

Tilstandsrapport etter avhendingslova 01.01.2022

Det stilles strengere krav til tilstandsrapporter etter nye avhendingslova som trer i kraft over nyttår. Vi har nå fått på plass ny oppdatert tilstandsrapport som tar høyde for de nye kravene. Det er en rekke nye punkter som skal kontrolleres, noe som også får følger for pris på rapportene

Type bolig	Pris inkl. mva.
Bolig Med bolig menes, enebolig, fritidsbolig, rekkehus, halvpant-2-mannsbolig og 1/4-part 4-mannsbolig.	17.000,-
Leilighet Med leilighet menes vurdering av boenhet uten fellesdeler utenfor leilighetens bruksareal BRA.	12.000,-
Fritidsbolig Med fritidsbolig menes, hytter, sommerhus, sjøhus, rorbu og innredet nøst	14.000,-

*** Ved eiendommer som inneholder ett areal/BRA på over 300 m² kommer ett tillegg på 1.500,-. Kjøring utover Bjørnafjorden kommune faktureres kr 8,- per km + eventuelt bompenger, ferge ol.

Verdi- og lånetakst enebolig 7.500,- / leilighet ol. 5.500,- inkl. mva.

Verdi- og lånetakst benyttes normalt ikke ved omsetting av boliger. Denne type takstdokumenter anbefales brukt ved refinansiering av boliggjeld, samlivsbrudd og arveoppgjør. Ved utførelse av verdi- og lånetakst gjennomføres en befaring hvor boligens areal blir oppmålt. Boligen gjennomgås og beskrives i rapporten.

Verdivurdering enebolig 5.500,- / leilighet 4.500,- inkl. mva.

Verdivurdering av eiendom kan være nødvendig ved refinansiering av egen gjeld. Dersom det er flere år siden man inngikk låneavtale med banken, kan det være en god idé å få utført verdivurdering av boligen.

Grunnen er at man da kan sikre seg bedre lånebetingelser, eller muligheter for å låne til andre formål. Da med boligen som sikkerhet.

Forhåndstakst – 6.000,- inkl. mva.

En forhåndstakst er en forhåndsvurdering av en eiendom som ikke er påbegynt eller som er under oppføring. Hensikten er å vurdere kostnadsrammen, markedsverdien og potensialet i prosjektet. Taksten baseres på fremlagte tegninger og beskrivelser, reguleringsbestemmelser og plandokumenter. Bank og andre finansinstitusjoner krever ofte forhåndstakst for å kunne beregne sikkerhet på utlånsrammen i forbindelse med det aktuelle prosjektet. De oppførte verdier er forhåndsvurderte og intet endelig takstresultat.

Utarbeidelse av ett-trinns søknad/ rammetillatelse etter SAK10 og Plan- og bygningsloven §20

Dette er inkludert i prisen: utarbeidelse av heldigital byggesøknad og digitalt nabovarsel (www.altinn.no), utarbeidelse av **alle** ansvarsretter (blankett 5181)/ samsvarserklæringer (blankett 5148), gjennomføringsplan (5185), boligspesifikasjon i Matrikkelen (5176), Plan for uavhengig kontroll (5191), Opplysninger om tiltakets ytre rammer (5175), til søknad om tillatelse til tiltak (5174) og ferdigattest (5167)

Utarbeidelse av en redegjørelse til det omsøkte tiltaket og søknad om utvidet bruk av eksisterende utkjørsel til kommunal/fylkesvei. Redegjørelse vedrørende effektiv rednings- og slukkeinnsats til det omsøkte tiltaket. Prisen inkluderer også utarbeidelse av energiberegning/TEK-sjekk.

All dokumentasjon, sjekklister, redegjørelser, byggesøknad og lignende blir arkivert og innlevert til **www.boligmappa.no**. En kan gratis logge seg inn ved BankID for å få tilgang til samtlige dokumenter tilhørende din eiendom.

Enebolig:

- ett trinns byggesøknad: 30.000, - inkl. mva.
- rammetillatelse: 35.000, - inkl. mva. (inkludert søknad om igangsettingstillatelse)

Flermannsbolig:

- ett trinns byggesøknad 35.000, - inkl. mva.
- rammetillatelse: 40.000, - inkl. mva. (inkludert søknad om igangsettingstillatelse)

Garasje/ naust/ tilbygg/ påbygg o.l.:

- ett trinns byggesøknad: 20.000, - inkl. mva.
- rammetillatelse: 25.000, - inkl. mva. (inkludert søknad om igangsettingstillatelse)

Ved søknad om rammetillatelse inkluderer overnevnte priser søknad om igangsettingstillatelse (5151) av hele tiltaket i en søknad.

MERK!

Videre merarbeid som f.eks. tilleggs møter, utdypende følgebrev/ dispensasjoner/ redegjørelse, befaringer, svar på eventuelle nabo- klager/ merknader og lignende blir fakturert etter medgått tid. eller faste satser. Dette til orientering og det gjøres oppmerksom på at merarbeid kan variere fra tiltak til tiltak. Det gjøres oppmerksom på kommunale og offentlige gebyr eller lignende ikke er med i våre priser. Kommunale satser/gebyr ol. beregnes ut ifra tiltakets omfang, størrelse og andre variabler.

