



aktiv.

Nordre Myrane 12, 5300 KLEPPESTØ

Velholdt familiebolig m/sentral & barnevennlig beliggenhet. Solrikt & usjenert uteområde. Carport. Tak m.m byttet i 2018



Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 190 000,-
Omkostn.: Kr 131 100,-
Total ink omk.: Kr 5 321 100,-
Selger: Morten Georg Isaksen
Jannecke Helen Fønnes

Isaksen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 187/187 kvm
Tomtstr.: 1278.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 564
Oppdragsnr.: 1505240295

Et godt sted å bo i barnevennlige omgivelser!

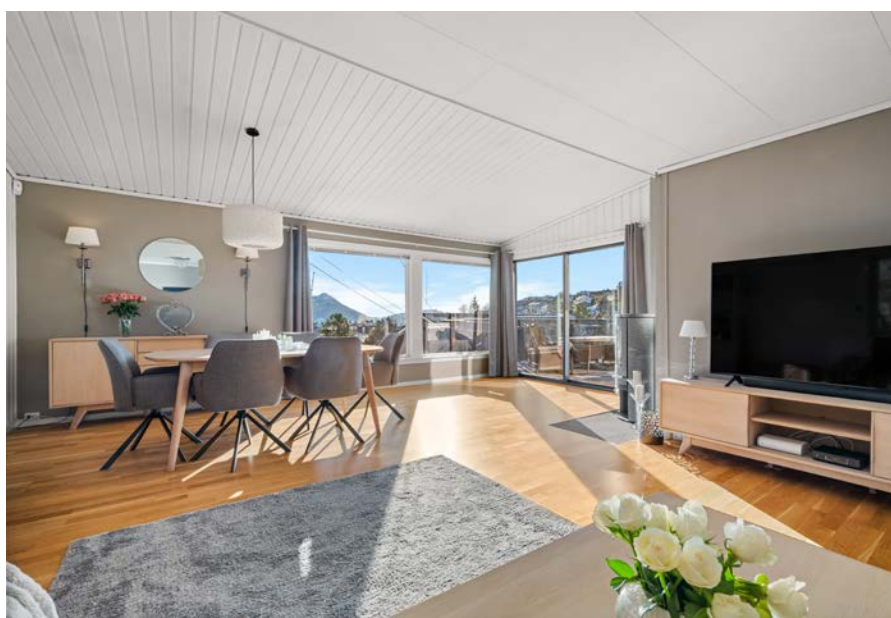
Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Nordre Myrane 12!

Verdt å nevne:

Ny takteking 2018
Skiftet kledning 2018/20
Drenert rundt huset i 2020
Nytt bad 2020
Kjøkken fra 2018
Flott utsikt og gode solforhold
Sentral beliggenhet på Kleppestø

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
Underetasje: Gang, bad, vaskerom, soverom og to boder.
Hovedetasje: Gang, trappegang, bad, tre soverom, stue og kjøkken.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 27 |
| Egenerklæring | 46 |
| Energiattest | 51 |
| Nabolagsprofil | 64 |
| Budskjema | 73 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 187 m²

BRA totalt: 187 m²

TBA: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 m² Gang(16,6m²), bad(2,8m²), vaskerom(6,3m²), soverom(17,5m²), bod(22,7m²), bod(18,8m²)

1. etasje

BRA-i: 99 m² Gang(12,1m²), trappegang(2,5m²), bad(4,7m²), soverom(8,5m²), soverom(6,6m²), soverom(11,7m²), stue(38,2m²), kjøkken(10,9m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

69 m² Ved inngangspartiet er det terrasse på 37,2m². Fra stuen er det utgang til terrasse på 32m².

Ikke målbare arealer

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1278.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruslagte partier, biloppstillingsplasser, murer og terrasser.

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Askøy. Fra boligen er det kort vei til barnehage og skole. Videre er det kort avstand til Kleppestø eller Askøy Senteret hvor man finner shoppingsenter, dagligvarebutikker, bensinstasjoner, fergekai og marina. Fra Kleppestø er det gode kollektivmuligheter med bussforbindelser til Sotra og Bergen Sentrum. Forøvrig havn for hurtigbåten som trafikkerer båtruten Askøy-Bergen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid**Skoler**

Kleppestø barneskole (1-7 kl.) 0.9 km

Kleppe skole (1-7 kl.) 1.5 km

Florvåg skole (1-7 kl.) 2.9 km

Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 0.4 km

Askøy videregående skole 0.4 km

Barnehager

Kleppestø barnehage (1-5 år) 0.7 km

Ø Kleppe barnehage (1-5 år) 1.1 km

Kleppe barnehage (0-5 år) 1.6 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det

er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

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

Takkonstruksjoner:

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

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller av trebjelkelag.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

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

Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter og byggemetoder.

Det er ikke montert topplister på utvendig knotteplast/grunnmursplast, manglende topplister øker risikoen for fuktvandring i murene.

Yttervegger

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid.

Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning.

Vinduer datert 1970-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen stammer fra byggeår og er å regne som en eldre konstruksjon.

Våtrom underetasje Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter.

Det er misfarging i fugene på badet, rengjøring og vedlikehold må påregnes.

På badet er det montert lufteventil i våtsone, plasseringen er ufagmessig å øker risikoen for fuktskader.

Våtrom underetasje Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter.

Det er misfarging i fugene på badet, rengjøring og vedlikehold må påregnes.

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

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Våtrom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran.

Det er rustdannelser på skruene som er benyttet i sluket på vaskerommet.

Slukristen på badet er plassert skjevt over sluk.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning (fra byggeår).

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene av kobber.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet på vaskerommet.

Manglende sprutdeksel i fordelerskapet på vaskerommet.

Fordelerskapet som er plassert i boden har ingen synlig dreksåpning.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

År 7

Mnd 6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer: 91308399

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

1 etg. Nilsen VVS tatt totalrenovering bad i 2020. Se boligmappen. Kjeller. Ifølge tidligere eier ble badet i kjeller totalrenovert i 2011 av Andersen og sønn as. Vi finne dessverre ingen informasjon eller kvitteringer for utført arbeid av dem og derfor krysses av for ufaglært arbeid.

Arbeid utført av Nilsen VVS As, Andersen og sønn as

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

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

Nei

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

Ja

Tidligere eier opplyser "Det har vært en del innvendig fukt i kjellerrommene vendt mot nord på samme vegg som hovedinngangen. Det har også vært fukt i høyre hjørne i uinnredet kjeller som vender mot sør". Det er utført pr 2020 ny drenering rundt huset. Se boligmappen, Det har ikke vært tegn på fukt eller innsig etter dette.

