NORDVIK

Skaravegen 43

4 soverom | 269 kvm | Enebolig



Velkommen til

Skaravegen 43

Innhold

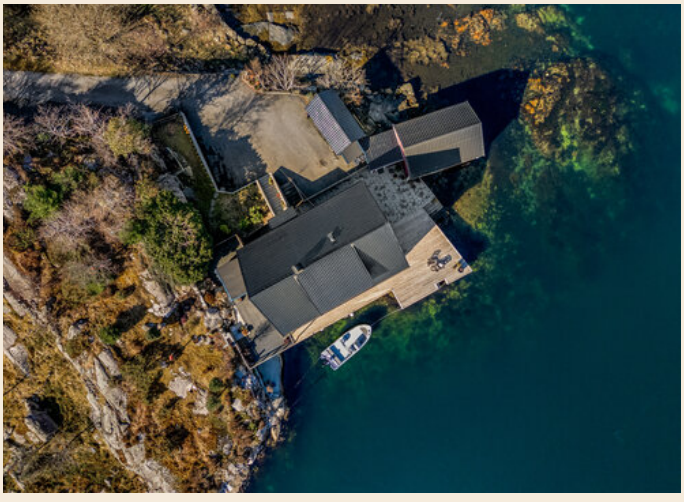
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
39	Om boligen
50	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
93	Egenerklæringsskjema
102	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.04.2026









Nøkkelinformasjon

I sjøkanten; Enebolig med naust, brygge & sjølinje. Vestlandsidyll kun 25 min fra Bergen sentrum.

Prisantydning	**9 200 000,-**
Omkostninger	**231 380,-**
Totalpris	**9 431 380**
BRA-i	**269 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1910**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

En særs sjelden anledning helt i sjøkanten, omgitt av nydelig natur og ekte Vestlandsidyll. Romslig og innholdsrik enebolig over 3 plan med privat naust, brygge og sjølinje. Unik beliggenhet med en fantastisk sjøutsikt som kontinuerlig endrer seg med årstidene, og som du aldri blir lei av.

- Nydelig opparbeidet tomt med brygge og terrasse med fantastiske solforhold
- Praktisk og familievennlig planløsning
- Jevnlig vedlikeholdt og modernisert - fremstår som et godt hjem
- Bade- og fiskemuligheter fra egen eiendom
- Parkering på egen eiendom med elbil-lader

- 5 min gange til Joker, 7 min kjøring til Meny
- Gangavstand til skole og barnehage
- Nærhet til nydelige turmuligheter
- 25 min fra Bergen sentrum

Planløsning

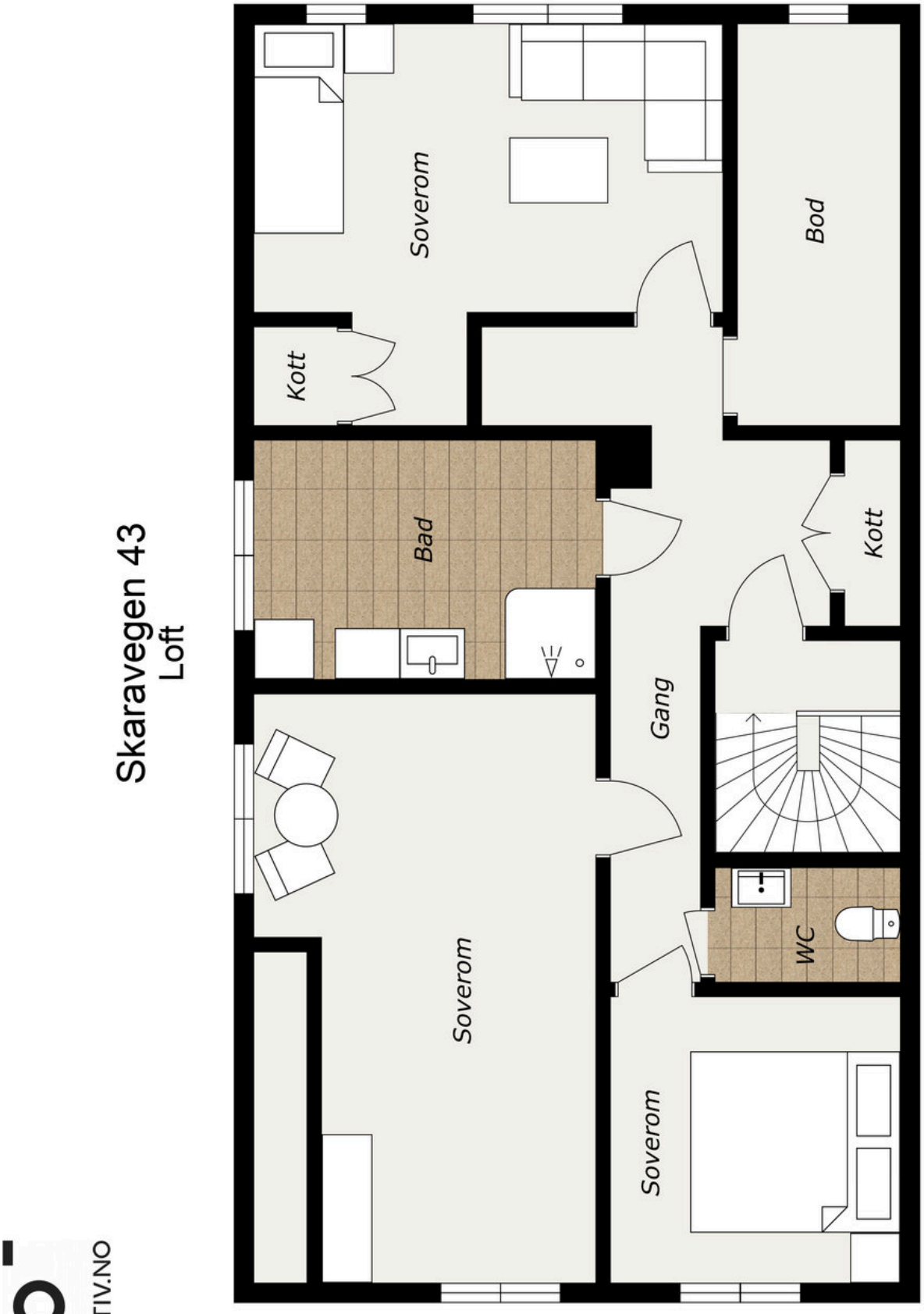
1. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm



IMOTIV.NO

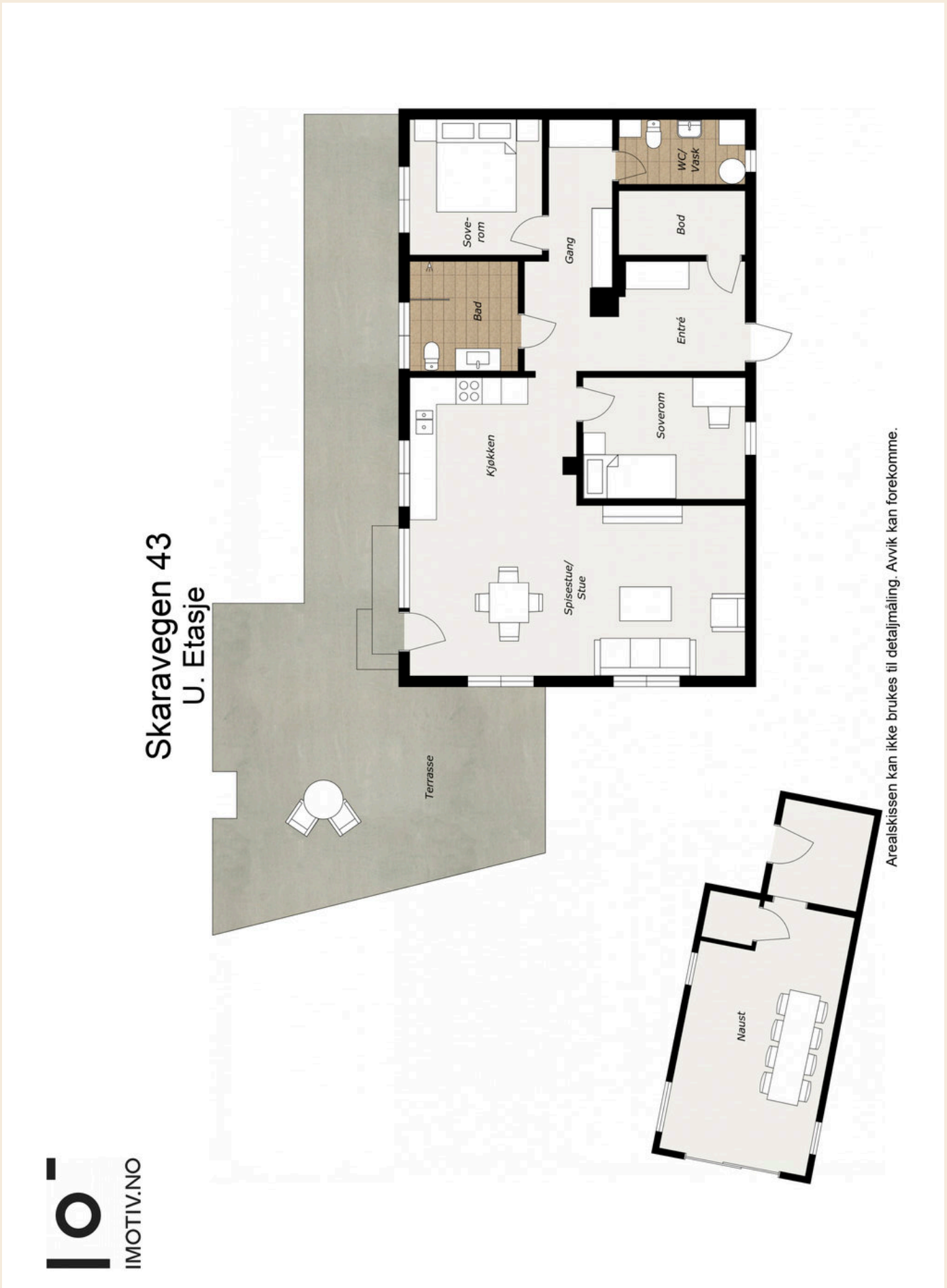
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm



IMOTIV.NO


STINA 600
































































































SAKTE FART


SAKTE FART






FRYS
KYL











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0035/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skaravegen 43, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 19, bnr 16 (ideell andel 1/1) / Gnr 19, bnr 26 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Selger
Silja Skag

Kjøpesum og omkostninger
9 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
250 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
231 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 431 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 451 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1910

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 269 kvm
BRA-e: 57 kvm
Totalt BRA: 326 kvm
TBA: 48 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 95 kvm. Entré, gang, vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, bad og uinnredet bod
Total BRA: 95 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, kontor, 2 soverom og bad
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 48 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Trapperom, gang, bod, 2 soverom, bad, loftstue og wc
Total BRA: 77 kvm.

Naust
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm. 2 naustrom
Total BRA: 44 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Bod
Total BRA: 13 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet

defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. TBA-areal må sees på som omtrentlig. Pga. boligens utforming med skjeve gulv/skråtak m.m., kan det forekomme avvik utover standardens krav.

Parkering
Parkering på egen tomt.
Det er installert elbil-lader.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Begge bad og vaskerom er utført av fagarbeider/ fliselegger (dugnad/ familie)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Begge bad og vaskerom er utført av fagarbeider/ fliselegger (dugnad/ familie). 1. etasje er hele badet rehabilitert i 2015, inkl. sluk og membran mm.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Begge bad og vaskerom er utført av fagarbeider/ fliselegger (dugnad/ familie). Jeg har bilder av membranarbeidet (juli. 2015)

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Fagfolk har vært og skiftet hele taket på huset i 2018 - Utbedret størrelsen på terrasse og tok vekk tre-gjerde i front, støpte betong gulv. -Laget stein- grill på terrassen i 2021 -Uthus total rehabilitert i oktober 2020 (se eget vedlegg/ Askøy kommune) -Naust renovert/ rehabilitert i 2020/ 2021 -Flyttet plen og mur i april 2022 (fikk større parkering/ snuplass) -Støpte liten kai i sør (oktober) 2022

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det er ikke aktuelt på denne husstanden

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
-Usikker -Elektrisk anlegg: -Første etasje: har egen måler og eget sikringsskap. Alt av elektrisk er nytt i 2015-2017 (av fagfolk på dugnad/ vennetjenester) jeg er veldig usikker på hva som er meldt inn og ikke pr dags dato. - Andre og tredje etasje består av noe gammelt og nytt elektrisk (ledninger og stikkontakter) - Uthus: går på samme måler som 2. etasje -Naust: går på samme måler som 2. etasje

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei
Eventuell kommentar:
- BKK har ikke vært på huset. Vet bare at arbeidet er utført av fagfolk uten regning/ vennetjeneste.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
-EL- bil lader av nyere dato: ca 2022 (fagfolk/ vennetjenester)

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Det er instalert rør i rør system med med tilhørende fordeler- skap. Det er avløpsrør av PVC i hele boligen. Dette er utført av fagfolk/ vennetjeneste i tidsrommet 2015-2017.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Leilighet i 1. etasje har tidligere tider vært butikk, i de senere år stod det ubrukt og der tidligere beboere hadde renset ut alt som var. Når jeg overtok i 2012 var det bare grunnmur, yttervegger og pukk/ grus på bakken. Leiligheten nede ble startet på i ca 2015 og var kanskje ferdig i 2017. Det ble bygget en tre- roms leilighet (som i dag leies ut til et firma på Hanøytangen). Det ble planert ut i kjeller med stein og pukk, det ble støpt betonggulv (kvittering). Lagt ned varme kabler i alle gulv utenom bod. Bad og vaskerom er utført av familiemedlem som var fliselegger (gjelder også bad i 2. etasje). Alt arbeidet er gjort på dugnad/ eget arbeid. Vi hadde inne fagarbeidere som familien kjente som hjalp til med alt av rør og elektrisk.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Ingen av delene, denne eiendommen har kommunalt vann og privat kloakk

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for

eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar:
- ikke aktuelt på denne eiendommen

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
-Skiftet kledning 2017 -Skiftet vinduer 2017 -Åpent gapahuk/ uthus/ anneks på terrassen bygget 2024 – brannslukningsapparater? -Støpte såle under terrassen i 2025 -Malte yttervegger på huset (2017) og i 2025 Asfalterte uteplass i front av hus 2022

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Det er ikke obsevert noe feil som vi har lagt merke til.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Fyringsanlegget var ok i 2024, ingen avvik (Kommunalavdeling teknisk)

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ingen, det ble støpt nytt betongdekke med varmekabler i 2015

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Nytt tak på bolig i 2018 av drengenes tak og blikk

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Nye sikringsskap med automatsikringer, ellers er det delvis skiftet ledningsnett

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ingen setningsskader i grunnen som jeg vet om.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Avløpsrør til sjø ble skiftet i 2015

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:
- I 2024 ble det påvist skjeggkre i første etasje. Forsikringsselskapet rykket raskt ut og igangsatte nødvendig behandling. Det har ikke vært observert skjeggkre siden, og utfordringen anses som eliminert. Skjeggkre (Lepisma saccharina) utgjør verken helserisiko for mennesker eller skade på bygninger. Det var også tidligere oppdaget at mus/mink hadde tatt seg inn i første etasje. Området det gjalt ble håndtert, renset og utbedret av forsikringsselskapet. Det ble gjennomført omfattende sikringstiltak for å forhindre fremtidige inntrengninger.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Nei. «Tilbehøret som følger med eiendommen» kan for eksempel være: - Fastmonterte hvitevarer (ovn, oppvaskmaskin, ventilator) - Fast inventar (skap, garderobeløsninger) - VVS-utstyr (varmepumpe, varmtvannsbereder) - Markiser, persienner, garasjeporter

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Nei
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Nei

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Usikker

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja
Beskriv:
- «Jeg er usikker på om det foreligger ferdigattest for hovedbygningen, bygningen er antatt fra 1910. Det kan imidlertid mangle ferdigattest på tilbygg/reparasjoner utført før jeg overtok eiendommen, da disse ble gjort uten kommunal søknad. Jeg har ikke selv søkt om disse dokumentene, og er derfor usikker på om alt er godkjent i kommunens systemer.»

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan

medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Boligen ligger i et NLF- område, annet vet jeg ikke om

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Ja
Beskriv:
- Veilaget: Skaravegen nedre er registret i Brønnøysund. Her fremgår det ulike andeler i vegen. Dette utgjør 4000.- i året på denne boligen.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv:
1. Det vil komme reguleringsplaner for opprydning i spredt avløp fra Askøy kommune, det er usikkert når dette vil berøre eiendommen.
2. Det er tidligere søkt om og gitt godkjennelse for fasadeendringer knyttet til vinduer i huset. Det er senere skiftet ut vinduer som ikke helt samsvarer med de opprinnelige tegningene som ble godkjent av kommunen.
3. Det ble også søkt om og innvilget tillatelse til å bygge kai foran huset. Kaiens faktiske bredde er noe større enn det som opprinnelig ble godkjent, men dette kan enkelt rettes opp (ingen klage mottatt)
4. Uthuset ble rehabilitert på grunn av betydelig forfall som gjorde utbedring av den eksisterende bygningskonstruksjonen umulig. Det opprinnelige uthuset ble derfor revet ned og bygget opp på nytt, samtidig som det ble forlenget med omtrent en halv meter mot hovedhuset. Det har vært tilsyn fra Askøy kommune i saken, som per i dag er satt i bero. Kommunen har imidlertid anmodet om at det sendes inn en formell søknad i etterkant. Huseier har fremlagt gode argumenter for at arbeidet er utført på en ryddig og forsvarlig måte, og understreker at rehabiliteringen var helt nødvendig for å opprettholde funksjonen som bod/uthus. Det skal derfor være unødvendig å søke på nytt da denne boden har stått i mange år. Se vedlagt dokumentasjon for nærmere redegjørelse.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Bang Takst AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.
- Etasjeskillere av trebjelkelag.
- Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, enkeltfalset trekledning. Yttervegger ble etterisolert og kledning ble skiftet i 2017.
- Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, lekter, papp og decrapanner. Taktekking fra 2018.
- Vinduer med PVC-utførelse med 2-lags isolerglass. Taktekking fra 2018.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Ventilasjon på vaskerom
- Overflater gulv på bad loftsetasje

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Nedløp og beslag
- Utvendig veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Dører utvendig
- Utvendige trapper
- Ventilasjon
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Overflater vegger og himling på vaskerom
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom
- Overflater vegger og himling på bad underetasje
- Overflater gulv på bad underetasje
- Sluk, membran og tettesjikt på bad underetasje
- Sanitærutstyr og innredning på bad underetasje
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad underetasje
- Overflater vegger og himling på bad hovedetasje
- Overflater gulv på bad hovedetasje
- Sluk, membran og tettesjikt på bad hovedetasje
- Overflater vegger og himling på bad loftsetasje
- Sluk, membran og tettesjikt på bad loftsetasje
- Ventilasjon på bad loftsetasje

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: oppvaskmaskiner og komfyr i begge etasjer
Følgende hvitevarer medfølger ikke: frysere, kjøleskap og vaskemaskiner
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at hele underetasjen er byggemeldt og godkjent som bodareal, og er derfor ikke godkjent for utleie. Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn
- 2 varmepumper
- Elektriske varmekabler i hele underetasjen foruten innvendig bod
- Elektriske varmekabler på begge bad i hoveddel

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15-20 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 678,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 14 678,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, feiing/tilsyn og tilsynsgebyr avløp.
Kostnad for renovasjon faktureres direkte fra BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 18 989,- pr år.
- Kr 4 000,- pr år til veilaget for vedlikehold, brøyting o.l.
- Bergen Fiber kr 1 408,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 106,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 5 106,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 197 550,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 790 199,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr: 3756238

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 624 kvm (Eiertomt)
Eiendommen består av to gnr/bnr - gnr 19 bnr 16 og gnr 19 bnr 26.