Søknad om dispensasjon – 3.500, - inkl. mva.

Utarbeidelse av nødvendige dispensasjoner i det omsøkte tiltaket. Ved to eller flere dispensasjonssøknad vil dette ligge på kroner 5.000, - inkl.mva.

Uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom – 15 000,- inkl. mva.

Obligatorisk krav om uavhengig kontroll etter SAK10 §14-2.
Utarbeidelse av rapporter inkludert bildedokumentasjon og oppfølging.
Kontroll av fall i en omgang og kontroll av tettesjiktet i en omgang. Merarbeid og avviksrapporter faktureres etter medgått tid.

Trykktest/lufttetthet – 7.500, - inkl. mva.

Trykktest/ lekkasjetest etter Norsk Standard 13829 og Byggetekniske forskrifter (TEK) §14.
Prisen forutsetter at bygget er klar for lekkasjetest på befaringsdagen. Ved avvik og ikke godkjent test, samt behov for ny test vil det faktureres pålydende 7.500, -

Medgått tid som gjelder ekstra klargjøring av testen, faktureres etter medgått tid.

Byggelånsoppfølging – etter avtale, basert på forventet innleverte bilag og synfaringer.

Byggelånskontroll utføres ved å gjennomføre en kontroll på byggeplass etter betalingsintervallene til den utførende entreprenøren. Det kontrolleres da at fakturabeløpet entreprenøren krever samsvarer med det som er tilført byggeplassen av verdi, og at prosjektet følger den planlagte fremdrift.

Etter befaring er gjennomført utarbeider kontrolløren en rapport hvor det kommer frem om prosjektet går etter planlagt fremdrift og om de tilførte verdiene i prosjektet samsvarer med fakturabeløpet entreprenøren krever.

Innsendte fakturaer vil bli bokført og arkivert i våre interne kontroller system.

Prosjektledelse – pris etter avtale.

Prosjektledelse tilbys alle oppdragsgivere med behov for kompetanse og kapasitet for den administrative prosjektgjennomføring. Prosjektledelsen er tilpasset oppdragsgivers behov, ivaretar oppdragsgivers interesser i den administrative gjennomføringen av prosjektet, og er uavhengig av interessene til øvrig engasjerte rådgivere, entreprenører eller leverandører.

Komplett fradeling – 40.000, - inkl. mva.

SØKNADSSKJEMA

Vi utfører alt papirarbeid, innhenter alt av nødvendig informasjon, og holder dialog med kommunen om nødvendige tilpasninger og vedlegg

NABOVARSLING

Alle berørte naboer har krav på å bli varslet før søknaden sendes til kommunen. Alt dette tar vi hånd om, og sørger for en ryddig prosess og et godt naboskap.

DISPENSASJONER

Veldig ofte kreves det en egen søknad om dispensasjon tilknyttet fradeling. Vi finner ut hva dette innebærer for deg, og sender en egen søknad på dette.

TEGNINGSUNDERLAG

Tegningsunderlag er kanskje det viktigste utgangspunktet for en god søknad. Vi utarbeider alle nødvendige tegninger som vedlegges søknaden.

MERK!

Videre merarbeid som f.eks. tilleggs møter, utdypende følgebrev/ dispensasjoner/ redegjørelse, befaringer, svar på eventuelle nabo- klager/merknader og lignende blir fakturert etter medgått tid. eller faste satser. Dette til orientering og det gjøres oppmerksom på at merarbeid kan varierer fra tiltak til tiltak.

Kommunale gebyr og ol. Er ikke inkludert i våre priser.

Informasjon til hjemmelshaver/ tiltakshaver.

Det gjøres oppmerksom på at all kommunikasjon og korrespondanse må gjøres per e-post og skal sendes til andreas@eriksenpro.no

Dette begrunnes med at alt må være skriftlig, samt dokumenteres i våres KS-system. Det vil også være avgjørende med skriftlig dokumentasjon for å holde kontroll i deres prosjekt.

Det gjøres oppmerksom på kommunale og statlige/fylkes gebyr eller lignende ikke er med i våres priser. Kommunale satser/gebyr ol. beregnes ut ifra tiltakets omfang, størrelse og andre variabler.

Videre merarbeid som f.eks. søknad om endring av gitt tillatelse, endring av ansvarsretter, søknad om midlertidig brukstillatelse, tilleggs møter, utdypende følgebrev/ dispensasjoner/ redegjørelse, stedlige befaringer, tilsvar på eventuelle nabo- klager/merknader og lignende blir fakturert etter medgått tid kroner 1.250, - inkl. mva. eller faste satser. Dette til orientering og det gjøres oppmerksom på at merarbeid kan varierer fra tiltak til tiltak.

All dokumentasjon, sjekklister, redegjørelser, byggesøknad og lignende blir arkivert og innlevert til www.boligmappa.no.

En kan gratis logge seg inn ved BankID for å få tilgang til samtlige dokumenter tilhørende din eiendom.

- Dette følgeskrivet går under produkt (post) 400 i tilsendt tilbud/ faktura fra oss.