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

Ja, kun av faglært

Nye varmpumper begge etasjer. 1 etg 2020 og kjeller fra 2024. Siste kontroll på varmpumpe var i 2024

Arbeid utført av Bergen varmpunpeservice as

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Nei

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Montert ladeboks august 2020 av Landro elektro

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Skiftet takpapp, lekter og takstein hele taket i 2018

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

Ja

Bruksendring på soverom i underetasje og terrasse

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Godkjenning fra Askøy kommune 13.04.2023

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

Ja

Nordre myrane 14, bruksnr 8/471 har tinglyst bruksrett over vår innkjørsel til sin eiendom

Brann i bolig (kjeller) 2019. I den forbindelse er det utført en del arbeidsoppgaver, herunder elektrisk arbeid. Dette arbeidet er utført av Bergen installasjon. Ansvar for gjenoppbyggingen etter brannen hadde Skadealliansen AS.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

U.etg: 88 kvm BRA / 88 kvm BRA-i

1.etg: 99 kvm BRA / 99 kvm BRA-i

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

U. etg: Gang(16,6m²), bad(2,8m²), vaskerom(6,3m²), soverom(17,5m²), bod(22,7m²), bod(18,8m²).

1. etg: Gang(12,1m²), trappegang(2,5m²), bad(4,7m²), soverom(8,5m²), soverom(6,6m²), soverom(11,7m²), stue(38,2m²), kjøkken(10,9m²).

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Badene og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv. I bodene er det betonggulv.

Vegger: Badet i 1. etasje har baderomsplater, badet i underetasjen har fliser, resterende rom har malte flater og panel.

Tak: Tak-ess plater og malte flater.

Gang |

Velkommen inn. Her er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ekstra oppbevaring har boligen flere boder.

Bad |

Badet i 2. etasje ble oppgradert i 2020 og har flislagt gulv samt baderomsplater på veggene. Det inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant med skuffer under i slette fronter, samt dusjdører i klart glass. For ekstra komfort er det varmekabler i gulvet.

Soverom |

Boligen har tre soverom på henholdsvis 11,7 kvm, 8,5 kvm og 6,6 kvm. Rommene har plass til garderobeløsning, dobbeltseng, nattbord og eventuelt en skrivepult.

Stue/kjøkken|

Stuen er målt til 38,2 kvm. Her møtes vi av store vindusflater som sørger for en flott utsikt over nærområdet. Stuen er utstyrt med en flott vedovn som sørger for god oppvarming og en hyggelig atmosfære. Stuens størrelse gjør det enkelt å møblere, blant annet med sofa- og spisegruppe.

Fra stuen er det utgang til terrasse målt til 32 kvm. Her har du god plass til utemøbler og godt selskap. Et fint sted å nyte varme dager.

Like ved stuen finner vi kjøkkenet. Rommet er målt til 10,9 kvm. Kjøkkenet er lyst og har innredning med profilerte fronter, hvor ett av overskapene har glassfront. Laminat benkeplate med kitchenboard over, oppvaskkum og ventilator. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonsplatetopp, stekeovn og mikrobølgeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er plass til en liten spisegruppe, noe som gjør kjøkkenet til et hyggelig sted for frokost og mindre sammenkomster.

Bad og vaskerom |

Badet i underetasjen er helfliset og har varmekabler i gulvet. Det er utstyrt med toalett, helstøpt servant med skuffer i slette fronter, samt dusjdører i klart glass.

Praktisk vaskerom som er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet og en varmtvannsbereder.

Andre opplysninger:

- Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør og kobberør til vannforsyningsrør.
- Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 194 liter, fra 2020.
- Sikringsskapet er montert i trappegang og inneholder automatsikringer.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Taktekingen ble skiftet i 2018 (utført på dugnad, foreligger ikke dokumentasjon).
- Ytterkledningen med unntak av en fasade ble skiftet i 2018/2020.
- I 2018 ble deler av rommene i boligen oppgradert etter brann.
- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2018.
- Badet i 2.etasje ble oppgradert i 2020.
- Installert varmpumpe i 2020.
- Tilknyttet offentlig kloakk i 2020.
- Oppført terrasse i 2020.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Informasjon fra hjemmelshaver:

- Taktekingen ble skiftet i 2018 (utført på dugnad, foreligger ikke dokumentasjon).
- Ytterkledningen med unntak av en fasade ble skiftet i 2018/2020.
- I 2018 ble deler av rommene i boligen oppgradert etter brann.
- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2018.
- Badet i 2.etasje ble oppgradert i 2020.
- Installert varmpumpe i 2020.
- Tilknyttet offentlig kloakk i 2020.
- Oppført terrasse i 2020.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper tegner eget abonnement.

Parkering

Carport og biloppstillingsplasser. Det er montert elbil-lader.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

91308399

Radonmåling

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

Diverse

- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.
- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.
- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badene, varmemefolie i gangene i underetasjen og 1.etasje, varmepumpe og vedovn.

Info strømforbruk

Selger opplyser om er strømforbruk på ca. 24 000 kWh i 2024.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 190 000

Kommunale avgifter

Kr 24 965

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, tilsynsgebyr avløp og feiing. Forfall medio april/juni/september/desember.

Renovasjon blir fakturert via BIR og er ikke inkludert i oppgitte kommunale avgifter (minimumsbeløp kr 2 950,65).

Kommunale avgifter oppgitt er årsprognose for 2025. Beløpet kan variere ved endret forbruk.

I 2024 ble det fakturert 23 536,56 kr.

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune, fra og med februar/mars 2025. Eiendomsskatten vil utgjøre 1 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 789 891

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 159 563

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Renovasjonsgebyr faktureres av BIR.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 564 i Askøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4627/8/564:

20.05.1986 - Dokumentnr: 7347 - Bestemmelse om bebyggelse

Registrert i feil eiendom

Rettet etter tingl. §18

09.12.2021. Arkivref. 21/59358-2

Forklaring: Det er ikke tillatt å oppføre bygning nærmere enn 8 meter fra bygning på naboeiendom.

22.03.1999 - Dokumentnr: 2607 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4627 Gnr:8 Bnr:921

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1973 - Dokumentnr: 909035 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4627 Gnr:8 Bnr:34

01.01.2020 - Dokumentnr: 1066768 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1247 Gnr:8 Bnr:564

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nyoppført bolighus datert 12.12.1973 med følgende merknader:

1. Noe utvendig ferdigplanering og tilfylling
2. Ferdigopparbeidelse av privat adkomst
3. Pussing av utvendig grunnmur m/innsetting av ventilrister, for å hindre vanninntrenging i kjeller
4. Trapp v/inngang
5. Takvann må ledes i rør bort fra grunnmur
6. Lecapipe må føres opp tin min. 80 cm over ferdig møne, jfr. byggeforskriftens kap. 49:123
7. Pussing av vegger i kjeller
8. Der må støpes fall til sluk i vaskekjeller
9. Vaskekjeller skal ventileres over tak. Evt. kan elektrisk vifte monteres.
10. Teppe under plate foran peis må fjernes

Det gjøres oppmerksom på at midlertidig brukstillatelse er utgått 20.06.1974.