Iht. opplysninger fra kommunen har gnr 19 bnr 16 et tomteareal på 599,3m², og gnr 19 bnr 26 et areal på 25,4m². Dette utgjør en samlet tomtestørrelse på 624,7m². Det er uvisst hvor nøyaktig tomtestørrelsen er, og det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme avvik ved en eventuell oppmålingsforretning. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det indikerte arealet på om lag 624,7m² er kjøpers ansvar og risiko.

I kart er grensene mot sør og vest tegnet inn med grønne grenselinjer som indikerer sikker grensekvalitet, og grensene mot øst og nord er tegnet inn med hjelpelinje vannkant.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bosett deg i et fantastisk boligområde med en attraktiv beliggenhet rett ved sjøen. Et naturskjønt område omgitt av sjø og flotte turområder - samtidig som du befinner deg en kort kjøretur fra bykjernen i Bergen.

Hvorfor bosette seg på Askøy?
Området bærer preg av god boligplanlegging. De fleste som kommer hit blir boende i mange år, området har få boligomsetninger, noe som tyder på trivsel. De fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området. Området ligger nærme sjøen og med alle gleder det medfølger.

Området er meget rolig og idyllisk, for deg som er glad i sjø- og båtlivet har denne boligen perfekt beliggenhet. Til Kleppestø senter er det ca. en 15 minutters kjøretur. Her finner du vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Videre er Bergen sentrum med alt bykjernen kan tilby ca. 30 minutters kjøring fra boligen. Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Hanøy, som ligger rundt 5 minutters gange unna. Videre er det 7 minutters kjøring til Meny Ravnanger.

Kollektivtilbud
Boligen ligger ca. 6 minutters gange unna busstoppet "Hanøy Skaret" hvor linje 495 går.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Definitivt nærheten til sjø. Jeg kommer nok aldri til å kunne få en slik eiendom igjen med disse mulighetene som denne eiendommen har. I dag kan jeg ta på meg badekåpen, gå barfot ut og rundt huset og hoppe rett i sjøen. Jeg kan også gå rett inn i naustet og ta fiskestangen og sette meg i båten og dra rett ut på fjorden. I motsatt retning av Hanøytangen kan vi ta båten å kjøre gjennom kanalen for å komme ut i Davangerfjorden, og derifra komme over til mange flotte idylliske små øyer som er fantastisk om en har båt og vil fortøye for dagsturer eller for en natt i holmene. En kan også lett komme til Kollavågen for telting og bading. I tillegg har vi stillheten, og det at jeg aldri blir «mett» av og se ut vinduene mine enten er det sjø eller natur jeg ser. Båter som kruser forbi stuevinduene.

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Mine turer om ettermiddagen går stor sett fra huset og rundt med Hanøytangen og tilbake til huset. Det hender også at jeg tar turen ut til Ramsøy. Når jeg ønsker mer natur og grøntarealet kjører jeg til lysløypen ved Åsebø. Eller blir det turer til Dronningen og Koldbeinsvarden.

Hvordan er nabolaget?
- Om vi tar hele nabohaugen i Skaravegen under ett så er det et stort aldersspenn, dvs. alt fra småbarnsfamilier til de mer eldre voksne. Det har alltid fremstått for meg som et stille og rolig nabolag.

Fortell litt om nærmiljøet?
- Matbutikken Joker har gangavstand ca. 5 min. unna. Barneskole like ved butikken. Barnehagen ligger under Samfunnshuset som er like i nærheten (Hanøyvegen). Området består mye av skjærgård med sjø på alle kanter. Det er busstopp like ved der du tar opp til Skaravegen, rutetider er ukjent da jeg alltid kjører bil. Når det gjelder sport så kan en kjøre til Ravnanger idrettspark med tilhørende løpebaner og stor idrettshall. Og friluftsområdet Kollavågen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for hovedreperasjon av bolighus datert 13.05.1974. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at tiltaket lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Litt gulvstøping og innredning i underetasjen (kjeller)
- Litt underpaneling og isolering av bjelkelag i kjeller
- Maling + gulvbelegg i kjøkken og gang 1. etasje
- Forskriftsmessig ventilasjon i kjøkken 1. etasje
- Maling soveromsgang 1. etasje
- "Ankipipe" på kjøkken må ikke innkles på mer enn to sider jfr. vedlagt skisse
- Treverk ved feieluke i 2. etasje må ikke komme treverk nærmere enn 30cm
- WC i 2. etasje må ventileres forskriftsmessig
- Litt avsluttende arbeid med maling og gulvbelegg i 2. etasje (arbeid pågår)

Det er uvisst om overnevnte arbeider er utført og ferdigstilt, og det er uvisst hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at det

ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for deler av tiltak - terrasse på sørsiden datert 17.10.2012.
Iht. ferdigattesten gjenstod følgende arbeider for å få ferdigattest for hele tiltaket: utvidelse av kai, fasadeendring og terrasse på nord- og østsiden.

Det er uvisst om overnevnte gjenstående arbeider er utført og ferdigstilt, og det er uvisst hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Iht. vedtak datert 23.06.2011 ble det gitt tillatelse til utvidelse av kai i samme utførelse som eksisterende. Selger opplyser imidlertid om at kaiens faktiske bredde er noe større enn det som opprinnelig ble godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko for videre fortsatt bruk, samt eventuelle pålegg fra kommunen.

Selger opplyser om at det opprinnelige uthuset på tomten ble revet og gjenoppbygget, samt forlenget mot bolighuset. Det har vært tilsyn fra Askøy kommune i saken, som pt. er satt i bero. Kommunen har imidlertid anmodet om at det sendes inn en formell søknad for tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for videre fortsatt bruk, samt eventuelle pålegg fra kommunen.

Selger opplyser om at det er skiftet ut vinduer som ikke samsvarer med de opprinnelige tegningene som ble godkjent av kommunen. Innsetting av vinduer utløser krav til fasadeendring, og det er ikke søkt om dette. Kjøper overtar ansvar og risiko for videre fortsatt bruk, samt eventuelle pålegg fra kommunen.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for nøstet. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på nøstet lovlig kan tas i bruk. Nøstet er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som er byggemeldt og godkjent:
- Hele underetasjen er byggemeldt som bodareal jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av etasjen til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at etasjen ikke godkjennes som varig opphold, og at etasjen da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.
- Bad i loftsetasjen er opprinnelig byggemeldt som kjøkken. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Det ene soverommet i loftsetasjen er opprinnelig byggemeldt som to separate soverom.
- Det største og minste soverommet i loftsetasjen er opprinnelig byggemeldt som stue, og har i senere tid blitt delt av til to separate soverom. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp, og har privat septikanlegg.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, men er iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2023, datert 13.12.2012, avsatt til LNRF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende. Deler av eiendommen er også avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, nåværende.

Det at eiendommen er avsatt til LNRF gjør at det er strenge krav til bygging og ombygging på eiendommen.

Kommuneplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel 2024-2036 - planforslag.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er i utgangspunktet konsesjonsfritt, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet i forbindelse med kjøpet, da gnr 19 bnr 26 er registrert som ubebygget.

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

Tinglyst 02.08.1912 - Dokumentnr: 900367 - Rettigheter iflg. skjøte
Gjelder landslot.
Dokumentet er håndskrevet og vanskelig å lese, og det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

Tinglyst 17.01.2020 - Dokumentnr: 1996483 - Jordskifte 15-198704RFA-JBER HANØEN
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet inneholder en jordskifteavgjørelse med grensefastsetting for grunneiendom.

Tinglyst 29.05.1912 - Dokumentnr: 900364 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:19 Bnr:3
Bestemmelse om vannrett
Dokumentet er håndskrevet og vanskelig å lese, og det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

Tinglyst 16.09.1986 - Dokumentnr: 13871 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:19 Bnr:3
Dokument angående avståelse av fri grunn til vei
Eier av gnr 19 bnr 3 gir fri grunn av 4m i hovedbrukets gamle vei og videre vei frem til gnr 19 bnr 16.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 000,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar (alle inkludert) kr. 1 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 148 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. april 2026

Ansvarlig megler
Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93086672

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Skaravegen 43

Nabolaget Hanøy - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hanøy skole (1-7 kl.) 105 elever, 7 klasser	11 min 0.9 km
Ravnanger ungdomsskole (8-10 k... 295 elever, 23 klasser	7 min 6 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.) 319 elever, 22 klasser	13 min 11 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	17 min 13.3 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	16 min 15.4 km

Offentlig transport

Hanøy Skaret Linje 495	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	30 min 27.3 km
Bergen Flesland	34 min

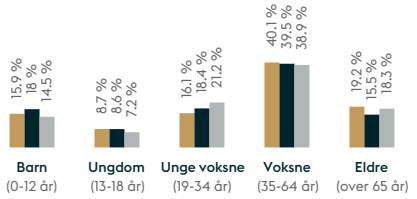
Barnehager

Hanøy barnehage (0-5 år) 35 barn	9 min 0.8 km
Lykketrollet Fus barnehage (1-... 83 barn	6 min 4.9 km
Tveit barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 4.9 km

Dagligvare

Joker Hanøy	7 min
Meny Ravnanger	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hanøy	780	312
Askøy kommune	29 816	11 943
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hanøy skole	10 min
Fureneset boligområde, ballbin...	3 min
Pro Padel Askøy	11 min
Storebotn Gym	12 min

«Stille og rolig, landlig med gode turmuligheter. Likevel ikke langt unna "sivilisasjonen", som kjøpesentre osv.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk

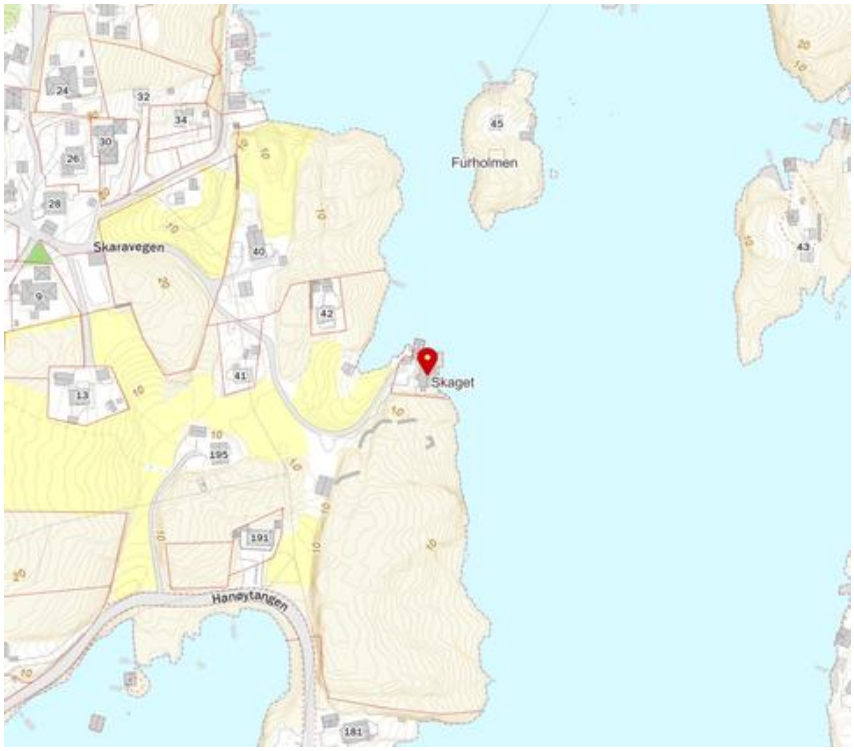
Lite trafikk 91/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig med sokkelleilighet

Skaravegen 43, 5310
HAUGLANDSHELLA

ASKØY kommune

gnr. 19, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 326 m² BRA-i: 269 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3164 **Referansenummer:** GF5394

Foretak: Bang Takst AS **Takstingeniør:** Patrick Bang

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Enebolig oppført over tre etasjer.
Terrasse på ca. 48 m².
Naust på 44 m².
Uthus på 13, m².

STANDARD
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelå ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelå ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BELIGGENHET
Eiendommen har en flott beliggenhet i sjøkanten. Usjenert og rolige omgivelser. Egen sjølinje med bade og fiskemuligheter. Gode solforhold på eiendommen, med sol fra morgen til kveld. Kort vei til butikk, skole og barnehage. Ca. 20 min med bil til Kleppestø.

TOMT
Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, murer, kaifront, terrasse, plen, beplantning/prydbusker m.m. Det ble støpt betongkai med fundamenter i 2022. Tomten ble også asfaltert dette året.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat avløpsledning med utslipp i sjøen. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Flere biloppstillingsplasser på eiendommen.
Elbillader.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:
Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, enkeltfalset trekledning.
Yttervegger ble etterisolert og kledning ble skiftet i 2017.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, lekter, papp og decrapanner.
Taktekking fra 2018.

Vinduer:
Vinduer med i PVC-utførelse med 2-lags isolerglass.
Vinduer fra 2017.

Dører:
Ytterdører med 2-lags isolerglass og malte dørblad/PVC-utførelse.
Dører fra 2017.

Balkonger og rekkverk:
Terrasse på ca. 48 m² med utgang fra stue/kjøkken i hovedetasjen.
Terrassen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende spiler.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Underetasje:

Entré (7,3 m²)

Beskrivelse av eiendommen

Fliser på gulv, MDF-panel på vegger og malt panel i himling.

Gang (9,4 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og malt panel i himling.

Vaskerom (4,9 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (8,8 m²)
Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og panel i himling.

Stue/kjøkken (40,8 m²)
Laminat på gulv, malte flater/teglstein på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.
Utgang til kai.
Se egen beskrivelse av av kjøkkeninnredning.

Soverom (10,0 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

Bad (5,4 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Uinnredet bod (4,4 m²)
Laminat på gulv og MDF-panel i himling. Vegger er ikke kledd igjen.
Sikringsskap.

Hovedetasje:

Entré (9,3 m²)
Laminatfliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Sikringsskap.

Gang (12,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Stue/kjøkken (38,8 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.
Vedovn og varmepumpe.
Utgang til hage.

Kontor (8,1 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (10,2 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (9,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (5,5 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Loftsetasje:

Trapperom (3,5 m²)
Laminatfliser på gulv, malt panel på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

Gang (12,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bod (5,7 m²)
Tregulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (15,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Bad (8,7 m²)
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Loftsstue (18,4 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

WC (1,8 m²)
Keramiske fliser på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (9,9 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber/plast.
Avløpsrør av plast.
To varmtvannsberedere på ca. 200 liter hver.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Vedovn og varmepumpe i stue/kjøkken i hovedetasjen.
Varmepumpe i stue/kjøkken i underetasjen.
El. varmekabler i hele underetasjen foruten innvendig bod.
Det er også el. varmekabler på begge bad i hoveddel.
Elektrisk oppvarming forøvrig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig med sokkelleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Naust

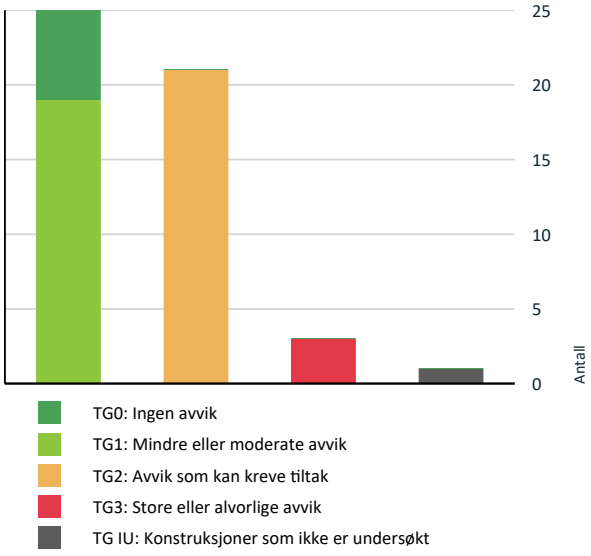
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

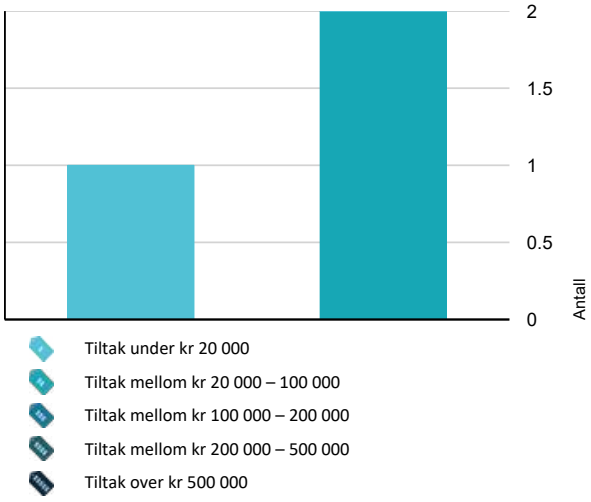
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med sokkelleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (4,9 m²) > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Loftsetasje > Bad (8,7 m²) > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Manglende fall/dels motfall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Kort avstand/manglende avstand mellom terreng/terrasse og kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

• Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Spor etter stripet borebille (mit).
• Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.
• Eternittkanaler som etter all sannsynlighet inneholder asbest.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Fuktsvelling på dørblad på hoveddør.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Armeringskorrosjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Det ble registrert større skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (4,9 m²) > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Div. hull i vegg under vegghengt servant.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (4,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Underetasje > Bad (5,4 m²) > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Våtrom > Underetasje > Bad (5,4 m²) > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Lokalt svakt fall til sluk ved enkel dusjtest.

Våtrom > Underetasje > Bad (5,4 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Underetasje > Bad (5,4 m²) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Laminering på baderomsmøbel har løsnet.

Våtrom > Underetasje > Bad (5,4 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Det ble registrert plast (dampsperre) i vegg.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,5 m²) > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Vindu (karmlister) med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,5 m²) > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loftsetasje > Bad (8,7 m²) > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

• Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Våtrom > Loftsetasje > Bad (8,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Loftsetasje > Bad (8,7 m²) > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET



Byggeår
1910

Kommentar
Det ble utført større oppgraderinger av boligen i 2015.

Standard
Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, lekter, papp og decrapanner.

Taktekking fra 2018.

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:
Det bør gjennomføres regelmessige kontroller, og utskifting av beslag eller andre detaljer som viser tegn til aldersslitasje for å forebygge lekkasjer

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Taktekking (metall/aluminium) ha: ca. 30–50 år



Mindre værslitasje på vindski

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Tilstandsrapport

Takrener og nedløpsrør fra 2018.

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:
Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, enkeltfalset trekledning.

Yttervegger ble etterisolert og kledning ble skiftet i 2017.

Vedlikehold:
Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Merk:
Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Kort avstand/manglende avstand mellom terreng/terrasse og kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng/terrasse og kledning for å unngå fuktopptrekk og skader på kledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Spor etter stripet borebille (mit).
• Skjolder/misfarging i undertak og rundt gjennomføringer, som indikerer fuktpåvirkning/utettheter.
• Eternittkanaler som etter all sannsynlighet inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Takkonstruksjonen bør overvåkes jevnlig. Tiltak utføres ved behov. Det anbefales å sikre luftgjennomstrømning via takfot og møne, monter vindavledere mot isolasjonen, og tett dampsperren for å hindre fuktlekkasjer fra boligen. Dårlig lufting fører til kondens og fukt som kan gi mugg, råte og isdannelse med påfølgende risiko for skader.
• Overvåk tilstanden vedr. stripet borebille og foreta behandling ved behov. Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne. Etter all sannsynlighet skyldes dette fukt i konstruksjonen fra før taket ble skiftet.
• Det anbefales jevnlig kontroll av taket for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser, skjevheter eller lekkasjer. Ved behov bør det utføres nærmere undersøkelser eller forsterkningstiltak.
• Løse eternittkanaler bør saneres iht. gjeldende regelverk. Ved fremtidig ombygging bør en vise forsiktighet med riving/fjerning av disse pga. fare for spredning av støv.





TG 1 Vinduer

Vinduer med i PVC-utførelse med 2-lags isolerglass.

Vinduer ble skiftet i 2017.

Merk:
Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:
Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med smøring og justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- PVC-vinduer med isolerglass: ca. 30–60 år

TG 2 Dører

Underetasje:
Ytterdør med malt dørblad og 2-lags isolerglass.
Balkongdør med PVC-karmer og 2-lags isolerglass.

Hovedetasje:
Ytterdør med malt dørblad og 2-lags isolerglass. Katteluke i dør.
Balkongdør med 2-fløyet dørblad og 2-lags isolerglass.

Dører ble skiftet rundt 2017. Balkongdør i hovedetasjen er trolig noe eldre.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Fuktsvelling på dørblad på hoveddør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Dørblad til hoveddør bør skiftes ut.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 48 m² med utgang fra stue/kjøkken i hovedetasjen.

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende spiler.

Underliggende "terrassekassetter". En må være oppmerksom på at dette ikke er en 100% tett løsning.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,86 meter.

Eier opplyser at det ville bli foretatt utbedring av understøttelse i et hjørne ifb. med salg.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

TG 2 Utvendige trapper

Vurdering gjelder for betongtrapp til hovedinngang.

Vedlikehold:
Trapper bør kontrolleres jevnlig for riss, avskalling og skader fra frost og salt. Mindre skader kan utbedres med reparasjonsmørtel, og overflatebehandling kan vurderes for å beskytte mot fukt og slitasje.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
Betongtrapper: ca. 40–80 år, avhengig av kvalitet, utførelse og klimabelastning.

Tallene er veiledende erfaringstall. Faktisk levetid vil variere med materialkvalitet, vedlikehold og lokale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Armeringskorrosjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør gjøres lokal utbedring.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:
- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Kontrollerte rom:

Underetasje:
- Gang: 0-5 mm
- Stue/kjøkken: 0-5 mm

1. etasje
- Gang: 0-10 mm
- Stue/kjøkken: 0-20 mm

2. etasje:
- Gang: 0-70 mm
- Loftsstue: 0-25 mm

Merk:
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• For å få tilstandsgrad 1 må gulvet rettes opp, noe som krever nærmere undersøkelser; tiltaket lønner seg sjelden alene, men kan vurderes ved oppussing, og kostnadsestimatet gjelder kun selve utbedringen - justering av dører, nye overflater og eventuell forsterkning kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:
Vedovn i stue/kjøkken i hovedetasjen. Rentbrennende type.

Merk:
Pipe over tak er vurdert under punktet taktekking. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Eier opplyser at det ble foretatt tilsyn i 2024, hvor det ikke ble avdekket avvik.

TG 1 Innvendige trapper

Lukket tretrapp med profilert rekkverk.

Merk:
Trapper i eldre bygninger tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik. Det ble ikke registrert skader som påvirker trappens funksjon eller sikkerhet.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Innvendige trapper i tre: ca. 20–30 år før større vedlikehold / 30–50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6–10 år

TG 1 Innvendige dører

Hovedsakelig hvite, formpressede innerdører.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM (4,9 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:
Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, to varmtvannsberedere og fordelerskap til rør-i-rør. El. varmekabler, plastsluk og ventilasjon via åpning av vindu.

Vaskerommet ble pusset opp i 2015.

UNDERETASJE > VASKEROM (4,9 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Div. hull i vegg under vegghengt servant.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Hullene bør tettes med egnet våtromssilikon. Man må være oppmerksom på at dette ikke er en 100 % tett løsning, og man bør derfor unngå direkte vannbelastning mot disse punktene.



UNDERETASJE > VASKEROM (4,9 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.





UNDERETASJE > VASKEROM (4,9 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

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

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

• Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM (4,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM (4,9 M²)

TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilering utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > VASKEROM (4,9 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilligende rom mot vaskerom.

Det ble foretatt kontroll av fukt i treverk med pigger. Ingen utslag ble registrert.

Definisjon av målte verdier:
Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.
Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.
Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (5,4 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett og dusj med fastvegg i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Bad fra 2015.

UNDERETASJE > BAD (5,4 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.



UNDERETASJE > BAD (5,4 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble målt mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Lokalt svakt fall til sluk ved enkel dusjtest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er begrenset risiko med forholdet utover at vann kan bli liggende igjen på deler av gulvet etter bruk.







UNDERETASJE > BAD (5,4 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det er ikke mulig å konstatere om membran er ført under klemring grunnet fliselim.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

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

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

• Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (5,4 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Laminering på baderomsmøbel har løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Fronter bør skiftes.



UNDERETASJE > BAD (5,4 M²)

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

UNDERETASJE > BAD (5,4 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 26,7% ved en temperatur på 26,4 grader.

Definisjon av målte verdier:
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Det ble registrert plast (dampsperre) i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Plast bør fjernes ved en fremtidig oppgradering. Løsningen medfører risiko for å stenge inne fukt i konstruksjonen.





HOVEDETASJE > BAD (5,5 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe, gulvstående toalett og dusj med fastvegg i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble pusset opp i 2015.
El. varmekabler og sluk ble ikke skiftet i den forbindelse.

HOVEDETASJE > BAD (5,5 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Vindu (karmlister) med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl.



Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD (5,5 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.







HOVEDETASJE > BAD (5,5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk av eldre alder. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

• Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



HOVEDETASJE > BAD (5,5 M²)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

HOVEDETASJE > BAD (5,5 M²)

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

HOVEDETASJE > BAD (5,5 M²)

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 28,2% ved en temperatur på 20,1 grader.

Definisjon av målte verdier:
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.





Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD (8,7 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, veggskap, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluker og naturlig ventilasjon.

Badet ble pusset opp i 2013/2014.

LOFTSETASJE > BAD (8,7 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuell kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjkabinett. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.



LOFTSETASJE > BAD (8,7 M²)

TG 3 Overflater Gulv

Det ble målt 0 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Dels motfall.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Manglende fall/dels motfall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det må påregnes å benytte dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





LOFTSETASJE > BAD (8,7 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det er ikke mulig å konstatere om membran er ført under klemring grunnet fliselim.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

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

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



LOFTSETASJE > BAD (8,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

LOFTSETASJE > BAD (8,7 M²)

TG 2 Ventilasjon

Ventil på vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.





LOFTSETASJE > BAD (8,7 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 38,0% ved en temperatur på 17,3 grader.

Definisjon av målte verdier:
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:
Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.





KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (40,8 M²)

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri.
Teglsteinsforblending over benkeplate.

Integrerte hvitevarer
- Stekeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin

Integrerte hvitevarer fra IKEA

Frittstående kjøleskap med frysedel fra Matsui

Vegghengt ventilator fra IKEA.

Kjøkkenet er utstyr med komfyrvakt.

Kjøkkeninnredning fra 2023.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (40,8 M²)

TG 0 Avtrekk

Vegghengt ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (38,8 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri.
Belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer
• Stekeovn fra Beha
• Induksjonstopp av ukjent merke
• Oppvaskmaskin med synlig front fra AEG

Frittstående kjøleskap med frysedel fra Samsung

Takhengt ventilator fra Thermex.

Kjøkkeninnredning fra slutten av 2000-tallet.

Kjøkkenøy fra 2021.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (38,8 M²)

TG 1 Avtrekk

Takhengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

SPESIALROM

LOFTSETASJE > WC (1,8 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

Inneholder:
Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe og gulvstående toalett. El. vifte i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør plast/rør-i-rør.

Hovedfordelerskap er plassert på vaskerom i underetasjen.

Div. fordelerskap på badene.

Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av opplyst alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år









TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av opplyst alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon (via åpning av vinduer). Periodisk avtrekk fra begge kjøkken og to av badene.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:
Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifter og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumper fra Panasonic med innedel plassert i stue/kjøkken i begge etasjene.

Varmepumpene ble montert rundt 2023/2024.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–15 år.



TG 1 Varmtvannstank

To varmtvannsberedere på ca. 200 liter hver fra hhv. Høiax og Oso Hotwater.

Beredere av nyere alder.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap i underetasjen er plassert i innvendig bod.
Sikringsskap i hovedetasjen er plassert i entré.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i hoveddel og leilighet.

Sikringsskap i underetasjen inneholder hovedbryter på 50A(x3), 1 kurs på 25A og 12 kurser på 15A.

Sikringsskap i hovedetasjen inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 7 kurser på 16A og 8 kurser på 10A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler i hele underetasjen foruten innvendig bod. Det er også el. varmekabler på begge bad i hoveddel.
Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   1. etasje har egen måler og sikringsskap. Nytt i 2017 i underetasjen.
   Hovedetasjen har varierende alder på anlegget på ledninger/stikkontakter.
   Uthuset og naust går på samme måler som 2. etasje.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Nei

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vegger mot grunn i naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

• Det ble registrert større skjevheter i etasjeskiller, som kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. Merk at det normalt sett forekommer skjevheter i eldre bygninger. Det må foretas målinger over tid for å kunne si noe om pågående problemer. Dette er undersøkelser som går ut over omfanget i en vanlig tilstandsrapport etter ny forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, utover jevnlig tilsyn og kontroll av evt. riss og sprekker. Disse skyldes mest sannsynlig eldre setninger. Merk at disse må måles over tid for å kunne konkludere med evt. pågående setninger.

TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terreng.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:
Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Privat avløpsledning med utslipp i sjøen.

Utvendige vannrør av eldre/ukjent alder.
Nyere utvendige avløpsrør.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår	**Kommentar**
1925	Ca. opprinnelig byggeår. Rehabilitert i 2020/2021 i følge eier.

Standard
Gulv av støpt betongplate i første del av naust og tregulv i resterende.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med dekrapanner.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår	**Kommentar**
	Rehabilitert i 2020 i følge eier.

Standard
Gulv av støpt betongplate.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med dekrapanner.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

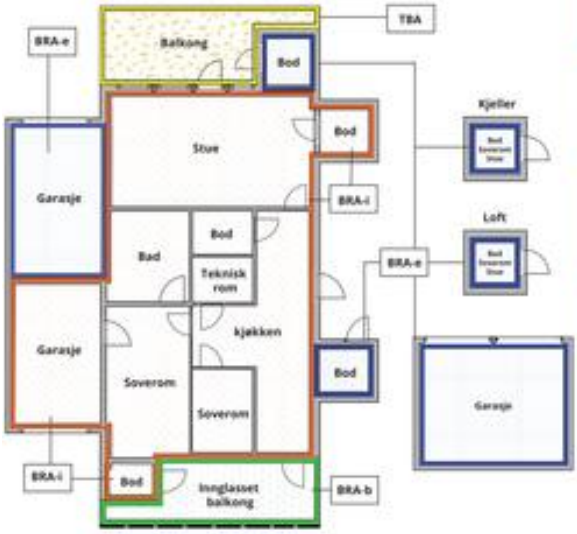
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig med sokkelleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	95			95	
Hovedetasje	97			97	48
Loftsetasje	77			77	
SUM	**269**				**48**
SUM BRA	**269**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré (7,3 m²), gang (9,4 m²), vaskerom (4,9 m²), soverom (8,8 m²), stue/kjøkken (40,8 m²), soverom (10,0 m²), bad (5,4 m²), uinnredet bod (4,4 m²), soverom (9,7 m²)		
Hovedetasje	Entré (9,3 m²), gang (12,3 m²), stue/kjøkken (38,8 m²), kontor (8,1 m²), soverom (10,2 m²), soverom (9,3 m²), bad (5,5 m²)		
Loftsetasje	Trapperom (3,5 m²), gang (12,0 m²), bod (5,7 m²), soverom (15,5 m²), bad (8,7 m²), loftsstue (18,4 m²), soverom (9,9 m²), wc (1,8 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 4,0 m² av bruksarealet i underetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 3,7 m² av bruksarealet i hovedetasjen.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,8 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Underetasje: ca. 2,39-2,40 meter målt i stue/kjøkken.
Hovedetasje: ca. 2,37 meter målt i stue/kjøkken.
Loftsetasje: ca. 2,43 meter målt i gang.

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. TBA-areal må sees på som omtrentlig. Pga. boligens utforming med skjeve gulv/skråtak m.m., kan det forekomme avvik utover standardens krav.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naustrom (8,5 m²), naustrom (35,0 m²)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (13,0 m²)	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med sokkelleilighet	259	10
Naust	0	44
Uthus	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Silja Skag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	19	16		0	599.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skaravegen 43

Hjemmelshaver
Skag Silja

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	10.02.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	10.02.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	10.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.02.2026	
2	17.02.2026	
3	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skag, Silja	9578-5998-4-1093046	2026-02-10 09:06:18

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. feb. 2026

Oppdragsnummer
32-0035/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skaravegen 43, 5310 HAUGLANDSHELLA

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Silja Skag

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. september 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3756238 (avtale nr.)
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Begge bad og vaskerom er utført av fagarbeider/ fliselegger (dugnad/ familie)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Begge bad og vaskerom er utført av fagarbeider/ fliselegger (dugnad/ familie). 1. etasje er hele badet rehabilitert i 2015, inkl. sluk og membran mm.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Begge bad og vaskerom er utført av fagarbeider/ fliselegger (dugnad/ familie). Jeg har bilder av membranarbeidet (juli. 2015)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagfolk har vært og skiftet hele taket på huset i 2018 -Utbedret størrelsen på terrasse og tok vekk tre-gjerde i front, støpte betong gulv. -Laget stein- grill på terrassen i 2021 -Uthus total rehabilitert i oktober 2020 (se eget vedlegg/ Askøy kommune) -Naust renovert/ rehabilitert i 2020/ 2021 -Flyttet plen og mur i april 2022 (fikk større parkering/ snuplass) -Støpte liten kai i sør (oktober) 2022

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke aktuelt på denne husstanden

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: -Usikker -Elektrisk anlegg: -Første etasje: har egen måler og eget sikringsskap. Alt av elektrisk er nytt i 2015-2017 (av fagfolk på dugnad/ vennetjenester) jeg er veldig usikker på hva som er meldt inn og ikke pr dags dato. -Andre og tredje etasje består av noe gammelt og nytt elektrisk (ledninger og stikkontakter) -Uthus: går på samme måler som 2. etasje -Naust: går på samme måler som 2. etasje

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: BKK har ikke vært på huset. Vet bare at arbeidet er utført av fagfolk uten regning/ vennetjeneste.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: -EL- bil lader av nyere dato: ca 2022 (fagfolk/ vennetjenester)

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er instalert rør i rør system med med tilhørende fordeler- skap. Det er avløpsrør av PVC i hele boligen. Dette er utført av fagfolk/ vennetjeneste i tidsrommet 2015-2017.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leilighet i 1. etasje har tidligere tider vært butikk, i de senere år stod det ubrukt og der tidligere beboere hadde renset ut alt som var. Når jeg overtok i 2012 var det bare grunnmur, yttervegger og pukk/ grus på bakken. Leiligheten nede ble startet på i ca 2015 og var kanskje ferdig i 2017. Det ble bygget en tre- roms leilighet (som i dag leies ut til et firma på Hanøytangen). Det ble planert ut i kjeller med stein og pukk, det ble støpt betonggulv (kvittering). Lagt ned varme kabler i alle gulv utenom bod. Bad og vaskerom er utført av familiemedlem som var fliselegger (gjelder også bad i 2. etasje). Alt arbeidet er gjort på dugnad/ eget arbeid. Vi hadde inne fagarbeidere som familien kjente som hjalp til med alt av rør og elektrisk.