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

midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjent byggemelding for enebolig datert 31.08.1972.

Det foreligger godkjente byggetegninger for boligen datert 28.06.1972.

Det foreligger byggetillatelse for garasje datert 28.06.1985.

Det foreligger godkjente byggetegninger for carport datert juni 1985.

Tillatelse er gitt for oppføring av terrasse og bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Tillatelsen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Privat vei. Naboeiendommen har bruksrett over innkjørselen.

Regulerings og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til nåværende boligbebyggelse i følge Askøy Kommune.

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i Reguleringsplan på grunnen.

Reguleringsplan

Planidentifikasjon 3

Type juridisk linje Regulert tomtegrense

Planidentifikasjon 3

Type juridisk linje Regulert tomtegrense

Planidentifikasjon 3

Type juridisk linje Planlagt bebyggelse

Reguleringsformål

Planidentifikasjon 3

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Planidentifikasjon 3

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

PLANTYPE Eldre reguleringsplan

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Plannavn Plan 3-00 - Myrane - Øvre Kleppestø

Planbestemmelse Uten bestemmelser

Ikraftredelsesdato 29.04.1968

Lovreferanse PBL 1985 eller før
AREAL 54545.24

Reguleringsplan igangsatt

PlanID 502
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
Plantype Områderegulering
Planstatus Planlegging igangsatt
Plannavn Bergheim
Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse PBL 2008
AREAL 263434.00

Kommuneplan gjeldende

PlanID 9001
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato 13.12.2012
Plannavn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023

Oversiktsplanareal Boligbebyggelse
Arealbrukstatus Nåværende
Planidentifikasjon 9001
AREAL 52443.99

Kommuneplan 2018-2030 igangsatt

PlanID 9002
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Planlegging igangsatt
Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato 13.12.2012
Plannavn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Kommuneplan
PlanID 9002
Plantype Kommuneplanens arealdel
Planstatus Planforslag
Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst
Plannavn Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Arealformål
Planidentifikasjon 9002
Oversiktsplanareal Bebyggelse og anlegg
Arealbrukstatus Framtidig
Områdenavn BA5
AREAL 109892.19

Sikringssoner

Planidentifikasjon 9002
Sikringssone Andre sikringssoner
Hensynsonenavn H190
Beskrivelse Høyderestriksjoner Avinor

Faresoner

PLANID 9002
KPFARE Ras- og skredfare
HENSYN SONENAVN 310
Beskrivelse Aktsomhetsområde, snøskred, jord- og flomskred og steinsprang

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

129 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

131 100 (Omkostninger totalt)

147 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

149 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 321 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 337 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 339 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Vederlag: 55 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-
Tilretteleggingsgebyr: 19 000,-

Oppdragsansvarlig

Lars Waage
Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner
lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

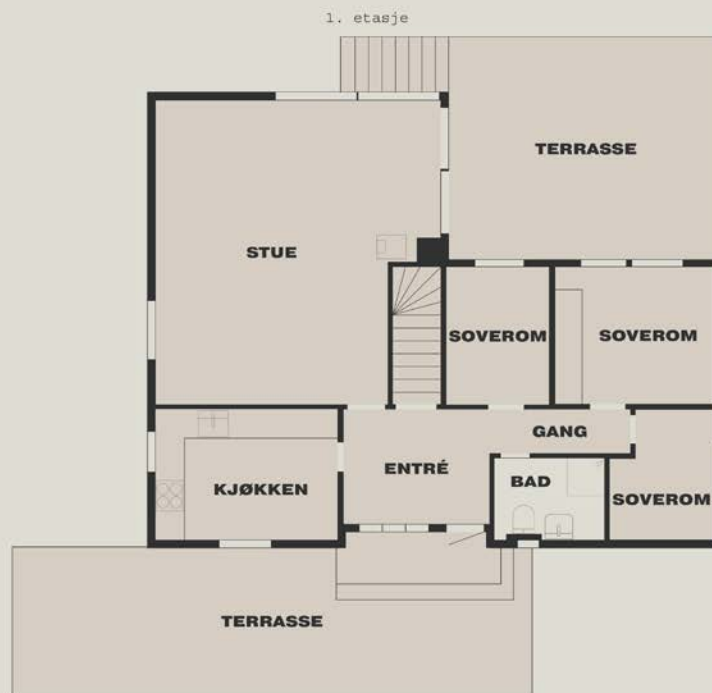
Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12
5184 OLSVIK
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

24.02.2025

Plantegninger

NORDRE MYRANE 12



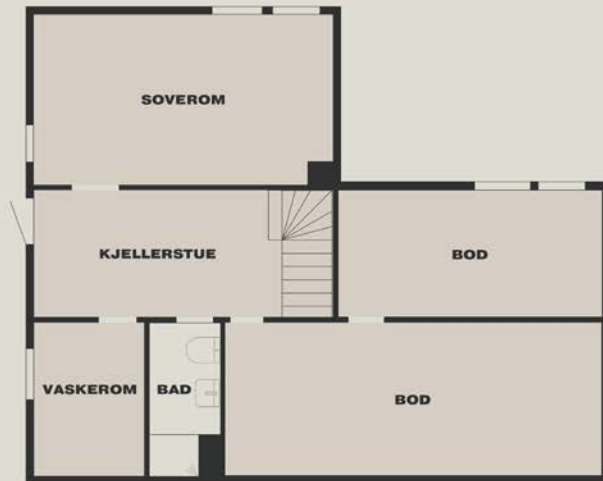
FLINT.

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

NORDRE MYRANE 12

U. etasje



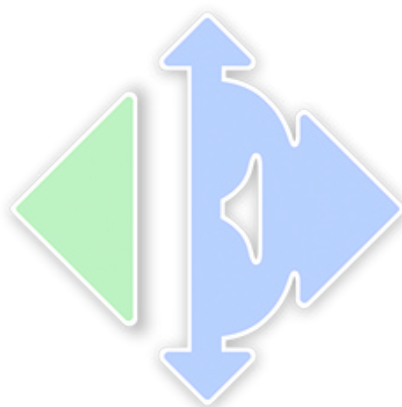
FLINT.