---

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

Ja

Beskriv: Ingen av delene, denne eiendommen har kommunalt vann og kloakk

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke aktuelt på denne eiendommen

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: -Skiftet kledning 2017 -Skiftet vinduer 2017 -Åpent gapahuk/ uthus/ anneks på terrassen bygget 2024 – brannslukningsapparater? -Støpte såle under terrassen i 2025 -Malte yttervegger på huset (2017) og i 2025 -Asfalterte uteplass i front av hus 2022

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke obsevert noe feil som vi har lagt merke til.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fyringsanlegget var ok i 2024, ingen avvik (Kommunalavdeling teknisk)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen, det ble støpt nytt betongdekke med varmekabler i 2015

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt tak på bolig i 2018 av drengenes tak og blikk

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nye sikringsskap med automatsikringer, ellers er det delvis skiftet ledningsnett

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen setningsskader i grunnen som jeg vet om.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Avløpsrør til sjø ble skiftet i 2015

---

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

Ja

Beskriv: I 2024 ble det påvist skjeggkre i første etasje. Forsikringsselskapet rykket raskt ut og igangsatte nødvendig behandling. Det har ikke vært observert skjeggkre siden, og utfordringen anses som eliminert. Skjeggkre (Lepisma saccharina) utgjør verken helserisiko for mennesker eller skade på bygninger. Det var også tidligere oppdaget at mus/mink hadde tatt seg inn i første etasje. Området det gjalt ble håndtert, renset og utbedret av forsikringsselskapet. Det ble gjennomført omfattende sikringstiltak for å forhindre fremtidige inntrengninger.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei. «Tilbehøret som følger med eiendommen» kan for eksempel være: - Fastmonterte hvitevarer (ovn, oppvaskmaskin, ventilator) - Fast inventar (skap, garderobeløsninger) - VVS-utstyr (varmepumpe, varmtvannsbereder) - Markiser, persienner, garasjeporter

---

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det kommer takstmann 10/ 02. 2026 for å utføre/ lage tilstandsrapport

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble utført taktrapport fra 2014 ved Knut Grahl-Madsen

---

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

Ja

Beskriv: «Jeg er usikker på om det foreligger ferdigattest for hovedbygningen, bygningen er antatt fra 1910. Det kan imidlertid mangle ferdigattest på tilbygg/reparasjoner utført før jeg overtok eiendommen, da disse ble gjort uten kommunal søknad. Jeg har ikke selv søkt om disse dokumentene, og er derfor usikker på om alt er godkjent i kommunens systemer.»

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen ligger i et NLF- område, annet vet jeg ikke om

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Veilaget: Skaravegen nedre er registret i Brønnøysund. Her fremgår det ulike andeler i vegen. Dette utgjør 4000.- i året på denne boligen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: 1. Det vil komme reguleringsplaner for opprydning i spredt avløp fra Askøy kommune, det er usikkert når dette vil berøre eiendommen. 2. Det er tidligere søkt om og gitt godkjennelse for fasadeendringer knyttet til vinduer i huset. Det er senere skiftet ut vinduer som ikke helt samsvarer med de opprinnelige tegningene som ble godkjent av kommunen. 3. Det ble også søkt om og innvilget tillatelse til å bygge kai foran huset. Kaiens faktiske bredde er noe større enn det som opprinnelig ble godkjent, men dette kan enkelt rettes opp (ingen klage mottatt) 4. Uthuset ble rehabilitert på grunn av betydelig forfall som gjorde utbedring av den eksisterende bygningskonstruksjonen umulig. Det opprinnelige uthuset ble derfor revet ned og bygget opp på nytt, samtidig som det ble forlenget med omtrent en halv meter mot hovedhuset. Det har vært tilsyn fra Askøy kommune i saken, som per i dag er satt i bero. Kommunen har imidlertid anmodet om at det sendes inn en formell søknad i etterkant. Huseier har fremlagt gode argumenter for at arbeidet er utført på en ryddig og forsvarlig måte, og understreker at rehabiliteringen var helt nødvendig for å opprettholde funksjonen som bod/uthus. Det skal derfor være unødvendig å søke på nytt da denne boden har stått i mange år. Se vedlagt dokumentasjon for nærmere redegjørelse.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0035/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Skag, Silja	**2026-02-10**

Identifikasjon

bankID Skag, Silja

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

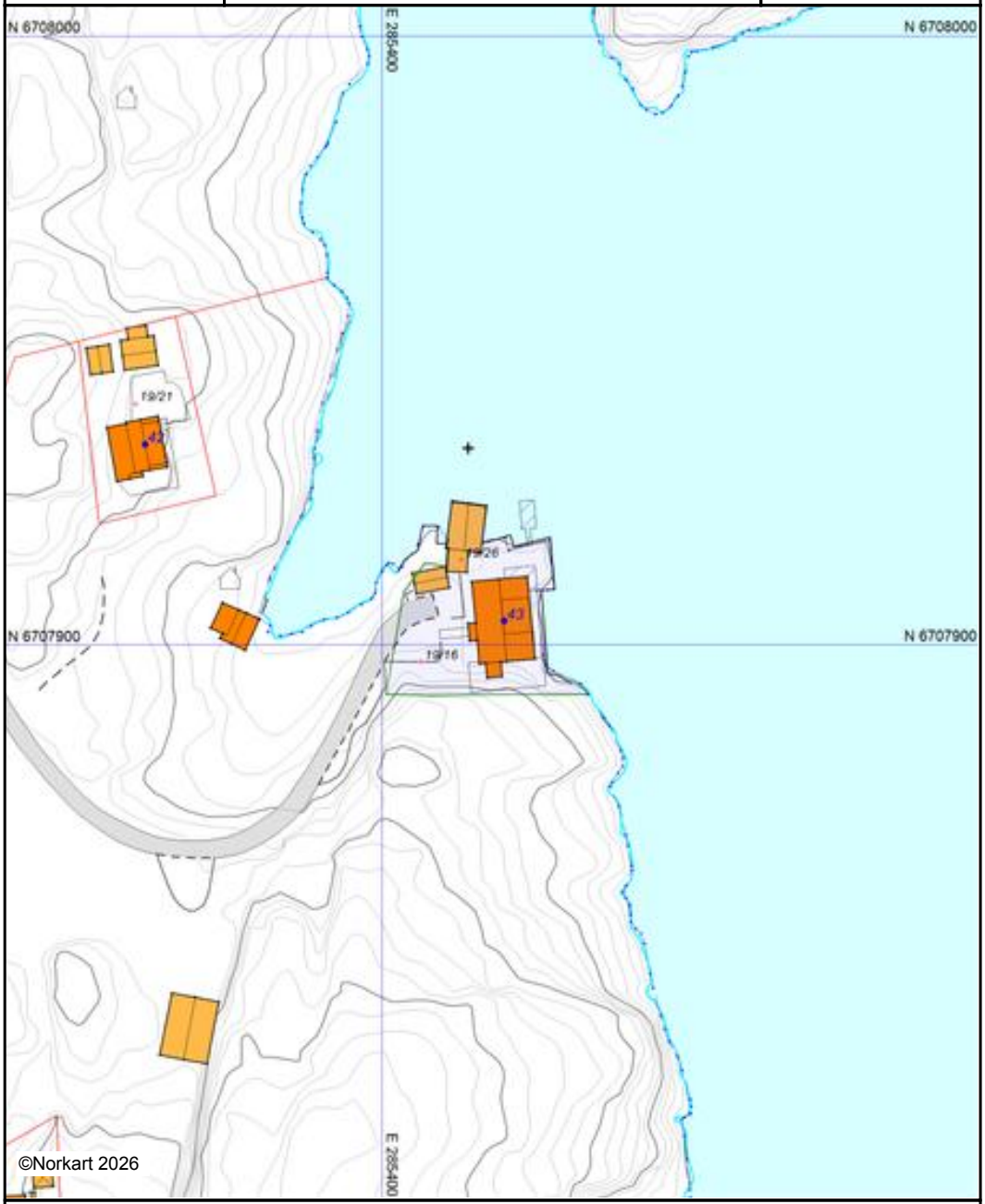
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 19/16
Adresse: Skaravegen 43
Utskriftsdato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



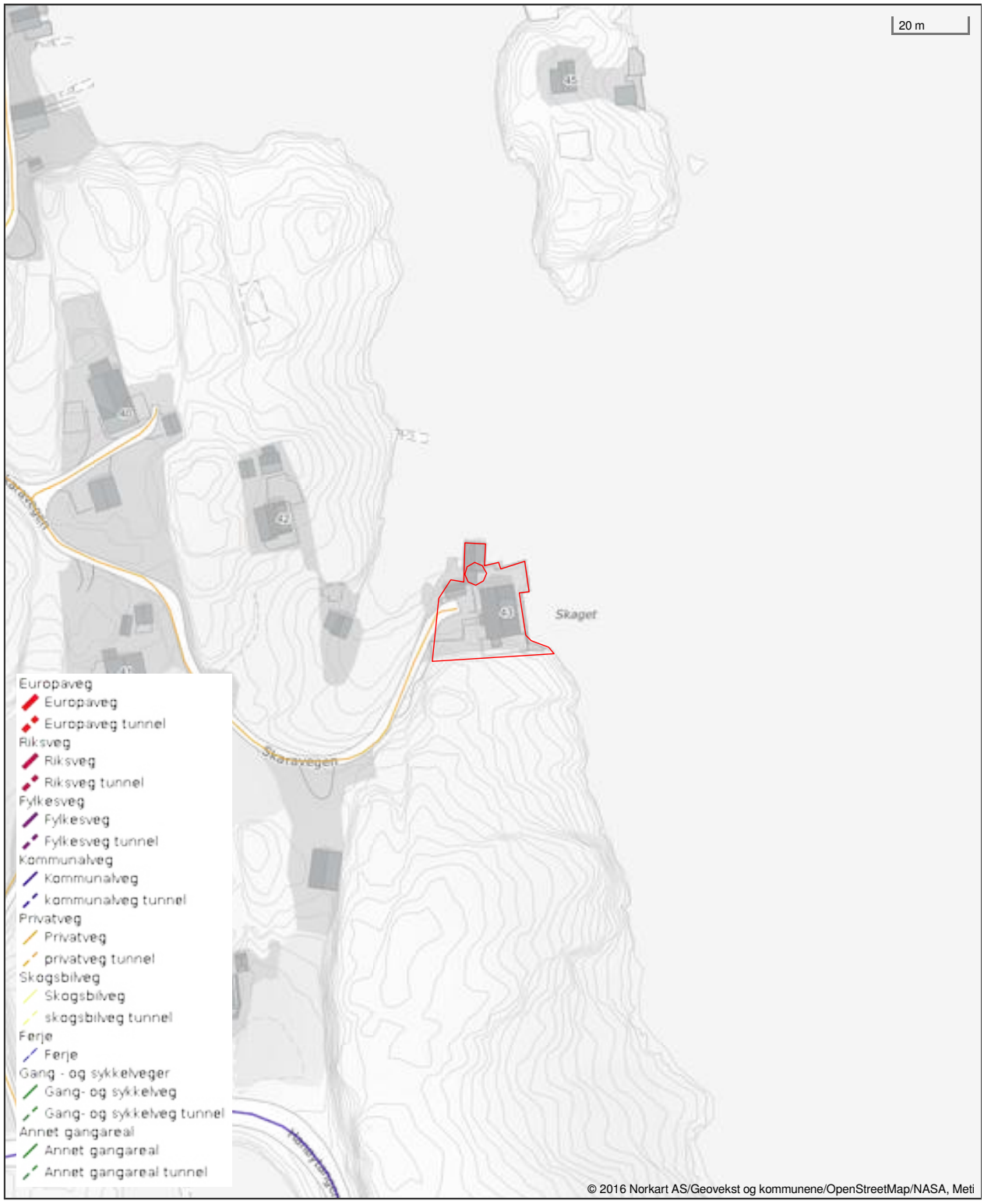
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 18.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 4627 - 19/16//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 18.02.2026

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skaravegen 43, 5310 HAUGLANDSHELLA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 43 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende **Områdenavn** _
	Delareal 556 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/16
Adresse: Skaravegen 43
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for stabsenheter
Administrative fellestjenester

Kleppestø 23.06.2011

Fylkesmannen i Hordaland
Justis- og forvaltningsavdelingen
Postboks 7310
5020 BERGEN

e-post: fmhopostmottak@fylkesmannen.no

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	10/1350-24	Jørn-André E. Norstrand	56158109	21687/11	GBNR B-19/0016

MV - GNR. 19 BNR. 16, HANØY - FASADEENDRING, UTVIDELSE AV KAI, TERRASSER OG FLYTEBRYGGE - MAGNAR BERGE - KLAGE PÅ DS 162/11

Fra møtet i Utvalg for Teknikk og miljø den 16.06.2011, saksnr 155/11

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Fylkesmannen i Hordalands miljøvernavdeling, mottatt 01. og 05.04.11 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder vedtak av 09.03.11, DS 162/11.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordalands justisavdeling for endelig avgjørelse.

Saken oversendes Dem for endelig avgjørelse med følgende dokumenter vedlagt:

	Samlet saksfremstilling UTM 16.06.11.
Dok.nr.1-5	Situasjonskart M 1:250, mottatt 26.05.10
Dok.nr.18	Kart M 1:1000
Dok.nr.19	Utsnitt av kommuneplanens arealdel M 1:5000
Dok.nr.20	Flyfoto M 1:1500
Dok.nr.1-4	Beskrivelse av omsøk tiltak, mottatt 26.05.10
Dok.nr.1-6	Fasadetegninger M 1:100, mottatt 26.05.10
Dok.nr.9-2	Fasadetegninger, mottatt 03.02.11
Dok.nr.12	DS 162/11 (tillatelse til tiltak), dat. 09.03.11
Dok.nr.13	Klage på DS 162/11 fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 01. og 05.04.11

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE

Dok.nr.17	Utdrag fra kommunens kulturminneplan
Dok.nr.11	Uttale fra Hordaland Fylkeskommune, mottatt 04.03.11
Dok.nr.2	DS 817/10 (avslag), dat. 16.06.10
Dok.nr.3-1	Klage på DS 817/10 fra Magnar Berge, mottatt 05.07.10
Dok.nr.3-2	Søknad om dispensasjon, mottatt 05.07.10
Dok.nr.21	Bilder fra befaring

Andre ikke vedlagte dokumenter kan fås ved henvendelse til saksbehandler:

Dok.nr.1-1	Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 26.05.10
Dok.nr.1-2	Søknad om ansvarsrett som selvbygger, mottatt 26.05.10
Dok.nr.1-3	Dokumenter for nabovarsling, mottatt 26.05.10
Dok.nr.3-3	Søknad om tillatelse etter havnelova, mottatt 05.07.10
Dok.nr.4	Foreløpig svarbrev klage, dat. 21.09.10
Dok.nr.5	Oversendelse av dispensasjonssøknad for uttale, dat. 21.09.10
Dok.nr.6	Skriv fra tiltakshaver vedr. flytebrygge, mottatt 31.01.11
Dok.nr.7	Oversendelse av søknad til Bergen og Omland Havnevesen, dat. 31.01.11
Dok.nr.8	Oversendelse av dispensasjonssøknad for uttale
Dok.nr.9-1	Erklæring om avstand, mottatt 03.02.11
Dok.nr.10	Skriv fra Bergen og Omland Havnevesen, mottatt 03.03.11
Dok.nr.14	Oversendelse av saksdokumenter til Fylkesmannen i Hordaland, dat. 12.04.11
Dok.nr.15	Foreløpig svarbrev klage, dat. 14.04.11
Dok.nr.16	Tillatelse etter Havneloven, mottatt 14.04.11

Ytterlige opplysninger kan fås ved henvendelse til saksbehandler Jørn-Andre Nordstrand, direkte telefon 56158109.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE
for
Else Kvernøy Bjørkhaug
Sjef administrative fellestjenester

Kristin Ådlandsvik
konsulent politisk sekretariat

Kopi m/samlet saksfremstilling: Magnar Berge, Hanøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga, Postboks 7310, 5020 BERGEN

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppesto senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

SAMLET SAKSFREMSTILLING

Arkivsak: **10/1350**
Tittel: **GNR. 19 BNR. 16, HANØY - FASADEENDRING, UTVIDELSE AV KAI, TERRASSER OG FLYTEBRYGGE MAGNAR BERGE**

Saknr	Utvalg	Møtedato
817/10	Seksjon plan- og byggesak	16.06.2010
162/11	Seksjon plan- og byggesak	31.01.2011
155/11	Utvalg for Teknikk og miljø	16.06.2011

SAKSUTREDNING

Saksbehandler:	Jørn-André E. Norstrand	Arkiv: GBNR B-19/0016	
Arkivsaksnr.:	10/1350	12813/11	Dato: 22.04.2011

Avgjøres av: Utvalg for teknikk og miljø

Behandles i følgende utvalg: Utvalg for teknikk og miljø

GNR. 19 BNR. 16, HANØY - FASADEENDRING, UTVIDELSE AV KAI, TERRASSER OG FLYTEBRYGGE - MAGNAR BERGE - KLAGE PÅ DS 162/11

Videre saksgang:

Alternativ 1:
Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Alternativ 2:
Saken sendes partene med klagerett.

Vedlegg:

Dok.nr.1-5	Situasjonskart M 1:250, mottatt 26.05.10
Dok.nr.18	Kart M 1:1000
Dok.nr.19	Utsnitt av kommuneplanens arealdel M 1:5000
Dok.nr.20	Flyfoto M 1:1500
Dok.nr.1-4	Beskrivelse av omsøk tiltak, mottatt 26.05.10
Dok.nr.1-6	Fasadetegninger M 1:100, mottatt 26.05.10
Dok.nr.9-2	Fasadetegninger, mottatt 03.02.11
Dok.nr.12	DS 162/11 (tillatelse til tiltak), dat. 09.03.11
Dok.nr.13	Klage på DS 162/11 fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 01. og 05.04.11

Saksdokumenter tilgjengelig på internettsidene til Askøy kommune:

Dok.nr.17	Utdrag fra kommunens kulturminneplan

Dok.nr.11	Uttale fra Hordaland Fylkeskommune, mottatt 04.03.11
Dok.nr.2	DS 817/10 (avslag), dat. 16.06.10
Dok.nr.3-1	Klage på DS 817/10 fra Magnar Berge, mottatt 05.07.10
Dok.nr.3-2	Søknad om dispensasjon, mottatt 05.07.10
Dok.nr.21	Bilder fra befaring

Andre saksdokumenter:

Dok.nr.1-1	Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 26.05.10
Dok.nr.1-2	Søknad om ansvarsrett som selvbygger, mottatt 26.05.10
Dok.nr.1-3	Dokumenter for nabovarsling, mottatt 26.05.10
Dok.nr.3-3	Søknad om tillatelse etter havnelova, mottatt 05.07.10
Dok.nr.4	Foreløpig svarbrev klage, dat. 21.09.10
Dok.nr.5	Oversendelse av dispensasjonssøknad for uttale, dat. 21.09.10
Dok.nr.6	Skriv fra tiltakshaver vedr. flytebrygge, mottatt 31.01.11
Dok.nr.7	Oversendelse av søknad til Bergen og Omland Havnevesen, dat. 31.01.11
Dok.nr.8	Oversendelse av dispensasjonssøknad for uttale
Dok.nr.9-1	Erklæring om avstand, mottatt 03.02.11
Dok.nr.10	Skriv fra Bergen og Omland Havnevesen, mottatt 03.03.11
Dok.nr.14	Oversendelse av saksdokumenter til Fylkesmannen i Hordaland, dat. 12.04.11
Dok.nr.15	Foreløpig svarbrev klage, dat. 14.04.11
Dok.nr.16	Tillatelse etter Havneloven, mottatt 14.04.11

Saksopplysninger:

Askøy kommune mottok den 26.05.10 søknad om fasadeendring, utvidelse av kai, terrasser og flytebrygge på gnr. 19, bnr. 16, Hanøy. Søknaden innebærer utvidelse og innsettelse av nye vinduer, utvidelse av kai med 1,5m og oppføring av terrasser på sør og nordsiden av bygget. Terrassene er henholdsvis 1,7 og 4m brede. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt som LNF-område på land og FFFNA-område i sjø. Området er foreslått avsatt som A-område i kommunens kulturminneplan.

Søknaden ble opprinnelig tatt opp til behandling i vedtak av 16.06.10, DS 817/10 og avslått med hjemmel i kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 1-8 (bygge- og deleforbud langs 100-metersbeltet mot sjø). Som begrunnelse ble det vist til at:

> *"Omsøkte tiltak gjelder fasadeendring, vinduer med delvis ny størrelse og form, etablering av to balkonger og etablering av brygge langs østfasaden og flytebrygge fra kai mot nord. Bygningsmyndighetene vurderer det slik at omsøkte tiltak vil føre til en ytterligere privatisering av området og at en dispensasjon i denne saken vil kunne føre til uheldig presedens."*

Dette vedtaket ble påklaget av tiltakshaver. Som begrunnelse for klage og dispensasjon ble det anført at:

- Tiltaket medførte ingen endring mht. landbruk, natur, friluftsliv eller tilgang til sjø. Huset var siden begynnelsen av 1900-tallet blitt benyttet som bolig og siden 1970-tallet godkjent som bolig med utleiedel. Tiltaket ville dermed ikke føre til økt privatisering.
- Eksisterende kai ble etablert på begynnelsen av 1900-tallet. Den planlagte brygge og flytebrygge ville ikke gi økning i antall båtplasser, men ville kun gi enklere og tryggere tilkomst.

- Tilnærmet alle naboeiendommer i sundet hadde brygge og/eller flytebrygge. Det var derfor urimelig at det ikke skulle kunne oppføres brygge eller flytebrygge ved eiendommen.
- Den planlagte fasadeendring med ny kledning og nye vinduer med delvis ny størrelse og form og terrasser/balkonger ville gi en vesentlig forbedring mht. estetikk og gi økt bokvalitet for beboerne.

I tillegg til overnevnte valgte tiltakshaver, i skriv mottatt 31.01.11, å trekke den del av søknaden som gjaldt utlegging av flytebrygge.

På bakgrunn av klagen tok administrasjonen saken opp til ny vurdering og godkjente søknaden i vedtak av 09.03.11, DS 162/11. Dispensasjonssøknaden ble vurdert som følgende:

"Hjemmel for dispensasjon følger av pbl. § 19-2:

> *"Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*
>
> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*
>
> *Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*
>
> *Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*
>
> *Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker."*

Bestemmelsen er ny og erstatter tidligere lovs § 7. Av forarbeidene fremgår det at endringen er ment for å gi en mer detaljert angivelse av vilkåret for dispensasjon som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen.

Det kreves nå at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. § 7 ble praktisert slik at det var tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter gjeldende lov må det nå foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Etter forarbeidene vil det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Bestemmelsen forutsetter at det ikke skal være kurant å få dispensasjon. Ikke minst er dette viktig for å unngå presedensvirkninger. Det må foreligge særegne omstendigheter som skiller seg fra normaltilfellene. De ulike bestemmelser og planer er blitt til gjennom en

omfattende avgjørelsesprosess hvor ulike interessegrupper har hatt mulighet for å delta. Bygningsmyndighetene bør i så henseende ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at man undergraver planens funksjon som premissleverandør for et område. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning tilsier derfor at endring av arealbruk i forhold til det som er fastlagt i plan, primært bør skje gjennom en planprosess.

Kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i 100metersbeltet er utformet med tanke på å bevare strandsonen og verne om de friluftS- og naturverninteresser som gjør seg gjeldende i slike områder. Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landsskapsinteresser og kulturminner.

"Eksisterende bolig ligger helt i strandsonen og har i dag en privatiserende effekt på eiendommen. Det er ikke mulig for allmennheten og ferdes eller oppholde seg på tomten. Omsøkt tiltak går ikke utover det areal som naturlig må anses som en del av eiendommens "private sfære". Tiltaket vil således etter kommunens vurdering ikke føre til vesentlige ulemper for hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv, rekreasjon eller biologisk mangfold. Tiltaket har ikke vesentlige landsskapsmessige virkninger.

Det er i dag ikke mulig å gå rundt boligen på grunn av byggets plassering ved eksisterende kai. En utvidelse av bryggen langs boligens østside vil derfor gjøre det mulig å utføre vedlikehold av byggverkets fasade mot øst. Kaien utvides kun med 1,5m og går ikke lenger enn det som er rent nødvendig.

Kommunen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved omsøkt tiltak anses som klart større enn ulempene."

Søknaden ble før behandling oversendt Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Askøy kommunes kulturavdeling for uttale mht. til overnevnte dispensasjon. Uttale fra Hordaland fylkeskommune ble mottatt 04.03.11. På bakgrunn av restanse i kommunens dokumentsenter ble uttale ikke mottatt av byggesaksavdelingen før vedtaket ble fattet og ekspedert.

Hordaland fylkeskommune har i sin uttale bemerket at:

"Eigedomen ligg på Hanøy, eit område som i gjeldande kommuneplan er avsett til LNF-område, med forbod mot bygging med unntak for næringen på staden. På den omtalte eigedomen er det eit kulturmiljø som består av ein verneverdig bustad, SEFRAK-registrert frå første kvartal 1900-talet, samt ruin/tufte, grisehus, naust.

I forslag til kommunedelplan for kulturminner for Askøy kommune, som har vore på offentlig ettersyn, er dette området avsett til A-område, som er rekna som eit av dei viktigaste område i høve vern av kulturminnar og kulturmiljø mot fradeling/utbygging. Heilskap teller ofte meir enn eigenverdien til kvart element i A-område, står det. Vidare står: Det bør utarbeides klare regler for hvordan byggesaker i A-områder skal saksbehandles. Ei eventuell nybygging bør bare skje i stedbunden næring og etter strenge reglar til byggestil og plassering i landskapet, jf. pkt. 1.5 side 9.

I denne saka er det søkt om store endringar på ein verneverdig bustad som ligg i eit frodig landskapsområde på Hanøy. Eigedomen må ses i sammenheng med heilskapen i dette viktige kulturmiljøet som kommunen har vurdert verneverdien A-område. Tiltaka er massive og vil endra det verneverdige huset og eigedomen sin karakter på ein svært negativ måte. I tillegg vil ltiltaket verke eksponerande i kulturlandskapet ved sjøen. Vi mener difor at det omsøkte tiltaket vil kome i direkte konflikt med det verneverdige kulturmiljøet på Hanøy, og vil rå til at ein gjer avslag til det omsøkte tiltaket."

Fylkesmannen i Hordaland har, i skriv mottatt 01. og 05.04.11, påklaget DS 162/11. Av skrivet fremkommer det at klagen også gjelder utlegging av flytebrygge. Klagen er begrunnet med at:

- Saken er dårlig opplyst. Det mangler tegninger av tiltaket som viser omfang, størrelse og plassering i terreng.
- En støtter kommunens vurdering i det første vedtaket.
- Tiltaket er i strid med byggeforbudet innenfor 100-metersbeltet langs sjø og formålene i kommuneplanens arealdel. Det anses som svært uheldig at kommunen åpner opp for ytterligere nedbygging av strandsonen uten avklaring i overordnet plan. En viser til Fylkesplan for Hordaland § 6.9: "*Privatisering av 100-metersbeltet langs sjøen skal reduserast for å sikra ålmenta tilgang til strandsona og sjøområda. Utvikling av allment friluftsliv skal prioriterast før utvikling av private fritidseigedomar*". Videre viser en til § 6.11 bokstav b: "*I LNF-områda i strandsona skal bygging ikkje tillateast utanom i samband med tradisjonelt landbruk og fiske og havbruk knytt til gardsdrifta*". Av § 6.11 bokstav i fremgår det at "*Kommunene skal handheva ein streng plan- og dispensasjonspraksis i strandsona*".
- Saken kan gi presedensvirkninger, som på sikt vil undergrave kommuneplanen som styringsverktøy og informasjonskilde.
- Kommunen har stort utbyggingspress. Det fremgår av forarbeidene til pbl. 2008 at det skal svært mye til for å dispensere for tiltak i områder med stort utbyggingspress.
- Miljøverndepartementet har de senere årene ved flere anledninger oppfordret kommunene til å utøve en streng praksis ved behandling av plansaker og dispensasjoner i strandsonen.

Vurdering:

Administrasjonen vil innledningsvis bemerke at det i vedtaket ikke er gitt dispensasjon for eller tillatelse til utlegging av flytebrygge da tiltakshaver har trukket denne del av søknaden.

En stiller seg for øvrig undrende til at saken ikke har vært godt nok opplyst da søknaden i sin helhet har vært oversendt for uttale. Administrasjonen har i e-post av 12.04.11 oversendt tegningsgrunnlag, situasjonskart, beskrivelse av tiltaket, bilder fra befaring og div. kart på nytt i tilfelle dette ikke har kommet frem tidligere. En har ikke mottatt tilbakemelding fra Fylkesmannen etter dette.

En kan for øvrig ikke se at manglende oversendelse av dokumentasjon skal være grunnlag for klage eller avslag på søknad om dispensasjon. Dersom saken anses for å være for dårlig opplyst bør det før klage innsendes etterspørres ytterlige dokumentasjon og redegjøres for hvilken informasjon som er nødvendig slik at dette kan etterspørres fra tiltakshaver.

Når det gjelder vurdering av dispensasjon vises det til den begrunnelse som er gitt i DS 162/11. En kan ikke se at det er momenter i klagen som endrer ved denne vurderingen.

Etter administrasjonens oppfatning er anførslene i klagen av generell art og ikke knyttet til en konkret vurdering av tiltaket. En har heller ikke imøtegått de spesifikke momenter for dispensasjon som er anført i tillatelsen. Det bemerkes at strandsonevernet ikke har til formål å hindre utbygging alene, men derimot de uheldige virkninger en utbygging ofte vil medføre. En kan ikke se at klager har vist til noen konkrete ulemper som følge av tiltaket, annet enn en generell bemerkning om stort byggepress, streng strandsoneforvaltning og presedensvirkninger. Det må i så fall vises til hvilke presedensvirkninger tiltaket vil medføre, og hvorfor disse ulempene vil føre til at hensynene bak strandsonevernet vil bli vesentlig tilsidesatt. Administrasjonen kan ikke se at slike ulemper foreligger.

Administrasjonen finner det videre hensiktmessig å knytte noen kommentarer til uttalen fra Hordaland Fylkeskommune.

Askøy kommunestyre vedtok i desember 1996 at det skulle utarbeides en kulturminneplan for kommunen. Planen har som *"mål å ta vare på verdifulle kulturminner og kulturlandskap av ulike kategorier slik at man sikrer et helhetlig, variert og representativt bilde av Askøys fortid."*, jf. planens høringsdokument. Områdene er delt inn i A og B-områder hvor A- områdene er de viktigste. Av planen fremgår det at a-områder er:

> *"Et kulturmiljø/landskap som består av flere enkelte kulturminneelementer (jfr. begrepet kulturminneelementer), der helheten ofte teller mer enn egenverdien til hvert element. Et A-område er bl.a. viktig å verne mot fradeling/utbygging. Evt. nybygging bør bare skje til stedbunden næring og etter strenge regler til byggestil og plassering i landskapet. Det bør utarbeides klare regler hvordan byggesaker i A-områdene skal saksbehandles."*

Området som nå omhandles er beskrevet slik i kulturminneplanen:

> *"Område rundt Myrane, øst på Hanøy (Gnr 19, bnr 3). Dette er en flott gård i kupert og fint kulturlandskap, litt berg og grønne marker. Det er en koselig liten løe, og noen små steingarder i området."*

Omsøkt eiendom/bolig er registrert som element Q27 i planen og er gitt følgende beskrivelse:

> *"Fint område, Gammel butikk, huset noe forfallent"*

Søknaden består av 3 tiltak og omfatter utvidelse av kai, endring og innsettelse av nye vinduer og oppføring av terrasser.

Av tegningene fremgår det at kaien skal oppføres med samme utførelse som eksisterende. På bakgrunn av dette og tiltakets begrensede utstrekning kan en ikke se at utvidelsen vil ha nevneverdig betydning for områdets helhet som kulturminneområde.

Når det gjelder fasadeendringen og terrassene vil nok dette til dels endre byggverkets arkitektoniske uttrykk. En kan likevel ikke se at dette vil være et slikt massivt inngrep som fylkeskommunen anfører. Av flyfoto fremgår det for øvrig at flere av boligene innenfor a-området har terrasser. Det presiseres at fylkeskommunen ikke har funnet grunnlag for å påklage vedtaket.

Det kan også diskuteres i hvilken grad kommunen har anledning til å vektlegge fylkeskommunes uttale i klagevurderingen. Etter forvaltningsloven § 33 2.ledd kan "*Underinstansen ... oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet.*" (administrasjonen og UTM regnes i denne sammenheng som et organ). Dette setter begrensinger ikke bare for vedtakets innhold, men også hvilken begrunnelse som kan anføres. Når fylkesmannen ikke har grunngitt sin klage med kulturmessige hensyn kan det diskuteres i hvilken grad dette kan vektlegges i UTMs vurdering.

Det anbefales at saken oversendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Det anbefales befaring.

RÅDMANNENS KONKLUSJON:

Alternativ 1:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Fylkesmannen i Hordalands miljøvernavdeling, mottatt 01. og 05.04.11 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder vedtak av 09.03.11, DS 162/11.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordalands justisavdeling for endelig avgjørelse.

Alternativ 2:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Fylkesmannen i Hordalands miljøvernavdeling, mottatt 01. og 05.04.11, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket her avslår søknad om dispensasjon og søknad om utvidelse av kai, fasadeendring og terrasser, mottatt 26.05.10.

Utvalget begrunner det med at det ikke foreligger grunnlag for dispensasjon.

Utvalget viser til de momenter som er fremkommet i klagen og administrasjonens begrunnelse gitt i vedtak av 16.06.10, DS 817/10.

Møtebehandling Utvalg for Teknikk og miljø den 16.06.2011 sak 155/11:

Det ble foretatt befaring på området.

Viggo Kristiansen (AP) foreslo:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Fylkesmannen i Hordalands miljøvernavdeling, mottatt 01. og 05.04.11 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder vedtak av 09.03.11, DS 162/11.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordalands justisavdeling for endelig avgjørelse.

Avstemming:
Viggo Kristiansens forslag: Enstemmig

Vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Fylkesmannen i Hordalands miljøvernavdeling, mottatt 01. og 05.04.11 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder vedtak av 09.03.11, DS 162/11.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordalands justisavdeling for endelig avgjørelse.

Rett utskrift 23.06.2011
Kristin Adlandsvik
Kristin Adlandsvik

Dok.nr. 16

BERGEN OG OMLAND HAVNEVESEN
PORT OF BERGEN

Vår dato: 8. april 2011
Emnekode.: HAV-5210
Vår ref.: 201103625-4
Saksbeh.: Miriam D. Larsen
Telefon: 55 56 89 52
E-post: miriam.larsen@bergen.kommune.no
Deres ref.: 10/1350-7

Askøy kommune
Avdeling for arealbruk
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr. 13506/11 Saksb. ANN
14. APR. 2011
Ar/Saksnr. 10/1350
Arkivkode P B-19/0016

Vedtak - Søknad om utvidelse av kai/brygge - gnr-bnr 19-16, Askøy kommune, Magnar Berge, Susanne Berge, Alexander Pavon

Vi viser til søknad vedrørende ovennevnte tiltak samt til Deres vedtak av 09.03.2011.

Tiltakshaver
Magnar Berge, Susanne Berge og Alexander Pavon.

Eiendom
Gnr. 19, bnr. 16, Askøy kommune.

Beskrivelse av saken
Det var opprinnelig søkt om utvidelse av kai/brygge og utlegging av en flytebrygge, men Magnar Berge har i e-post av 31.01.2011, bedt om at utlegging av flytebrygge tas ut av søknaden. Søknaden gjelder derfor kun utvidelse av kai/brygge i form av etablering av kai/brygge langs østsiden av bolig.

Aktuelle bestemmelser
Tiltaket faller inn under havne- og farvannsloven (havnl.) av 17.04.09 nr. 19 § 27 første ledd, som lyder:

"Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunens sjøområde, krever tillatelse av kommunen hvor tiltaket skal settes i verk. Som tiltak regnes bl.a. fortøyningsinstallasjoner, kaier, brygger, broer, luftspenn, utdypning, dumping, akvakulturanlegg, opplag av fartøy, lyskilder, kabler og rør. Kommunen kan ikke gi tillatelse til tiltak som vil stride mot bestemmelser gitt i eller i medhold av loven her".

Kommunens myndighet til å fatte vedtak i slike saker er delegert til Bergen og Omland havnevesen iht. § 10, 1. ledd.

Vurdering
I vurderingen av om tillatelse skal gis, skal det legges vekt på havne- og farvannslovens formål som fremgår av § 1:

"Loven skal legge til rette for god fremkommelighet, trygg ferdsel og forsvarlig bruk og forvaltning av farvannet i samsvar med allmenne hensyn og hensynet til fiskeriene og andre næringer".

Postboks 6040 Telefon: 55 56 89 50 Bankkonto: 5205.06.48133 E-post: bergen.havn@bergen.kommune.no
5892 Bergen Telefax: 55 56 89 86 Org.nr.: 970 970 347 MVA Internett: www.bergenhavn.no

Dok nr 16

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
14. APR. 2011
Arkivsaksnr.
Arkivkode P

Askøy kommune har i vedtak av 09.03.2011 gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, og vi kan dermed fatte et vedtak i saken.

Det er ikke registrert fiskeriinteresser i det omsøkte området.

Tiltaket rekker i liten grad ut i farvannet og vi kan derfor ikke se at det vil komme i konflikt med hensynet til alminnelig ferdsel eller sikkerhet til sjøs.

Vedtak

Med hjemmel i havne- og farvannsloven § 27 første ledd har Bergen og Omland havnevesen fattet følgende vedtak:

Det gis tillatelse til oppføring av kai/brygge på gnr-bnr 19-16, Askøy, på øst-siden av bolig, som vist av vedlagt situasjonskart som er stemplet godkjent av Bergen og Omland havnevesen.

Tiltaket eller bruken av dette må ikke hindre tilflott til eller annen utnyttelse av naboeiendommer.

Det presiseres at saken er behandlet utelukkende under hensyn til reglene i havne- og farvannsloven, og ikke annet regelverk. Hensynet til naboeiendommer er ikke vurdert da dette reguleres av plan- og bygningsloven som forvaltes av kommunen. Det er søkerens ansvar å avklare om tiltaket er søknadspliktig etter andre regelverk. Det kan for eksempel kreves tillatelse til tiltaket etter plan- og bygningsloven, forurensingsloven, kulturminneloven etc. Dette må søker selv avklare med vedkommende myndighet.