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Selveier Enebolig
 Nordre Myrane 12
 5300 Kleppestø



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 9 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 9 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:
 Takstmann
Mats Hansen
 Dato: 28/11/2024

Rotthaugsgaten 1 C
 Bergen 5033
 45392791
 mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

| | |
|------------------------------|--|
| Matrikkeldata: | Gnr:8, Bnr: 564 |
| Hjemmelshaver: | Morten Georg Isaksen og Jannecke Helen F Isaksen |
| Seksjonsnr: | - |
| Festenr: | - |
| Andelsnr: | - |
| Tomt: | 1 279 m ² |
| Konsesjonsplikt: | Nei |
| Adkomst: | Offentlig |
| Vann: | Offentlig |
| Avløp: | Offentlig |
| Regulering: | Ikke fremvist |
| Offentl. avg. pr. år: | - |
| Forsikringsforhold: | - |
| Ligningsverdi: | Fastsettes av skatteetaten |
| Byggeår: | 1973 |

BEFARINGEN:

| | |
|-----------------------------------|--|
| Befaringsdato: | 15.11.2024 |
| Forutsetninger: | Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon. |
| Oppdragsgiver: | Morten Georg Isaksen og Jannecke Helen F Isaksen |
| Tilstede under befaringen: | Hjemmelshaver |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2 |

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med gruslagte partier, biloppstillingsplasser, murer og terrasser.

OM BYGGEMETODEN:

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1973 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:**Beliggenhet:**

Boligen har en sentral beliggenhet på Askøy. Fra boligen er det kort vei til barnehage og skole. Videre er det kort avstand til Kleppestø eller Askøy Senteret hvor man finner shoppingssenter, dagligvarebutikker, bensinstasjoner, fergekai og marina. Fra Kleppestø er det gode kollektivmuligheter med bussforbindelser til Sotra og Bergen Sentrum. Forøvrig havn for hurtigbåten som trafikkerer båttruten Askøy-Bergen.

Takstobjektet:

Selveier enebolig over to plan.

Ved inngangspartiet er det terrasse på 37,2m².

Fra stuen er det utgang til terrasse på 32m².

Oppvarming: Varmekabler på badene, varmemefolie i gangene i underetasjen og 1.etasje, varmepumpe, vedovn. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badene og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv. I bodene er det betonggulv.

Vegger: Badet i 1.etasje har baderomsplater, badet i underetasjen har fliser, resterende rom har malte flater og panel.

Tak: Tak-ss plater og malte flater.

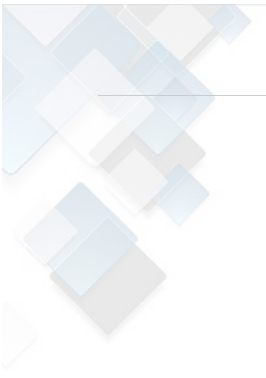
MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Taktekkingen ble skiftet i 2018 (utført på dugnad, foreligger ikke dokumentasjon).
- Ytterkledningen med unntak av en fasade ble skiftet i 2018/2020.
- I 2018 ble deler av rommene i boligen oppgradert etter brann.
- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2018.
- Badet i 2.etasje ble oppgradert i 2020.
- Installert varmepumpe i 2020.
- Tilknyttet offentlig kloakk i 2020.
- Oppført terrasse i 2020.



AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Underetasje | 88 | 0 | 0 | 0 | 46 | 42 |
| 1. Etasje | 99 | 0 | 0 | 69 | 99 | 0 |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | 187 | 0 | 0 | 69 | 145 | 42 |
| SUM BRA | 187 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Underetasje: Gang(16,6m²), bad(2,8m²), vaskerom(6,3m²), soverom(17,5m²), bod(22,7m²), bod(18,8m²).

1. Etasje: Gang(12,1m²), trappegang(2,5m²), bad(4,7m²), soverom(8,5m²), soverom(6,6m²), soverom(11,7m²), stue(38,2m²), kjøkken(10,9m²).

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

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

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

28/11/2024



Mats Hansen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

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

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

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjoner.

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

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

Hulltaking:

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

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuksikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter og byggemetoder. Grunnmurer og dreneringsforhold under bygningen utgjør en risiko grunnet alder.

Det er ikke montert topplast på utvendig knotteplast/grunnmursplast, manglende topplast øker risikoen for fuktvandring i murene. Forholdet må utbedres.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

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

Vær oppmerksom på:

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

Merknader:**2. Yttervegger**

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

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

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

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

Det er benyttet liggende og stående trekledning.

Ytterkledningen med unntak av på en av fasadeveggene ble skiftet i 2018/2020.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2020 i underetasjen.

Vinduene er fra 2013, 2018 og byggeår i 1.etasje.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2009.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Vinduer datert 1970-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

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

Vær oppmerksom på:

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av 1.etasjen har himling som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

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

Taktekkingen ble skiftet i 2018. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.

Pipe/ildsted:

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

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Lukeadkomst til loftet fra 1.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen stammer fra byggeår og er å regne som en eldre konstruksjon. Loftet vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Loft/takkonstruksjoner er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt/lekkasjer. Loftet bør jevnlig inspiseres og kontrolleres for fukt/kondens.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Ved inngangspartiet er det terrasse på 37,2m².
Fra stuen er det utgang til terrasse på 32m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må påregnes.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Våtrom 1.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet baderomsplater på veggflatene og panel i himlingen.

Overflatene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

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

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknader:

7.2 Våtrom underetasje

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Det er benyttet malt mur og panel på veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er misfarging i fugene på badet, rengjøring og vedlikehold må påregnes.

På badet er det montert lufteventil i våtsone, plasseringen er ufagmessig å øker risikoen for fuktskader.

Merknader:

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

Det er benyttet fliser på gulvene.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er misfarging i fugene på badet, rengjøring og vedlikehold må påregnes.

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

Merknader:

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

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

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato, noe nyere sluk på badet).

Hulltaking:

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

Badet i underetasjen inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er rustdannelser på skruene som er benyttet i sluket på vaskerommet, rustdannelser på skruene øker risikoen for lekkasjer/skader. Utfritning innen kort tid bør påregnes.

Slukristen på badet er plassert skjevt over sluk.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett av overskapene har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er spalte på innebygget sistene for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør på våtrommene. Øvrige rør av kobber (eldre dato). Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Manglende merking av rør-i-rørssystemet/rørkurser i fordelerskapet på vaskerommet.

Manglende sprutdeksel i fordelerskapet på vaskerommet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Fordelerskapet som er plassert i boden har ingen synlig drensåpning. Fordelerskap skal være utstyrt med drensåpning som ledes til rom med sluk, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereider er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsbereideren er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 194 liter.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

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

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i trappegang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

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

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---------------------------------|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter og byggemetoder. Grunnmur og dreneringsforhold under bygningen utgjør en risiko grunnet alder. |
| | Det er ikke montert topplister på utvendig knotteplast/grunnmursplast, manglende topplister øker risikoen for fuktvandring i murene. Forholdet må utbedres. |
| 2.1 | Yttervegger |
| | Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen som ikke er skiftet i nyere tid. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord bør skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | Som følge av alder på de eldste vinduene bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov. |
| | Vinduer datert 1970-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler. |
| 4.1 | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak |
| | Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte. |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | Loftkonstruksjonen stammer fra byggeår og er å regne som en eldre konstruksjon. Loftet vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Loft/takkonstruksjoner er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt/lekkasjer. Loftet bør jevnlig inspiseres og kontrolleres for fukt/kondens. |
| 7.2.1 | Våtrom underetasje Overflate vegger og himling |
| | Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. |
| | Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. |
| | Det er misfarging i fugene på badet, rengjøring og vedlikehold må påregnes. |
| | På badet er det montert lufteventil i våtsone, plasseringen er ufagmessig å øker risikoen for fuktskader. |
| 7.2.2 | Våtrom underetasje Overflate gulv |
| | Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. |
| | Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. |
| | Det er misfarging i fugene på badet, rengjøring og vedlikehold må påregnes. |
| | Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. |
| 7.2.3 | Våtrom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik bør oppgraderinger påregnes innen kort tid. |
| | Det er rustdannelser på skruene som er benyttet i sluket på vaskerommet, rustdannelser på skruene øker risikoen for lekkasjer/skader. Utfritning innen kort tid bør påregnes. |
| | Slukristen på badet er plassert skjevt over sluk. |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |

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

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

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet på vaskerommet.

Manglende sprutdeksel i fordelerskapet på vaskerommet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Fordelerskapet som er plassert i boden har ingen synlig drengåpning. Fordelerskap skal være utstyrt med drengåpning som ledes til rom med sluk, dette for å synliggjøre en eventuell lekkasje og forhindre skader.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|----------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Bergen Vest | |
| Oppdragsnr. | |
| 1505240295 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Jannecke Helen Fonnes Isaksen | Morten Georg Isaksen |
| Gateadresse | |
| Nordre Myrane 12 | |
| Poststed | Postnr |
| KLEPPESTØ | 5300 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2017 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 7 |
| Antall måneder | 6 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Gjensidige |
| Polise/avtalnr. | 91308399 |

Document reference: 1505240295

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

| | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | 1 etg. Nilsen VVS tatt totalrenovering bad i 2020. Se boligmappen. Kjeller. Ifølge tidligere eier ble badet i kjeller totalrenoverert i 2011 av Andersen og sønn as. Vi finne dessverre ingen informasjon eller kvitteringer for utført arbeid av dem og derfor krysses av for ufaglært arbeid. |
| Arbeid utført av | Nilsen VVS As, Andersen og sønn as |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

| | |
|-------------|------------|
| Beskrivelse | Se ovenfor |
|-------------|------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Tidligere eier opplyser "Det har vært en del innvendig fukt i kjellerrommene vendt mot nord på samme vegg som hovedinngangen. Det har også vært fukt i høyre hjørne i uinnredet kjeller som vender mot sør". Det er utført pr 2020 ny drenering rundt huset. Se boligmappen, Det har ikke vært tegn på fukt eller innsig etter dette. |
|-------------|---|

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nye varmpumper begge etasjer. 1 etg 2020 og kjeller fra 2024. Siste kontroll på varmpumpe var i 2024. |
| Arbeid utført av | Bergen varmpunpeservice as |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

| | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Montert ladeboks august 2020 av Landro elektro |
|-------------|--|

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Document reference: 1505240295

Tilleggs kommentar

Brann i bolig (kjeller) 2019. I den forbindelse er det utført en del arbeidsoppgaver, herunder elektrisk arbeid. Dette arbeidet er utført av Bergen installasjon. Ansvar for gjenoppbyggingen etter brannen hadde Skadealliansen AS.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

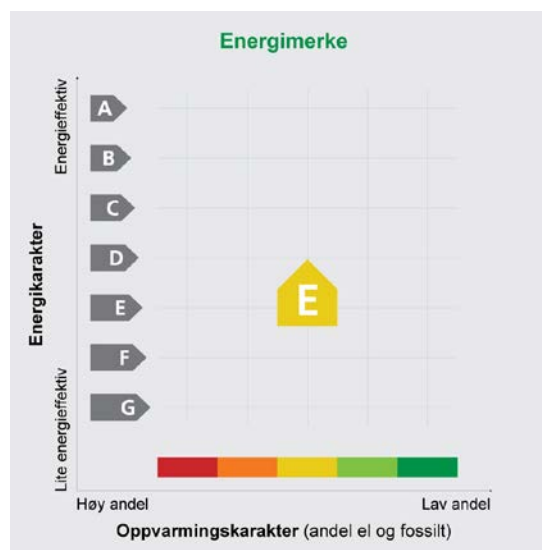
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------------------------|--|----------------------------|---|
| Jannecke Helen Fonnes Isaksen | 5f1645a96319e5cd051c2b3f 3350889b0b10e4e2 | 06.01.2025 12:30:50 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------------|--|----------------------------|---|
| Morten Georg Isaksen | 95b25dc39d2d90da7550a7 a285c3ffc76decc0cf | 06.01.2025 12:25:24 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1505240295

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

| | |
|-----------------------|------------------|
| Adresse | Nordre Myrane 12 |
| Postnr | 5300 |
| Sted | KLEPPESTØ |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 8 |
| Bnr. | 564 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 13607168 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2017-776684 |
| Dato | 22.05.2017 |



| | |
|-------------|-----------------------|
| Eier | Ingeborg Helle Nyheim |
| Innmeldt av | Ingeborg Helle Nyheim |

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

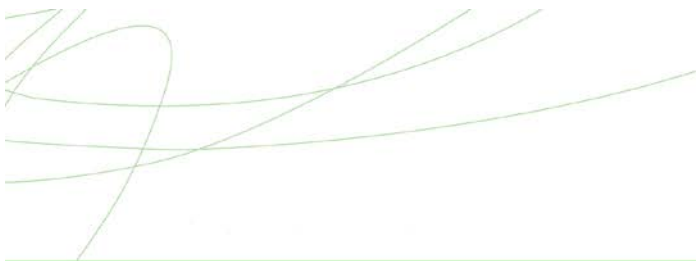
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Utskifting av vindu

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Montering av peisinnsett i åpen peis