Søker er selv ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra grunneiere og andre rettighetshavere. Privatrettslige tvister mellom partene avgjøres enten gjennom avtale eller på andre måter, for eksempel av domstolene.

Vilkår

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

"§ 26 Alminnelige krav til tiltak
Tiltak som krever tillatelse etter dette kapittelet, skal planlegges, gjennomføres, drives og vedlikeholdes slik at hensynet til god fremkommelighet og trygg ferdsel i farvannet samt hensynet til liv og helse, miljø og materielle verdier, blir ivaretatt på en forsvarlig måte.

Departementet kan i forskrift fastsette nærmere krav til planlegging, gjennomføring, drift og vedlikehold av tiltak.

Departementet kan i forskrift gi regler om minste tillatte avstand i høyde, bredde eller dybde for tiltak som kan innskrenke farledene".

Med hjemmel i havne- og farvannsloven § 29 gjelder i tillegg følgende standardvilkår så langt de passer:

1. Arbeidet skal utføres som beskrevet i søknaden og som vist på fremlagte kartutsnitt og tegninger.

2. Det må ikke foretas endringer uten at dette på forhånd er godkjent av havnevesenet.

Postboks 6040 5892 Bergen | Telefon: 55 56 89 50 Telefax: 55 56 89 86 | Bankkonto: 5205.06.48133 Org.nr.: 970 970 347 MVA | E-post: bergen.havn@bergen.kommune.no Internett: www.bergenhavn.no

Dok nr. 16

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Saksb.:
14. APR. 2011
Ark.kode P

Begrunnelse til punkt 1 og 2:
Endringer på anlegget kan gi en annen virkning på farvannet, og dette har ikke vært vurdert i forbindelse med tillatelsen.

3. Bryggen må ha tilstrekkelig solid utførelse og fortøyes/forankres forsvarlig slik at avdrift unngås.

   Begrunnelse:
   Vilkåret er satt ut fra sikkerhetsmessige hensyn.

4. Forankring/fortøying av bryggen må utføres slik at disse ikke hindrer eller skader annen sjøveis trafikk.

   Begrunnelse:
   Vilkåret er satt ut fra ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn.

5. Bryggen må flombelyses eller påmonteres blinkende gule lys på den enden som vender ut mot farvannet. Flombelysning må innrettes slik at den ikke virker blendende på de sjøfarende. Blinkende gule lys må ha blinkkarakter med intervall fra 3 til 5 sekunder. Dersom det skulle være tvil om nødvendigheten av slik belysning tas spørsmålet opp med havnevesenet.

   Begrunnelse:
   Vilkåret er satt ut fra ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn.

6. Dersom det senere skulle vise seg at bryggen/fortøyningene hindrer eller er til sjenanse for ferdselen i området, må bryggen/fortøyningene fjernes eller omplasseres uten utgift for det offentlige. Dette gjelder bare flytende konstruksjoner.

   Begrunnelse:
   Vilkåret er satt ut fra ferdselsmessige hensyn.

7. Det må dokumenteres at fyllingen legges på stabil grunn.

   Begrunnelse:
   For å hindre utglidning av masser og eventuelt oppgrunning utenfor.

8. Fyllingsskråningen må plastres med tilstrekkelig stor stein for å forhindre utvasking av masser, og murene over lavvann må fremstå med jevn overflate og pent utseende.

   Begrunnelse:
   Ivareta sikkerhet og estetikk.

9. Det må til enhver tid sørges for forsvarlig vedlikehold.

   Begrunnelse:
   Vilkåret er satt ut fra sikkerhetsmessige hensyn.

10. Tillatelsen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eiendomsforhold. Søkeren er selv ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra grunneiere og andre rettighets-

Postboks 6040
5892 Bergen
Telefon: 55 56 89 50
Telefax: 55 56 89 86
Bankkonto: 5205.06.48133
Org.nr. : 970 970 347 MVA
E-post: bergen.havn@bergen.kommune.no
Internett: www.bergenhavn.no

Dokm 16

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
14. APR. 2011
Arkivkode:

havere. Havnevesenet har intet ansvar for å påse at dette vilkår er oppfylt. Tvister om oppfyllelsen av vilkåret avgjøres av domstolene.

Begrunnelse:
En tillatelse etter havneloven vil ha rettsvirkninger etter sitt innhold så langt dette er innenfor de rammer loven setter. Havneloven regulerer ikke nabo- og eiendomsforhold, og har ingen betydning for disse.

11. Eventuelt erstatningsansvar som følge av tiltaket påhviler søkeren.

    Begrunnelse:
    Dette vilkåret er satt for at havnevesenet ikke skal bli ansvarlig for tiltak der nytten ligger hos andre.

12. Av hensyn til sjøkartenes ajourhold og kunngjøring i "Etterretning for sjøfarende" ber vi om at underretning, vedlagt kart der arbeidet er nøyaktig inntegnet, sendes til **Statens kartverk Sjø**, Postboks 60, 4001 Stavanger, så snart arbeidet er utført. Gjenpart av underretningen med referanse til dette vedtaket sendes til Bergen og Omland Havnevesen.

    Begrunnelse:
    Vilkåret er satt ut fra ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn for de sjøfarende, og for ajourhold og oppdatering av sjøkartene.

Bortfall av tillatelse
Iht. havnl. § 31 faller tillatelsen bort hvis arbeidet med tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at tillatelsen ble gitt. Det samme gjelder hvis arbeidet med tiltaket blir innstilt i mer enn to år. Tillatelsen kan forlenges én gang med inntil tre år.

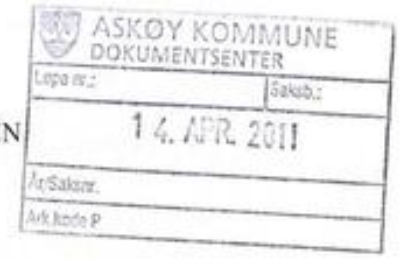
Klage
Dette er et enkeltvedtak som kan påklages etter reglene i forvaltningsloven av den som er part i saken og av andre med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven av 10. februar 1967 § 28, 1.ledd, 1.setning. Klagefristen er i utgangspunktet tre - 3 - uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende, jf. fvl. § 29. Kystverkets hovedkontor er klageinstans, jf. havnl. § 12, men klagen skal sendes til Bergen og Omland Havnevesen.

Selv om søker eller andre har klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres før klagen er avgjort. Det er imidlertid adgang til å søke om at iverksetting blir utsatt. Dersom slik søknad kommer fra søker eller andre parter vil utsettelse bli vurdert. Dette betyr at eventuelle arbeider som er satt i gang eller skal settes i gang kan måtte stoppe.

Postboks 6040
5892 Bergen
Telefon: 55 56 89 50
Telefax: 55 56 89 86
Bankkonto: 5205.06.48133
Org.nr.: 970 970 347 MVA
E-post: bergen.havn@bergen.kommune.no
Internett: www.bergenhavn.no

Dok.nr.16

./. Nærmere opplysninger om retten til å klage over forvaltningsvedtak finnes i vedlagte skjema. Spørsmål angående en eventuell klage kan også rettes til oss.



Med hilsen
BERGEN OG OMLAND HAVNEVESEN

Eli K. Reigstad
Eli K. Reigstad
Rådgiver/jurist

Miriam D. Larsen
Miriam D. Larsen
Rådgiver/jurist

Kopi til: Magnar Berge, Susanne Berge og Alexander Pavon, 5310 HAUGLANDSHELLA

Postboks 6040
5892 Bergen
Telefon: 55 56 89 50
Telefax: 55 56 89 86
Bankkonto: 5205.06.48133
Org.nr. : 970 970 347 MVA
E-post: bergen.havn@bergen.kommune.no
Internett: www.bergenhavn.no

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Ekspr. 21.06.2010
Dok.nr. 2
Kleppestø 16.06.2010

Magnar Berge
Hanøy

5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	10/1350-3	Hilde Birgitte Kalleklev	56158036	17836/10	GBNR B-19/0016

DS - GNR. 19 BNR. 16, HANØY - FASADEENDRING OG ETABLERING AV BRYGGE
MAGNAR BERGE

AVSLAG PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl § 93.

Saken er behandlet som saksnr DS 817/10 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- Søknad om tiltak og ansvarsrett, kontrollerklæringer, tegninger, kart og gjenpart av nabovarsel, mottatt 26.05.10.

KOMMENTAR:
Det vises til søknad om enkle tiltak for fasadeendring, etablering av brygge og flytebrygge på gnr. 19, bnr. 16, sted Hanøy, mottatt 26.05.10.

Tiltaket kan ikke behandles som søknad etter plan- og bygningslovens, pbl, § 95b, enkle tiltak, da det foreligger konflikt med arealdelen av kommuneplanen, pbl § 1-8 og med byggeavstand til eiendomsgrense i tillegg må innhentes uttalelse fra annen myndighet – Bergen og Omland Havnevesen (vedr. de deler av tiltaket som går ut i sjø).

Tiltaket vil derfor bli behandlet som en ordinær ett-trinns søknad, jf. pbl. §§ 93 og 95.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, LNF-område og pbl § 1-8 (forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag), og krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt. Det er ikke innsendt søknad om dispensasjon.

Søknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 94 nr. 3 og det foreligger ikke merknader til tiltaket.

Søknaden har ikke vært oversendt Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for uttale mht. dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 1-8. Det er ikke innhentet uttalelse fra – Bergen og Omland Havnevesen (vedr. de deler av tiltaket som går ut i sjø).

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

Dok nr. 2

Det foreligger ikke erklæring om avstand til nabogrense, det er heller ikke søkt om dispensasjon for bygging nærmere eiendomsgrense enn 4 meter.

VEDTAK:

De meddeles herved at Deres søknad om fasadeendring og etablering av brygge, mottatt 26.05.10 er avslått.

Begrunnelse:
Det omsøkte arealet ligger som LNF-område i kommuneplanens arealdel. Til denne sonen er det knyttet bl.a følgende juridisk bindende bestemmelse:

I denne sone tillates ikke arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§84 og 93.

Det omsøkte arealet ligger i 100 - metersbeltet langs sjø. Det er forbud mot tiltak i 100 metersbeltet langs sjøen). Jfr. plan- og bygningslovens § 1-8.

Tiltaket som omsøkt betinger dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og Plan- og bygningslovens § 1-8.
Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF-områder) omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og for bruk av området til friluftsliv.
Strandsonen er underlagt et særlig vern som har til hensikt å sikre strandsoneverdier og hindre ytterligere privatisering. Med strandsoneverdier forstås i denne sammenheng hensyn til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner. Praksis omkring inngrep i strandsonen er skjerpet inn betydelig i de senere årene.

Omsøkte tiltak gjelder fasadeendring, vinduer med delvis ny størrelse og form, etablering av to balkonger og etablering av brygge langs østfasaden og flytebrygge fra kai mot nord.
Bygningsmyndighetene vurderer det slik at omsøkte tiltak vil føre til en ytterligere privatisering av området og at en dispensasjon i denne saken vil kunne føre til uheldig presedens.

Bygningsmyndighetene har vurdert at det ikke foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i denne saken.

Hjemmel:
Plan- og bygningslovens §§ 1-8 (forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag), 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel).

Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes.

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE

Dok.nr. 2

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

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Hilde Birgitte Kalleklev
Avdelingsingeniør

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppesto senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Eelisp 9/10-12

Kleppestø 02.10.2012

Magnar Berge
Hanøy

5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	10/1350-30	Jørn-André E. Norstrand	56158109	30608/12	GBNR B-19/0016

DS - GNR. 19 BNR. 16, HANØY - FASADEENDRING, UTVIDELSE AV KAI, TERRASSER OG FLYTEBRYGGE MAGNAR BERGE

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§ 93 og 95).
REVIDERTE TEGNINGER.

Saken er behandlet som saksnr. DS 1315/12 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- DS 09.03.11 (tillatelse til tiltak), dat. 09.03.11.
- Søknad om endring av tillatelse, mottatt 17.09.12.

KOMMENTAR:
Det vises til søknad om reviderte tegninger for terrasse på gnr. 19, bnr. 16, sted Hanøy, mottatt 17.09.12. Endringen omfatter utvidelse av terrasse med 4-5 m2 og oppføring av levegg/pergola.

Søknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 94 nr. 3 og det foreligger ikke merknader til tiltaket.

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad, reviderte tegninger for terrasse, mottatt 17.09.12

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges det dispensasjon fra lovens §§ 1-8 (forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø) og 11-6 (kommuneplanens arealdel, LNF-område). Som begrunnelse for dispensasjon vises det til begrunnelse gitt i opprinnelig tillatelse, dat. 09.03.11.

I medhold av plan- og bygningslovens § 70 nr. 2a godkjennes tiltaket oppført 0,5m fra nabogrense mot bnr. 3, jf. erklæring mottatt 17.09.12.

Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes.

Det henvises forøvrig til vedtak av 02.10.12, DS 1315/12.

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE

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

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Jørn-André E. Norstrand
Jurist

Kopi: Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga, Postboks 7310, 5020 BERGEN vedlagt:
- Kopi av endringssøknad

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

K- 11/174 nr. 12
F 80118543
kr. 4790,-
Kleppestø 09.03.2011

Elusp. 10/3-2011

Magnar Berge
Hanøy

5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.'	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	10/1350-7	Jørn-André E. Norstrand	56158109	3017/11	GBNR B-19/0016

DS - GNR. 19 BNR. 16, HANØY – FASADEENDRING, UTVIDELSE AV KAI OG TERRASSER - MAGNAR BERGE

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§ 93 og 95).
OMGJØRING AV VEDTAK, FVL. 33 2.ledd.

Saken er behandlet som saksnr. DS 162/11 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- Søknad om tiltak og ansvarsrett, kontrollerklæringer, tegninger, kart og gjenpart av nabovarsel, mottatt 26.05.10.
- DS 817/10, dat. 16.06.10.
- Klage på DS 817/10 fra Magnar Berge, mottatt 05.07.10.
- Foreløpig svarbrev klage, dat. 02.08.10.
- Oversendelse av dispensasjonssøknad på uttale, dat. 21.09.10.
- Oversendelse av søknad til Bergen og Omland Havnevesen, dat. 31.01.11.
- Oversendelse av dispensasjonssøknad på uttale, dat. 31.01.11.
- E-post fra Magnar Berge, mottatt 31.01.11
- Erklæring om avstand og nye fasadetegninger, mottatt 03.02.11

KOMMENTAR:
Det vises til søknad om fasadeendring, utvidelse av kai, terrasser og flytebrygge på gnr. 19, bnr. 16, mottatt 26.05.10.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, LNF- og FFFNA-område og plan- og bygningslovens § 1-8, og krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Eksisterende bygning er sefrakregistrert.

Søknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 94 nr. 3 og det foreligger ikke merknader til tiltaket.

Søknaden er tidligere avslått i vedtak av 16.06.10, DS 817/10. Som begrunnelse ble det vist til at:

> *"Omsøkte tiltak gjelder fasadeendring, vinduer med delvis ny størrelse og form, etablering av to balkonger og etablering av brygge langs østfasaden og flytebrygge fra kai mot nord. Bygningsmyndighetene vurderer det slik at omsøkte tiltak vil føre til en ytterligere*

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

privatisering av området og at en dispensasjon i denne saken vil kunne føre til uheldig presedens."

Tiltakshaver har, i skriv mottatt 05.07.10, påklaget DS 817/10. Som begrunnelse for klage og dispensasjon er det anført at:

- Tiltaket medfører ingen endring mht. landbruk, natur, friluftsliv eller tilgang til sjø. Huset har siden begynnelsen av 1900-tallet blitt benyttet som bolig og er siden 1970-tallet godkjent som bolig med utleiedel. Tiltaket vil dermed ikke føre til økt privatisering.
- Eksisterende kai ble etablert på begynnelsen av 1900-tallet. Den planlagte brygge og flytebrygge vil ikke gi økning i antall båtplasser, men skal kun gi enklere og tryggere tilkomst.
- Tilnærmet alle naboeiendommer i sundet har brygge og/eller flytebrygge. Det anses derfor som urimelig at det ikke skal kunne oppføres brygge eller flytebrygge ved eiendommen.
- Den planlagte fasadeendring med ny kledning og nye vinduer med delvis ny størrelse og form og terrasser/balkonger vil gi en vesentlig forbedring mht. estetikk og gi økt bokvalitet for beboerne.

Tiltakshaver har, i skriv mottatt 31.01.11, trukket den del av søknaden som gjelder flytebrygge. Det er også levert inn reviderte tegninger av terrasse mot sør da bygningsmyndighetene gjorde søker oppmerksom på at det ikke var overenstemmelse mellom opprinnelige tegninger og situasjonskart. Terrasse er redusert med 2m.

Kommunen har på bakgrunn av overnevnte klage tatt søknaden opp til ny vurdering.

Søknaden har i forbindelse med behandlingen av klagen vært oversendt Hordaland fylkeskommune, Askøy Kommunes kulturavdeling og Fylkesmannen i Hordaland for uttale mht. dispensasjonen. Det er ikke mottatt uttale fra noen instanser.

Vurdering av dispensasjonsspørsmålet:
Hjemmel for dispensasjon følger av pbl. § 19-2:

"Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker."

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

Bestemmelsen er ny og erstatter tidligere lovs § 7. Av forarbeidene fremgår det at endringen er ment for å gi en mer detaljert angivelse av vilkåret for dispensasjon som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen.

Det kreves nå at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. § 7 ble praktisert slik at det var tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter gjeldende lov må det nå foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Etter forarbeidene vil det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Bestemmelsen forutsetter at det ikke skal være kurant å få dispensasjon. Ikke minst er dette viktig for å unngå presedensvirkninger. Det må foreligge særegne omstendigheter som skiller seg fra normaltilfellene. De ulike bestemmelser og planer er blitt til gjennom en omfattende avgjørelsesprosess hvor ulike interessegrupper har hatt mulighet for å delta. Bygningsmyndighetene bør i så henseende ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at man undergraver planens funksjon som premissleverandør for et område. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning tilsier derfor at endring av arealbruk i forhold til det som er fastlagt i plan, primært bør skje gjennom en planprosess.

Kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i 100metersbeltet er utformet med tanke på å bevare strandsonen og verne om de friluft- og naturverninteresser som gjør seg gjeldende i slike områder. Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landsskapsinteresser og kulturminner.

Eksisterende bolig ligger helt i strandsonen og har i dag en privatiserende effekt på eiendommen. Det er ikke mulig for allmennheten og ferdes eller oppholde seg på tomten. Omsøkt tiltak går ikke utover det areal som naturlig må anses som en del av eiendommens "private sfære". Tiltaket vil således etter kommunens vurdering ikke føre til vesentlige ulemper for hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv, rekreasjon eller biologisk mangfold. Tiltaket har ikke vesentlige landsskapsmessige virkninger.