- Isolering av gulv mot grunn

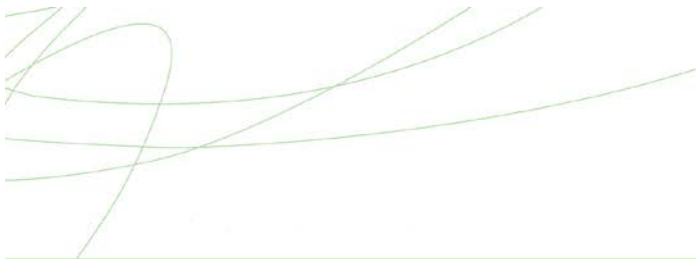
- Etterisolering av yttervegg

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

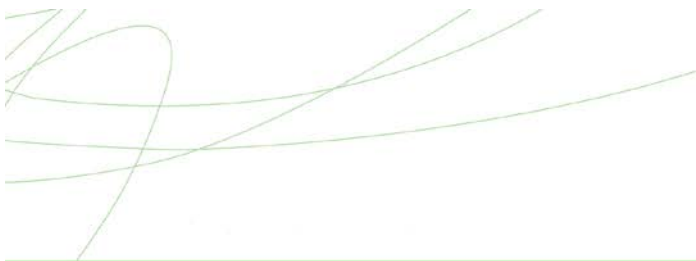
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1973 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 138 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|---------------------------------|--|
| Oppvarming: | Elektrisitet Varmepumpe Ved |
| Varmepumpe: | Henter varme fra uteluft |
| Ventilasjon: | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| Detaljering varmesystem: | Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis |



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordre Myrane 12
Postnr/Sted: 5300 KLEPPESTØ
Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101
Dato: 22.05.2017 17:58:14
Energimerkenummer: A2017-776684

Ansvarlig for energiattesten: Ingeborg Helle Nyheim
Energimerking er utført av: Ingeborg Helle Nyheim

Gnr: 8
Bnr: 564
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 13607168

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Montering av peisinnstans på åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstans og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstans med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Jannecke Helen F Isaksen
Nordre Myrane 12
5300 Kleppestø

Vår ref:
2021/9158-10

Saksbehandler/Direkte Telefon:
Rita Strandenes/56 15 80 76

Deres ref:

Dato:
17.01.2022

Gbnr 8/564 - Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

jf. plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1, 20-2, 20-4 og 21-4

Vedtaksnr: 75/22

Behandlet i: Delegert plan- og byggesaker

Tiltakshaver: Jannecke Helen F Isaksen
Tiltakets art: Tilbygg mindre enn 50 m²
Bygningstype: Enebolig

Gbnr: 8/564
Byggested: Nordre Myrane 12,
5300 KLEPPESTØ

Søknad uten større mangler: 28.12.21
Tillegg for retting av mindre mangler: 0 dager
Behandlingsfrist: 12 uker
Antall mangelskriv: 1

Rabatter:
Digital søknad: Nei
Komplett søknad: Nei

KOMMENTAR:

Det vises til søknad om terrasse på gnr. 8, bnr. 564, mottatt 29.10.21. Viser til at aktuelle søknad om terrasse er opphevet i DS 74/22 (sak 21/7646), og det gjøres en ny behandling av søknaden.

I etterkant er søknaden utvidet til også å gjelde bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 03.12.21.

Tiltaket er i samsvar med reguleringsplan nr. nr. 3-00, Myrane – Øvre Kleppestø, stadfestet 29.04.1968.

1. Nabovarsling

Søknad om terrasse er nabovarslet til eiere av bnr. 471 i samsvar med pbl. § 21-3.

Postadresse:
Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø

Besøksadresse
Klampavikvegen 1, 5300
Kleppestø

Telefon:
56 15 80 00

Bank:
6515.06.05509

E-post:
postmottak@askoy.kommune.no

www.askoy.kommune.no

Telefaks
56 15 83 90

Org.nr
964 338 442

Tiltakshaver har anmodet om fritak fra nabovarsling til øvrige naboer som følge av at tiltaket ikke berører deres eiendommer.

Utgangspunktet er at naboer og gjenboere skal varsles ved innsending av søknad. Etter pbl. § 21-3 2.ledd kan varsel imidlertid unnlates når «arbeid ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Kommunen kan likevel kreve varsling av nabo og gjenboere som ikke er varslet, dersom de finner at vilkårene for unnlatt varsling ikke er oppfylt». I dette tilfellet finner ikke bygningsmyndighetene grunn til å etterprøve søkers vurdering.

Bruksendring av rom i boligen utløser ikke krav til nabovarsling.

Det er mottatt nabomerknad fra eier av gnr. 8, bnr. 471 – Steffen Mandelid Hagenes, mottatt 29.10.21.

Nabo anfører at det er inngått avtale som forplikter fremtidig bebyggelse av denne eiendommen om ikke bebygge nærmere enn 8 m fra bygning på bnr. 471.

Det bemerkes at tegninger er av svært dårlig kvalitet, og at situasjonskartet ikke viser endring av innkjørsel, mur og nye høyder. Det bemerkes videre at omsøkte trapp vil blokkere vindu i rom i kjeller.

Tiltakshavers kommentar til nabomerknaden:

Tiltakshaver bemerker at avtalen ikke er vedlagt merknaden.

I svar på nabomerknad vises til at rekkverk på trapp vil bli oppført. Rømning fra kjeller blir ivaretatt ved endring av fasade og bruksendring av rom.

Bygningsmyndighetenes vurdering:

Søknaden gjelder terrasse på 5,6 x 5,8 meter med trapp til terreng. På det høyeste er terrassen 1,98 meter over terreng. Nærmeste avstand til nabogrense er 7,0 meter.

Når det gjelder merknad fra nabo finner bygningsmyndighetene utfra arkivet at eiere av gbnr8/471 søkte i 1986 om oppføring av et mindre tilbygg til bolig og en frittstående garasje. Søknaden ble behandlet i Fm-sak 142/86 av 12.06.1986.

I saken samtykket eiere av bnr. 564 til plassering av ovennevnte tilbygg til bolig på bnr. 471 nærmere nabogrense enn 4,0 m, jf. tinglyst erklæring datert 19.05.1986.

Som det henvises til i erklæringen følger bestemmelsen om avstand til nabogrense på vedtakstidspunktet etter bygningslovens § 70 nr. 2.

Bygningsmyndighetene viser til at lovens hovedregel er at tiltak skal plasseres i en avstand til grense som minst er lik bygningens halve høyde og ikke under 4 meter. Gjeldende regelverk for bestemmelse om avstand til nabogrense er videreført i plan- og bygningsloven § 29-4:

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Bygningsmyndighetene viser til at bestemmelsen om avstand styres av brannbestemmelsene om at det skal være en innbyrdes avstand på 8,0 m mellom lave bygninger, jf. TEK-17 § 11-6.

Avstandserklæringen det vises til forplikter eiere av bnr. 564 om at det framtidig skal være en avstand på 8,0 m mellom egen bolig og tilbygget som er godkjent i Fm-sak 142/86.

Bestemmelsen er gitt for sikre en avstand mellom boligene som følger av regelverket i TEK-17 § 11-6 (tiltak mot brannspredning mellom byggverk).

Bygningsmyndighetene viser til at aktuelle 2 eiendommer har oppmålte grenser. I søknaden er det oppgitt at avstanden fra omsøkte terrasse til felles grense er 7,0 m.