Det er i dag ikke mulig å gå rundt boligen på grunn av byggets plassering ved eksisterende kai. En utvidelse av bryggen langs boligens østside vil derfor gjøre det mulig å utføre vedlikehold av byggverkets fasade mot øst. Kaien utvides kun med 1,5m og går ikke lenger enn det som er rent nødvendig.

Kommunen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved omsøkt tiltak anses som klart større enn ulempene.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad om utvidelse av kai, terrasser og fasadeendring, mottatt 26.05.10, på følgende vilkår:

1. Dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges det dispensasjon fra lovens §§ 1-8 (forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø) og 11-6 (kommuneplanens arealdel, LNF- og FFFNA-område). For begrunnelse se overnevnte vurdering.

2. Plassering:
Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med situasjonskart og tegninger mottatt 26.05.10 og 03.02.11. I medhold av plan- og bygningslovens § 70 nr. 2a godkjennes tiltaket oppført 1m fra nabogrense mot bnr. 3, jf. erklæring mottatt 03.02.11.

3. Ansvarshavende:
I medhold av forskrift om godkjenning av foretak § 17 2.ledd gis Magnar Berge ansvarsrett som selvbygger for hele tiltaket.

4. Øvrige merknader/ vilkår:
a) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.
b) Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes (sendes tiltakshaver).
c) Når tiltaket er ferdig og før det tas i bruk skal ansvarlig søker sende inn anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vedlagt kontrollerklæring (er).
d) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 96 1.ledd.

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

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Jørn-André E. Norstrand
Jurist

Kopi: Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Hordaland Fylkeskommune, Kultur-og idrettsavdelinga, Postboks 7900,5020 BERGEN
Askøy kommune Avd. for Kultur v/ Solfrid Hess, Postboks 323, 5323 KLEPPESTØ
Bergen og Omland Havnevesen, Postboks 6040, 5892 BERGEN
Hordaland Fylkeskommune, Regionalutviklingsavdelinga, Planseksjonen, Postboks 7900, 5020 BERGEN

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

290

K- 119/2A.10
F 80118513
kr. 4790,-
Kleppestø 09.03.2011

Elisp. 10/3-2011

Magnar Berge
Hanøy

5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.'	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	10/1350-7	Jørn-André E. Norstrand	56158109	3017/11	GBNR B-19/0016

DS - GNR. 19 BNR. 16, HANØY – FASADEENDRING, UTVIDELSE AV KAI OG TERRASSER - MAGNAR BERGE

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§ 93 og 95).
OMGJØRING AV VEDTAK, FVL. 33 2.ledd.

Saken er behandlet som saksnr. DS 162/11 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- Søknad om tiltak og ansvarsrett, kontrollerklæringer, tegninger, kart og gjenpart av nabovarsel, mottatt 26.05.10.
- DS 817/10, dat. 16.06.10.
- Klage på DS 817/10 fra Magnar Berge, mottatt 05.07.10.
- Foreløpig svarbrev klage, dat. 02.08.10.
- Oversendelse av dispensasjonssøknad på uttale, dat. 21.09.10.
- Oversendelse av søknad til Bergen og Omland Havnevesen, dat. 31.01.11.
- Oversendelse av dispensasjonssøknad på uttale, dat. 31.01.11.
- E-post fra Magnar Berge, mottatt 31.01.11
- Erklæring om avstand og nye fasadetegninger, mottatt 03.02.11

KOMMENTAR:
Det vises til søknad om fasadeendring, utvidelse av kai, terrasser og flytebrygge på gnr. 19, bnr. 16, mottatt 26.05.10.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, LNF- og FFFNA-område og plan- og bygningslovens § 1-8, og krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Eksisterende bygning er sefrakregistrert.

Søknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 94 nr. 3 og det foreligger ikke merknader til tiltaket.

Søknaden er tidligere avslått i vedtak av 16.06.10, DS 817/10. Som begrunnelse ble det vist til at:

> *"Omsøkte tiltak gjelder fasadeendring, vinduer med delvis ny størrelse og form, etablering av to balkonger og etablering av brygge langs østfasaden og flytebrygge fra kai mot nord. Bygningsmyndighetene vurderer det slik at omsøkte tiltak vil føre til en ytterligere*

Postadresse: Postboks 323, 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse: Kundetorget, Kleppestø senter, KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

291

privatisering av området og at en dispensasjon i denne saken vil kunne føre til uheldig presedens."

Tiltakshaver har, i skriv mottatt 05.07.10, påklaget DS 817/10. Som begrunnelse for klage og dispensasjon er det anført at:

- Tiltaket medfører ingen endring mht. landbruk, natur, friluftsliv eller tilgang til sjø. Huset har siden begynnelsen av 1900-tallet blitt benyttet som bolig og er siden 1970-tallet godkjent som bolig med utleiedel. Tiltaket vil dermed ikke føre til økt privatisering.
- Eksisterende kai ble etablert på begynnelsen av 1900-tallet. Den planlagte brygge og flytebrygge vil ikke gi økning i antall båtplasser, men skal kun gi enklere og tryggere tilkomst.
- Tilnærmet alle naboeiendommer i sundet har brygge og/eller flytebrygge. Det anses derfor som urimelig at det ikke skal kunne oppføres brygge eller flytebrygge ved eiendommen.
- Den planlagte fasadeendring med ny kledning og nye vinduer med delvis ny størrelse og form og terrasser/balkonger vil gi en vesentlig forbedring mht. estetikk og gi økt bokvalitet for beboerne.

Tiltakshaver har, i skriv mottatt 31.01.11, trukket den del av søknaden som gjelder flytebrygge. Det er også levert inn reviderte tegninger av terrasse mot sør da bygningsmyndighetene gjorde søker oppmerksom på at det ikke var overenstemmelse mellom opprinnelige tegninger og situasjonskart. Terrasse er redusert med 2m.

Kommunen har på bakgrunn av overnevnte klage tatt søknaden opp til ny vurdering.

Søknaden har i forbindelse med behandlingen av klagen vært oversendt Hordaland fylkeskommune, Askøy Kommunes kulturavdeling og Fylkesmannen i Hordaland for uttale mht. dispensasjonen. Det er ikke mottatt uttale fra noen instanser.

Vurdering av dispensasjonsspørsmålet:
Hjemmel for dispensasjon følger av pbl. § 19-2:

"Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker."

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppeste senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56156390

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

Bestemmelsen er ny og erstatter tidligere lovs § 7. Av forarbeidene fremgår det at endringen er ment for å gi en mer detaljert angivelse av vilkåret for dispensasjon som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen.

Det kreves nå at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. § 7 ble praktisert slik at det var tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter gjeldende lov må det nå foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Etter forarbeidene vil det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Bestemmelsen forutsetter at det ikke skal være kurant å få dispensasjon. Ikke minst er dette viktig for å unngå presedensvirkninger. Det må foreligge særegne omstendigheter som skiller seg fra normaltilfellene. De ulike bestemmelser og planer er blitt til gjennom en omfattende avgjørelsesprosess hvor ulike interessegrupper har hatt mulighet for å delta. Bygningsmyndighetene bør i så henseende ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at man undergraver planens funksjon som premissleverandør for et område. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning tilsier derfor at endring av arealbruk i forhold til det som er fastlagt i plan, primært bør skje gjennom en planprosess.

Kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i 100metersbeltet er utformet med tanke på å bevare strandsonen og verne om de friluft- og naturverninteresser som gjør seg gjeldende i slike områder. Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landsskapsinteresser og kulturminner.

Eksisterende bolig ligger helt i strandsonen og har i dag en privatiserende effekt på eiendommen. Det er ikke mulig for allmennheten og ferdes eller oppholde seg på tomten. Omsøkt tiltak går ikke utover det areal som naturlig må anses som en del av eiendommens "private sfære". Tiltaket vil således etter kommunens vurdering ikke føre til vesentlige ulemper for hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv, rekreasjon eller biologisk mangfold. Tiltaket har ikke vesentlige landsskapsmessige virkninger.

Det er i dag ikke mulig å gå rundt boligen på grunn av byggets plassering ved eksisterende kai. En utvidelse av bryggen langs boligens østside vil derfor gjøre det mulig å utføre vedlikehold av byggverkets fasade mot øst. Kaien utvides kun med 1,5m og går ikke lenger enn det som er rent nødvendig.

Kommunen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved omsøkt tiltak anses som klart større enn ulempene.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad om utvidelse av kai, terrasser og fasadeendring, mottatt 26.05.10, på følgende vilkår:

1. Dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges det dispensasjon fra lovens §§ 1-8 (forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø) og 11-6 (kommuneplanens arealdel, LNF- og FFFNA-område). For begrunnelse se overnevnte vurdering.

293

2. Plassering:
Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med situasjonskart og tegninger mottatt 26.05.10 og 03.02.11. I medhold av plan- og bygningslovens § 70 nr. 2a godkjennes tiltaket oppført 1m fra nabogrense mot bnr. 3, jf. erklæring mottatt 03.02.11.

3. Ansvarshavende:
I medhold av forskrift om godkjenning av foretak § 17 2.ledd gis Magnar Berge ansvarsrett som selvbygger for hele tiltaket.

4. Øvrige merknader/ vilkår:
a) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.
b) Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes (sendes tiltakshaver).
c) Når tiltaket er ferdig og før det tas i bruk skal ansvarlig søker sende inn anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vedlagt kontrollerklæring (er).
d) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 96 1.ledd.

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

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Jørn-André E. Norstrand
Jurist

Kopi: Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Hordaland Fylkeskommune, Kultur-og idrettsavdelinga, Postboks 7900,5020 BERGEN
Askøy kommune Avd. for Kultur v/ Solfrid Hess, Postboks 323, 5323 KLEPPESTØ
Bergen og Omland Havnevesen, Postboks 6040, 5892 BERGEN
Hordaland Fylkeskommune, Regionalutviklingsavdelinga, Planseksjonen, Postboks 7900, 5020 BERGEN

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56158390

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontoer. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Ekspl 18/10-12

Kleppestø 17.10.2012

Magnar Berge
Hanøy

5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	10/1350-31	Anne-Grete Søraa	56 15 81 99	32409/12	GBNR B-19/0016

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Saken er behandlet som saksnr DS 1391/12 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 03.07.12, 09.08.12 og 02.10.12 (DS 1315/12), jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

adresse/ byggested:	gnr.:	bnr.:	seksjonsnr.:	gårdsnavn:
5310 Hauglandshella	**19**	**16**		**Hanøy**

Tiltakets art	Del av tiltaket - terrasse på sørsiden.
Ansvarlig søker	Magnar Berge.
Ansvarlig kontrollerende	Magnar Berge.
Tiltaket er godkjent den 09.03.11 som sak DS 162 og den 02.10.12 som sak DS 1315.	

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Eventuelle merknader: Ferdigattest gjelder del av tiltaket – terrasse på sørsiden.
Gjenstående arbeider:
Utvidelse av kai, fasadeendring og terrasse på nord- og østsiden.

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

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppesto senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56 15 83 90
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Anne-Grete Søraa
rådgiver

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Askøy brann- og redning v/Henrik Grindheim, her.

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppeste senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56 15 83 90
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

Kommunens saksnr.

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	19	16				
Adresse: Hauøy			Postnr. 5310	Poststed HAUGLANDSHELLA		

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☒ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Terrasse på sørsiden

ASKØY KOMMUNE DOKUMENTSENTER
Løpenr: 25553/12 Arkivkode: AG50
09. NOV. 2012
Lnr: 10/3350
Klassering: B-19/anle

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Utvidelse kai	Opp til byggeier	
fasadeendring	"	
Terrasse på nord- og østsiden	"	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☒ Ikke relevant	
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass		
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme		
	☐ Solenergi	☐ Annen		

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	} tidligere sendt	☐
Kontrollerklæringer	G		☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Magnar Berge

Dato: 6/8-12 Underskrift: M. Berge

Gjentas med blokkbokstaver: Magnar Berge

standard norge

ASKÖY BYGNINGSRÅD
Bygnings- og reguleringssjefen.
Anr. 503.1 DH/SÖ

15/9-72

reg.

U t s k r i f t

av Asköy bygningsråds mötebok den 11/9 1972. Sak 579.

Martin Breivik, Hanöytangen, 5310 Hauglandshella.
Byggemelding, hovedreparasjon og ombygging av bolighus på Hanöy, gnr. 19, bnr. 16 - 26.

Saksdok.: 1. Byggemelding mottatt 8/7-72, med tegninger dat. mai 1972 (bare 1 sett tegninger er innlevert) v/ark. N. Hellesöe, kart og nabovarsel.

I forbindelse med nödvendig hovedreparasjon er diverse ominnredningsarbeid planlagt i h.t. tegninger dat. mai -72. Bygget vil bli fullverdig bolighus med 2 leiligheter. Kloakken föres til sjöen, men bör utbedres i samsvar med krav angitt i kloakkmeldingen. Nåvær. brönn og adkomst (gangveg) nyttes uforandret. Naboer er varslet pr. 21/7-72.

Dok. sendt 23/10-72

Innstilling:

Reparasjons- og ombyggingsarbeidet godkjennes i samsvar med tegninger dat. mai -72, godkjennes på följende betingelser:

1. Byggearbeidet skal utföres i samsvar med bygge- og ildstedsforskriftene. De bærende konstruksjoner skal dimensjoneres og monteres solid og forskriftsmessig. Pipe, ildsted og brannmurer skal utföres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 49.

2. Kloakkanlegget skal utbedres med klarekum og sjöledning til dypt vann i samsvar med de krav som er angitt i kloakkmeldingen. Asköy helserådds samtykke til overnevnte kloakkering og vannforsyning forutsettes innhentet.

3. En forutsetter at eiendommen er sikret vegrett fram til offentlig veg, jfr. bygn.lovens § 66.1.

4. Det skal varsles for bygningskontroll i samsvar med tilsendt skjema.

5. Forandringer i de godkjente byggeplaner må ikke utföres uten godkjenning fra Asköy bygningsråd.

6. Ansvarshavende for byggearbeidet skal oppnevnes og godkjennes för byggearbeidet igangsettes, jfr. bygn.lovens § 98.

./. Söknadsskjema for ansvarsrett vedlegges.

7. Da kun 1 sett tegninger er innsendt må et ekstra sett tegninger snarest innsendes, knfr. byggeforskriftenes kap. 14:1.

----- 0 -----

Vedtatt den 11/9 1972.

Ifölge bygningslovens § 66 nr. 2, eventuelt vedtekt til § 67.b, må Asköy helseråd gi sitt samtykke angående kloakkordningen, for at bygningsrådets godkjenning av byggemelding eller utskilling av byggetomt skal bli gyldig.

./.

./. Saken oversendes derfor til Askøy helseråd, idet samtykke til bygningsrådets ovenstående godkjenning bør vurdert. De godkjente søknadsdokumenter vil ikke bli sendt eller levert ut til byggherren eller anmelderen, før det eventuelle samtykke fra helserådet foreligger.

Sendes herr Martin Breivik, Hanøytangen, 5310 Hagglandshella.

Bygningssjefen i Askøy, Kleppestø, den 14. sept. 1972.

Åge Dammersnes.

Åge Dammersnes

16/5-74

BYGNINGSSJEFEN I ASKØY

++++++++

Bygningslovens § 99 nr. 2 og 3.

Herr Martin (Ulrik) Breivik, ...
5310 Hauglandshella.

.....

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter besiktigelse avholdt den. 24.april 1974 ..... gis herved midlertidig brukstillatelse for ~~xxxxxxx~~ hovedreparasjon av boligbus.....
på eiendommen gnr: 19 ..., bnr. 16 og 26 sted: ... Hanøytangen .....i Askøy kommune.
Byggearbeidet er godkjent av bygningsmyndighetene i Askøy pr. ....11/9-72.....
(sak nr. 579/72.....).

Denne brukstillatelse har begrenset gyldighet og oppheves pr. 30.nov. 1974.

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

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

1. Litt gulvstøping og innredning i underetasjen (kjeller).
2. Litt underpaneling og isolering av bjelkelag i kjeller.
3. Maling + gulvbelegg i kjøkken og gang 1 etasje.
4. Forskriftsmessig ventilasjon i kjøkken 1. etasje.
5. Maling soveromsgang 1 etasje.

./. 6. "Ankipipe" på kjøkken må ikke innkles på mer enn to sider jfr.vedlagt skisse.

7. Treverk v/ feieluke i 2.etasje må ikke komme treverk nærmere enn 30 cm.
8. W.C. i 2.etasje må ventileres forskriftsmessig.
9. Litt avsluttende arbeid med maling og gulvbelegg i 2.etasje (arbeid pågår).

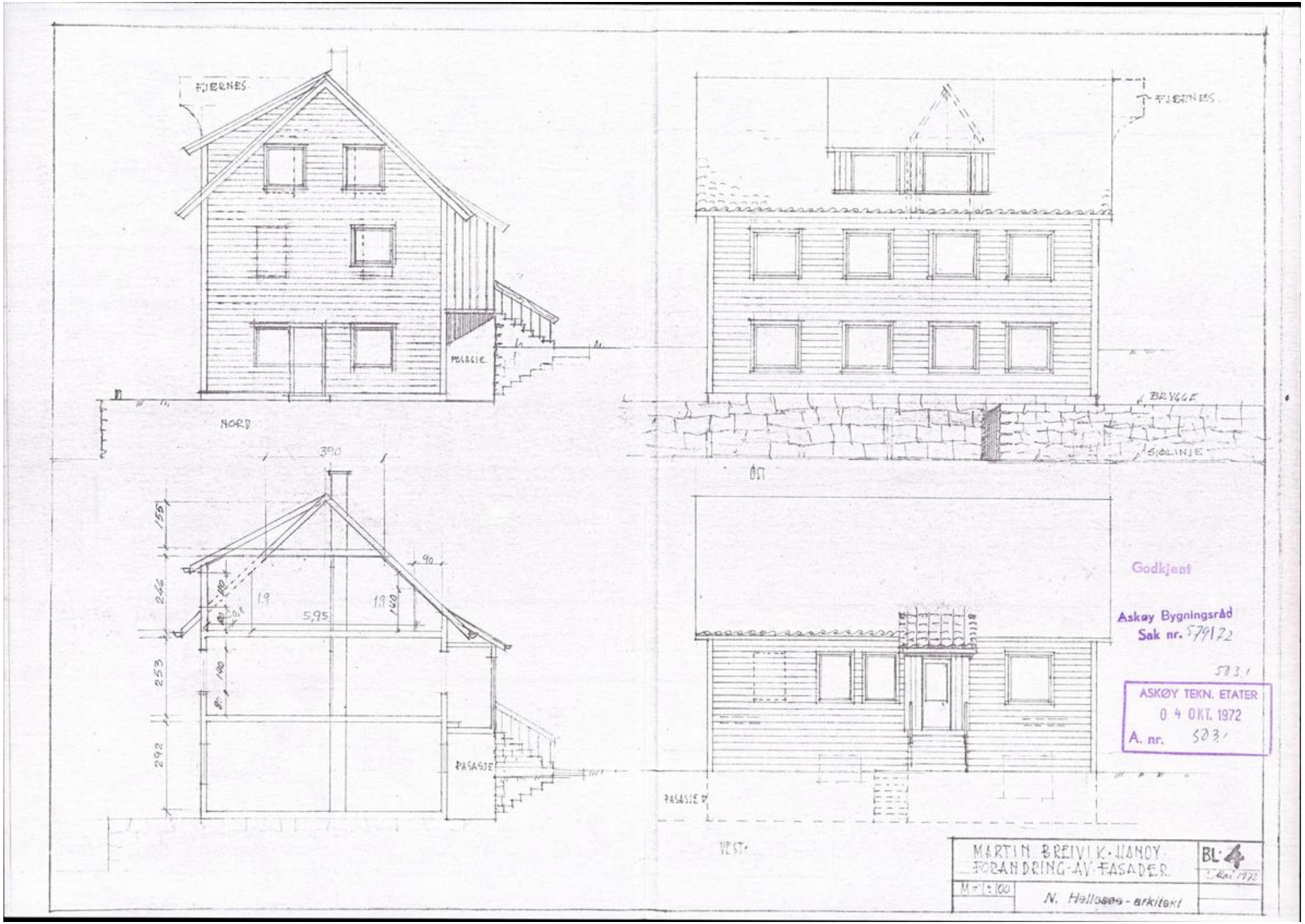
Bygningssjefen i Askøy, Kleppestø den 13.mai 1974.

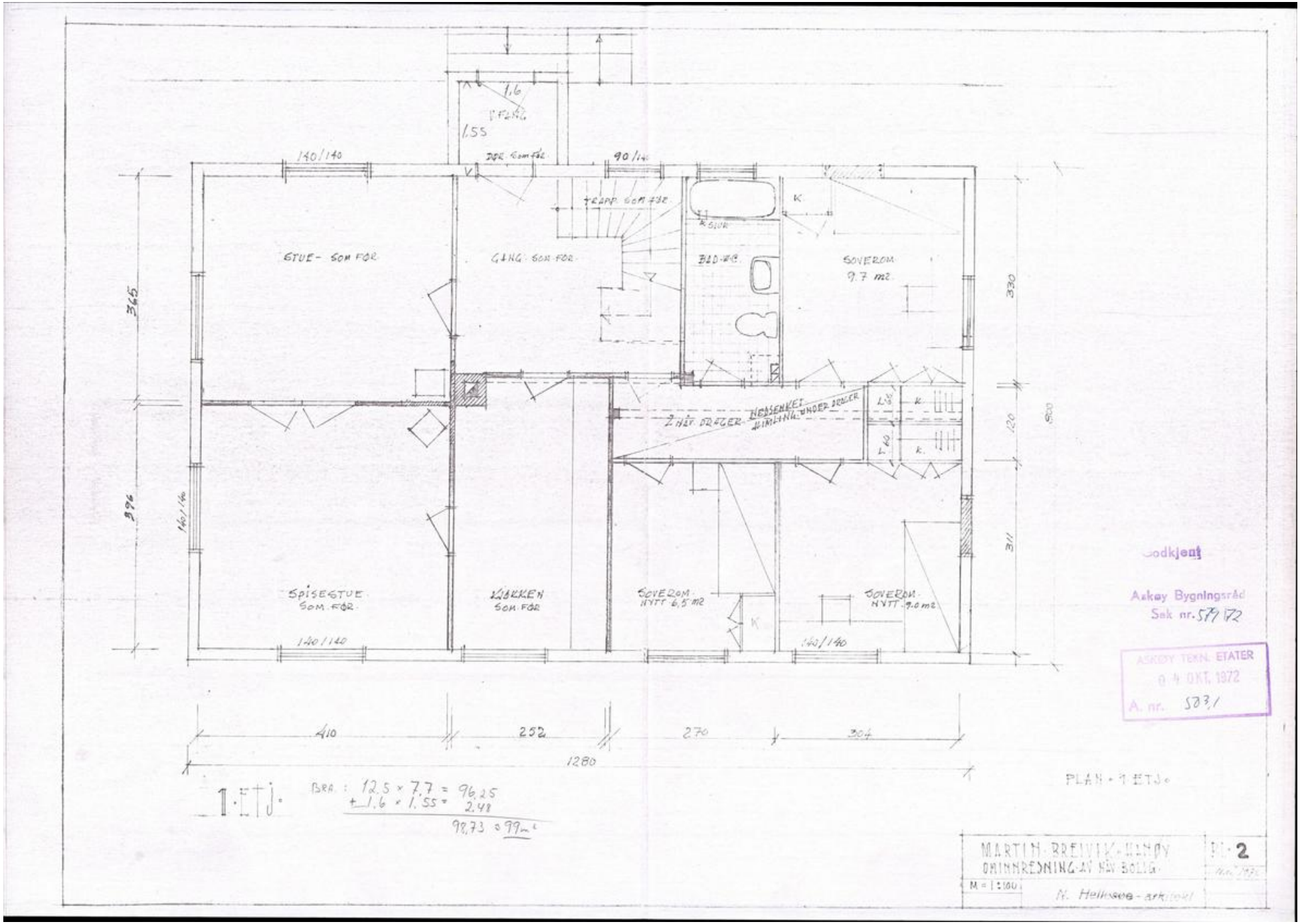
p.v. Age Dommersnes

A.Thorsen

A.Thorsen

Kopi sendt Askøybanken, 5300 Kleppestø.


FJERNES
PASASJE
NORD
FJERNES
BRYGGE
SJØLINJE
ØST
390
155
246
253
292
90
19
5,95
19
140
140
PASASJE
PASASJE
VEST
Godkjent
Askøy Bygningsråd
Sak nr. 579/72
503.1
ASKØY TEKN. ETATER
0 4 OKT. 1972
A. nr. 503.1
MARTIN BREIVIK · HANØY
FORANDRING AV FASADER
BL. 4
Mai 1972
M = 1:100
N. Hellesøe - arkitekt



Godkjent

Askøy Bygningsråd
Sak nr. 579/72

ASKØY TEKN. ETATER
04 OKT. 1972
A. nr. 5831

1. Etj.

BRA: 12,5 × 7,7 = 96,25
+ 1,6 × 1,55 = 2,48
98,73 ≈ 99 m²

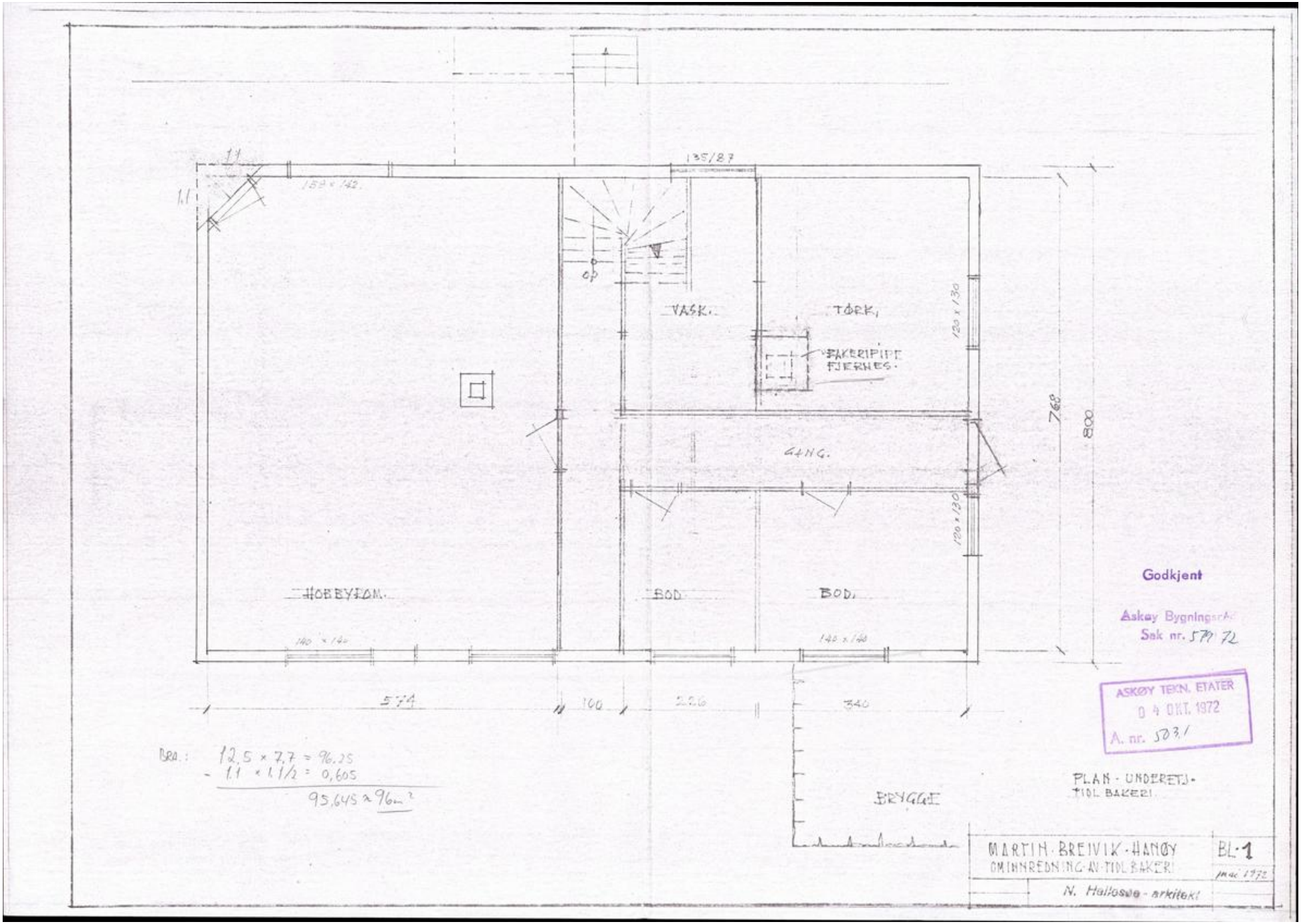
PLAN - 1 ETJ.

MARTIN BREIVIK - HAUGY
OMINNREDNING AV NÆR BOLIG

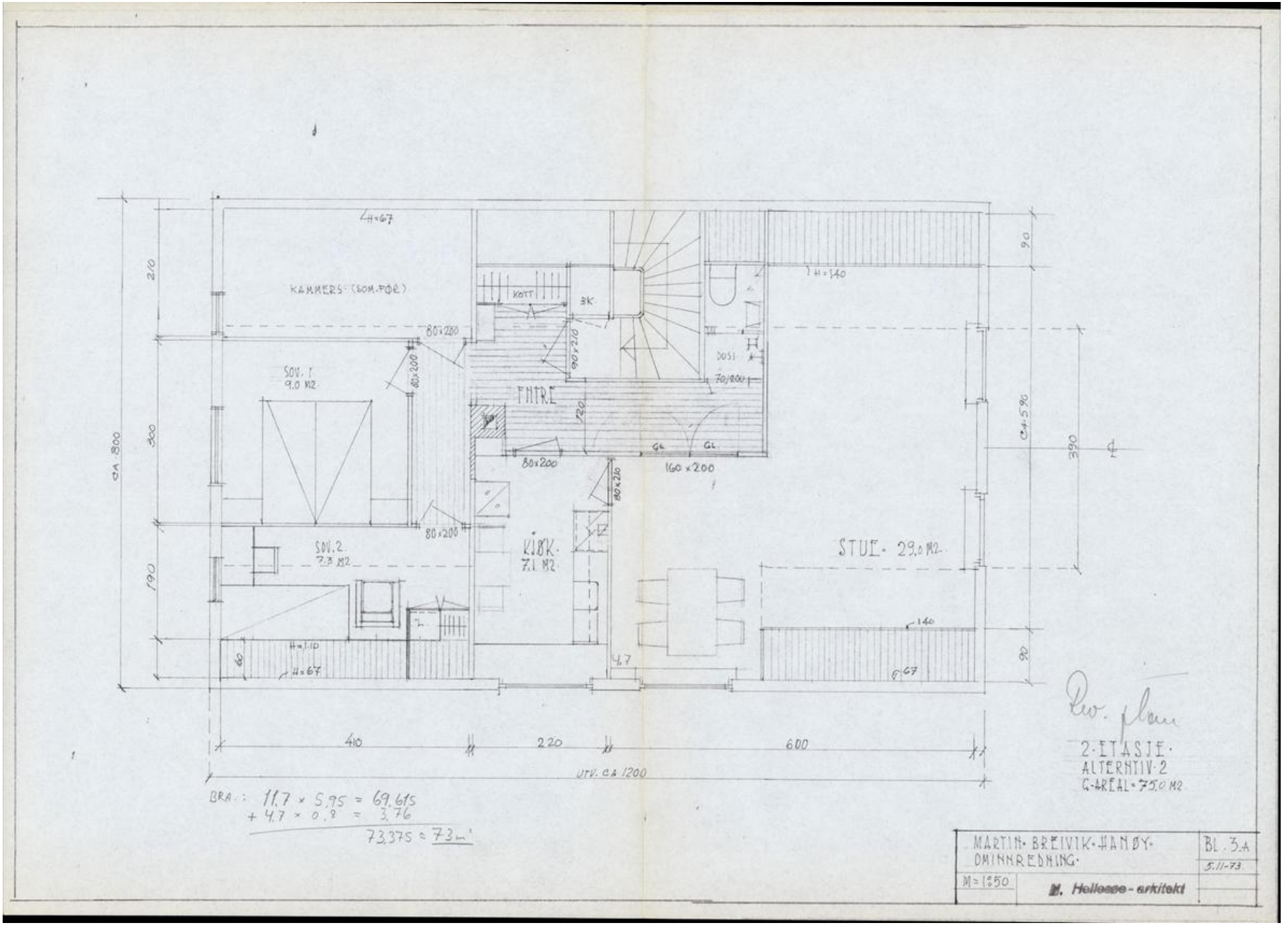
M = 1:100

N. Hellesøe - arkitekt

Nr. 2
mai 1972



BRA.: 12,5 × 7,7 = 96,25
- 1,1 × 1,1/2 = 0,605
95,645 ≈ 96 m²


KAMMERS. (SOM FØR)
SOV. 1
9.0 M2
SOV. 2
7.3 M2
KJØK.
7.1 M2
STUE. 29.0 M2
FNTRE
KOTT
BK.
DOSI
80x200
90x210
70/80x
120
160 x 200
80x210
140
90
390
410
220
600
UTV. CA 1200
CA. 800
300
190
210
H=1.10
H=67
60
4.7
C4.590
BRA.: 11.7 x 5.95 = 69.615
+ 4.7 x 0.8 = 3.76
73.375 ≈ 73 m²
Rev. plan
2. ETASJE.
ALTERNATIV 2
G-AREAL = 75.0 M2
MARTIN. BREIVIK. HANØY.
OPPMÅLING.
BL. 3.A
5.11-73
M = 1:50
M. Hellesøe - arkitekt

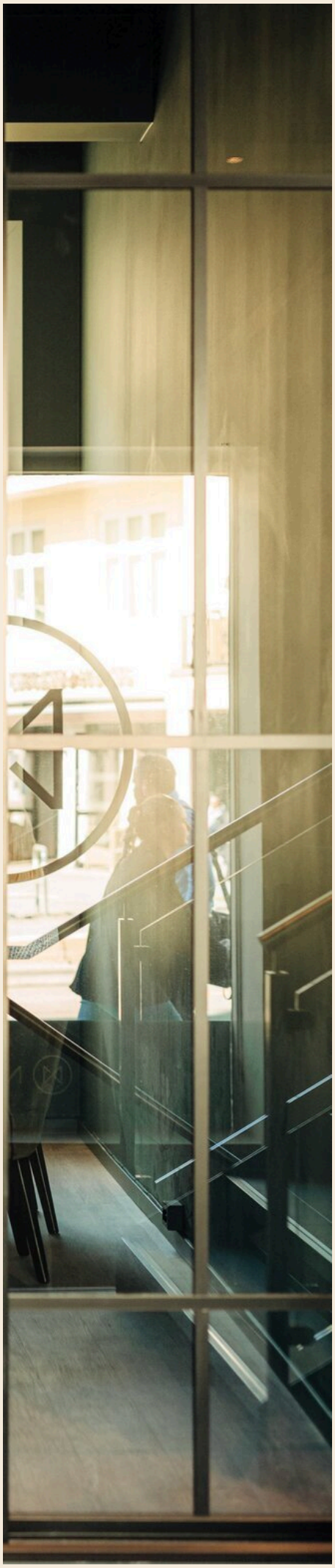
Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

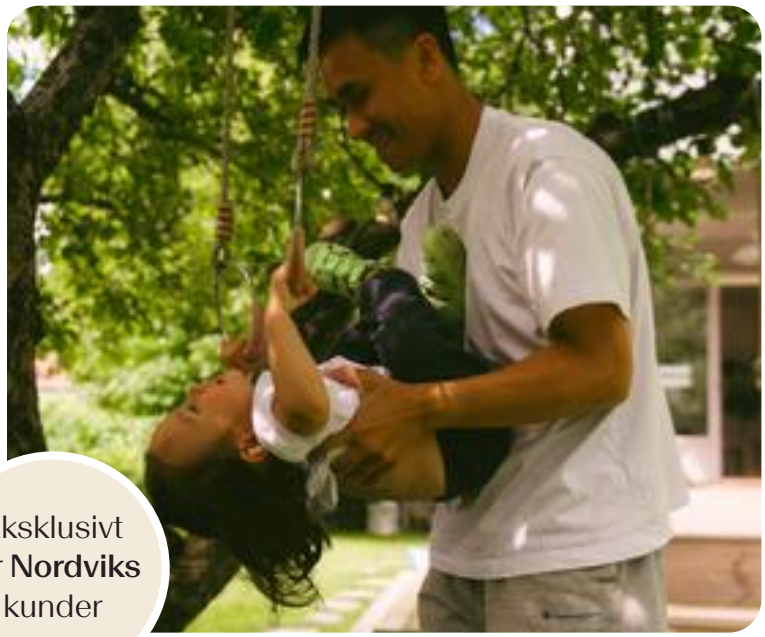


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0035/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skaravegen 43 5310 HAUGLANDSHELLA
Matrikkel: Gnr 19, bnr 16 (ideell andel 1/1) / Gnr 19, bnr 26 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Remie Schjelderup Henriksen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
r.henriksen@nordvikbolig.no
930 86 672