Slik bygningsmyndighetene vurderer det kan omsøkte terrasse oppføres i en avstand på 7,0 m fra nabogrense mot bnr. 471 (merknadsstillers eiendom) uten å treffe spesielle tiltak for å hindre brannspredning. Bygningsmyndighetene forutsetter at det innbyrdes mellom boligene er en avstand på min. 8,0 m.

Det bemerkes videre at det på bnr. 564 står en frittstående garasje. For å oppfylle brannkravet, forutsettes det at avstanden fra garasjen på bnr. 564 til omsøkte terrasse er min. 1,0 m.

Se vedtaket pkt. 3 b.

Nabo bemerker at tegningene som er levert sammen med nabovarselet er av dårlig kvalitet.

Når det gjelder materiell er det i søknaden levert tegninger i flere omganger i etterkant av nabovarselet, og opprinnelige tegninger var mangelfulle. Tegningene som ligger til grunn ved behandling av søknaden vedlegges.

Nabomerknad tas delvis til følge.

Bruksendring av rom i kjeller:

Det søkes bruksendring av hobbyrom i kjeller til 1. soverom og 1. oppholdsrom (hoveddel). Tidligere godkjent vaskerom i kjeller endres til bad.

Mottatte fasadetegning viser på fasade mot nord-øst at omsøkte soverom får ett nytt vindu.

For boliger som er oppført før 1.7.2011 er det lempet på noen tekniske krav hva gjelder bl.a. romhøyde og krav til dagslys.

Det er ikke søkt om unntak fra kravene i TEK-17, og krav ved bruksendring av rom i eksisterende bygninger oppført før 1.7.2011 skal følges.

Bygningsmyndighetene gjør oppmerksom på at dør internt i boenheten ligger litt under kravet til fri bredde på 0,76 cm, jf. TEK-17, § 12-13, og må utbedres.

VEDTAK:

I medhold av pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-4 og 21-4 godkjennes søknad om terrasse og bruksendring av rom i kjeller på gnr. 8, bnr. 564, mottatt 29.10.21, på følgende vilkår:

1. Plassering:

Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med følgende godkjente kart og tegninger med de endringer som følger av vedtaket:

| TYPE | DATERT | MOTTATT | JOURNALNR. |
|----------------------------|----------|----------|------------|
| Situasjonskart | 24.09.21 | 29.10.21 | 79173/2021 |
| Fasadetegninger | | 21.12.21 | 82973/2021 |
| Plantegning l.etg.terrasse | | 28.12.21 | 83869/2021 |

| | | | |
|---------------------|--|----------|------------|
| Plantegning kjeller | | 21.12.21 | 82973/2021 |
| Snittegning | | 03.12.21 | 79173/2021 |

2. Ansvarshavende:

Du er selv ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med plan- og bygningsloven og godkjent søknad.

3. Øvrige merknader/ vilkår:

- a) Byggteknisk forskrift (TEK17) legges til grunn.
- b) Avstand til bolig på bnr. 471 skal være min. 8,0 m, jf. tinglyst erklæring datert 19.05.1986. Avstand fra terrasse til garasje på egen eiendom skal være min. 1,0 m.
- c) Vilkår for brukstillatelse/ferdigattest:
 - i) Saksbehandlingsgebyr må være betalt.
- d) Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest sendes kommunen når tiltaket er ferdig, jf. pbl. § 21-10.
- e) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jf. pbl. § 21-9, 1. ledd.

Ønsker dere å klage på vedtaket?

Det er mulig å klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Klagen må være skriftlig, og sendes per epost til postmottak@askov.kommune.no eller per post til Askøy kommune, Plan og bygg, Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø.

Dere finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Saksnummer for denne saken er 2021/9158. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret når dere tar kontakt med oss eller sender inn dokumentasjon til saken.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
leder

Rita Strandenes
arkitekt, byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vedlegg:

- 1 Situasjonsskart
- 2 Fasadetegninger og plan kjeller
- 3 Plantegning 1 etg. (terrasse)
- 4 Snitt
- 5 Erklæring om avstand

Kopi til:
Steffen Mandelid Hagenes Nordre Myrane 14 5300 Kleppestø

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

Nabolagsprofil

Nordre Myrane 12 - Nabolaget Myrane/Øvre Kleppe - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|--|-------------------|
| Florvågskiftet Linje 480, 493, 495, 496, 497, 499 | 3 min 0.3 km |
| Bergen Linje F4, L4, R40 | 20 min 16.5 km |
| Bergen Flesland | 23 min |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Kleppestø barneskole (1-7 kl.) 473 elever, 24 klasser | 12 min 0.9 km |
| Kleppe skole (1-7 kl.) 275 elever, 17 klasser | 21 min 1.5 km |
| Florvåg skole (1-7 kl.) 190 elever, 9 klasser | 5 min 2.9 km |
| Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 633 elever, 45 klasser | 5 min 0.4 km |
| Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser | 5 min 0.4 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|------------|--------|
| AMFI Askøy | 21 min |
|------------|--------|

«Panoramautsikt til Bergen by. Etablert villastrøk med nærhet til det meste.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

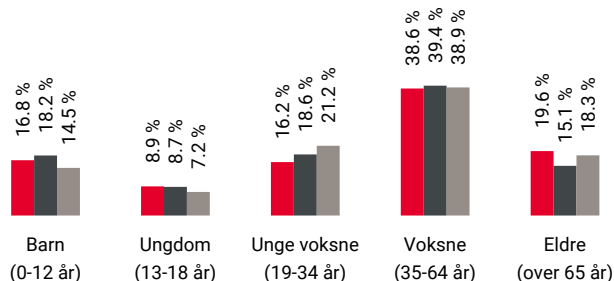
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------------------|-----------|---------------|
| Myrane/Øvre Kleppe | 1 437 | 591 |
| Askøy | 24 793 | 9 939 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---|------------------|
| Kleppestø barnehage (1-5 år) 92 barn | 9 min 0.7 km |
| Ø Kleppe barnehage (1-5 år) 15 barn | 15 min 1.1 km |
| Kleppe barnehage (0-5 år) 71 barn | 23 min 1.6 km |

Dagligvare

| | |
|---|------------------|
| Kiwi Kleppestø | 18 min |
| Coop Extra Askøy Post i butikk, PostNord | 21 min 1.4 km |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

| | |
|---|-----------------|
| Myrane kunstgressbane Fotball | 4 min 0.3 km |
| Kipo (2024) Idrettshall, svømmehall, grendahus | 5 min 0.4 km |
| MOVA Kleppestø | 9 min |
| Family Sports Club Askøy | 20 min |

Boligmasse



- 69% enebolig
- 14% rekkehus
- 1% blokk
- 15% annet

«Stille og rolig. Nærhet til skole, barnehage og idrettsplass.»

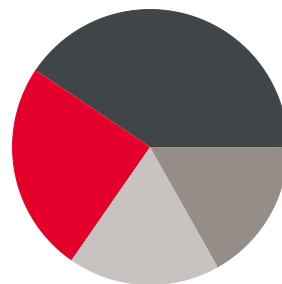
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | |
|--------------------|--------|
| Kleppestø Senter | 20 min |
| Apotek 1 Kleppestø | 20 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

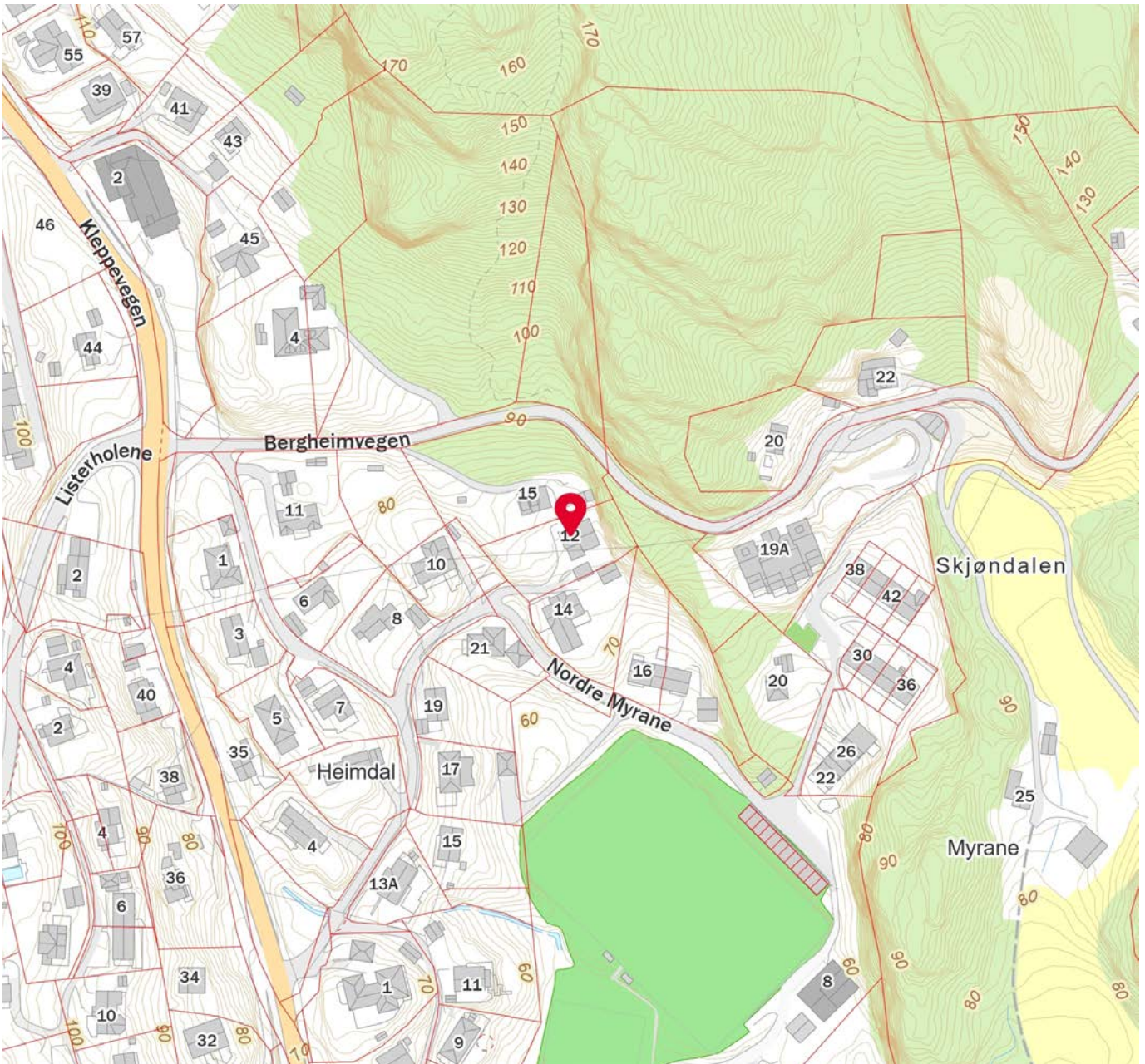
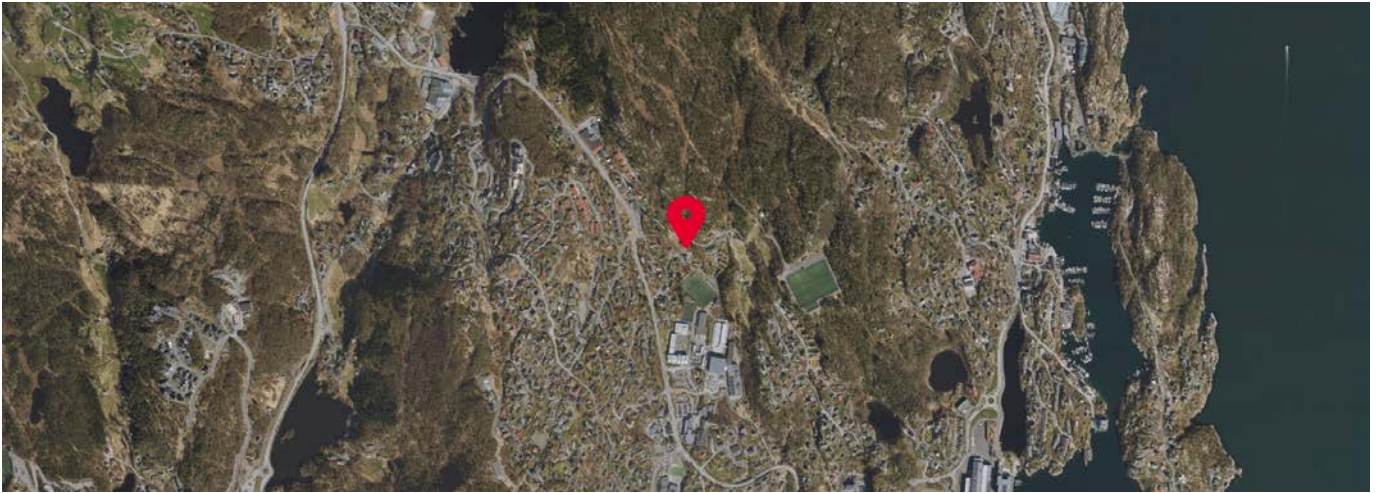
- Myrane/Øvre Kleppe
- Askøy
- Norge


Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 38% | 33% |
| Ikke gift | 49% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nordre Myrane 12
5300 KLEPPESTØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Oppdragsnummer:

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre