

Søre Nakken 13



Velkommen til

Søre Nakken 13



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

Misje

Nydelig enebolig i sjøkanten på sjeldent fantastisk tomt! Dobbelgarasje m/2 ladere. Utleieleilighet med egen inngang

Prisantydning	5 150 000,-
Omkostninger	130 100,-
Totalpris	5 280 100,-
BRA-i	288 kvm
Totalt BRA	290 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1986

Megler	Kaisa Kvamme
Telefon	476 70 630
E-post	k.kvamme@nordvikbolig.no
Megler 2	Randi Horstad
Telefon	941 63 630
E-post	r.horstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Sjelden idyll helt i vannkanten. Denne nydelige eneboligen byr på en pent opparbeidet tomt med dobbelgarasje, solrikt terrasseareal og en nydelig hage – perfekt for barnefamilier.

- Hele 93m² solrikt terrasseareal + vakker hagedel med sjøutsikt
- Vesentlig modernisert de siste årene
- Praktisk og familievennlig planløsning
- Mulighet for utleie av leilighet med egen inngang
- Varmekabler i alle husets rom (utenom bod, teknisk rom og sluse)
- Dobbelgarasje med 2 elbil-ladere + gode parkeringsmuligheter på tomten

- 5 min gange til badevann med strand
- Ettertraktet boligområde med høy trivsel!
- Kort vei til skoler og barnehager
- 6 min kjøring til Ågotnes med bla Kiwi og Rema
- 15 min kjøring til Sotra Kystby og Sartor storsenter

Arealer og innhold

BRA-i:	288 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	290 kvm
TBA:	93 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 155 kvm. Vindfang/hall, gang, stue/kjøkken, to soverom, bad, bod, teknisk rom, gang m/trapp, sluse og to garasjerom.
Total BRA: 155 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 133 kvm. Vindfang m/trapp, hall, stue/spisestue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom.
BRA-e: 2 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 135 kvm.
TBA: 93 kvm. Tre terrasser.

Søre Nakken 13
Hovedetg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Søre Nakken 13
Kjeller



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




























































THERE IS NO PLACE LIKE HOME






Den store Brillebjørn-boka
BEATRIX POTTER
Nursery Rhyme Book







































Informasjon

Søre Nakken 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0173/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Søre Nakken 13, 5366 MISJE
Gnr 59, bnr 154 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

Selger
Trude Sapsford Solsvik

Kjøpesum og omkostninger
5 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
128 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
130 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
149 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 280 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 299 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1986

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 288 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 290 kvm
TBA: 93 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 155 kvm. Vindfang/hall, gang, stue/kjøkken, to soverom, bad, bod, teknisk rom, gang m/trapp, sluse og to garasjerom.
Total BRA: 155 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 133 kvm. Vindfang m/trapp, hall, stue/spisestue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom.
BRA-e: 2 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 135 kvm.
TBA: 93 kvm. Tre terrasser.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje + gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

Innendørs:
- 2023: Pusset opp vaskerom. Innredning fra Epoq.
- 2022: Ny varmepumpe montert
- 2021: Nytt ventilasjonsanlegg
- 2020: Ny peis samt piperenovasjon og pipevifte
- 2019: Ny Miele koketopp, Miele stekeovn og Siemens oppvaskmaskin
- 2018: Ny varmtvannsbereder
- 2017: Nytt kjøkken fra HTH med alt av hvitevarer og quooker
- 2015-2020: Oppussing av overflater i stue, kjøkken, gang og to soverom

Utendørs:
- 2025: installert elbil-lader nr. 2
- 2023: Grunnmur og pipe/skorstein pusset og malt
- 2021: Installert kommunalt vann (tidligere privat vannforsyning)
- 2020: Nye vinduer på begge soverom
- 2020: Ny terrasse og terrassedør ved kjøkken (mot øst)
- 2019: ny kledning og vindduk på husets søre vegg
- 2019: nye vinduer på husets søre vegg inkl. underetasje. Vinduene i hovedetasje er soldempende
- 2019: Ny soldempet skyvedør til terrasse i vest
- 2019: Installert en elbil-lader
- 2018/2019: Huset ble malt
- 2017: To nye elektriske garasjeåpnere
- 2017: Utbedret parkeringsplass mtp størrelse og drening med gjærde og gråsteinsmur/bed

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- I henhold til forrige eier ble dusj på bad i 1. etg fliset i 2007. Vi har ikke kjennskap til om dette ble gjort av faglært eller ufaglært.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- 2019: Ny kledning og vindduk samt nye vinduer på husets sørvegg (både underetg. og 1. etg.). Vinduene i hovedetg. er soldempede. Ny soldempet skyvedør til terrasse i vest. Risøy Bygg AS. 2020: Terrasse i øst oppgradert og ny terrassedør. Nye vinduer begge soverom 1. etg. Risøy Bygg AS. 2020: Ny peis samt piperenovasjon og vifte i toppen av skorstein av Focus AS.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- 2017: I forbindelse med en forsikringssak pga vann som rant inn i garasjen og inngangsparti i underetasje ble gårdsplassen utvidet og det ble lagt ned rør for å drenere regnvann bort fra huset og mot vest. Nesse AS. Befaringsrapport fra Schinnes Byggentrepenør AS foreligger.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Torsvik Elektro har gjort alt av elektrisk arbeid i huset i vår eiertid. Montering av nytt kjøkken i 2017, montering av utelamper, montering av elbilladere (2025 og

2019), montering av nytt lysarmatur på bad 1. etg., montering av smartstyring (DEVIsmart) av varmekabler 1. etg., nye stikkontakter i 1. etg.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Torsvik Elektro byttet noen termostater og bryterpanel i sikringsskap i 2019.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- 2025 (søre garasjedel) og 2019 (nordre garasjedel): Elbiladere montert av Torsvik Elektro AS.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- 2018: Ny varmtvannsbereder (husforsikringssak pga lekkasje). Sartor VVS. 2021: Øygarden Rørleggerservice installerte kommunalt vann via elvestadrør. Ferdigattest fra Øygarden kommune foreligger. 2022: Øygarden Rørleggerservice monterte ny vask ifm. oppussing av vaskerom.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Underetasjen var opprinnelig byggesøkt som disponibelt areal og ble innredet av tidligere eier. Antar at rør og elektrisk arbeid er gjort av faglærte. Det ble søkt om bruksendring i 2025 og søknaden er godkjent av Øygarden Kommune. Ferdigattest foreligger.

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

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Utførte selv radonmåling ifm. utleie i 2018. Svært lave verdier av radon.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- 2017: I forbindelse med en forsikringssak pga vann som rant inn i garasjen ble gårdsplassen utvidet og det ble lagt ned rør for å drenere regnvann bort fra huset og mot vest. Nesse AS. Befaringsrapport fra Schinnes Byggentrepenør AS foreligger.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- I henhold til takstrapport er to vinduer i underetg. punkterte.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Synlig sprekk i betongen i takbjelke mellom de to garasjedelene. Denne er inspisert av Torsbygg AS og det er ikke behov for utbedring.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ikke skadedyr, men vi har noen år sett at maur har kommet inn på husets sørside, da på våren når det blir varmere ute. Vi har brukt maurmiddel og de har forsvunnet raskt. Vi har aldri sett maur andre tider på året.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Det kan enkelt settes inn dør (følger med huskjøpet) og underetasjen er klar for utleie (ikke godkjent separat boenhet).

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- 2017: Befaringsrapport fra Schinnes Byggentrepenør AS ifm. forsikringssak pga regnvann som rant inn i garasje. Dette ble utbedret i 2017. Se punkt 3. om drenering.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Tilstandsrapport 2024 Johnsen Taksering AS.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Det har blitt søkt om å bygge bolighus i gaten, men slik vi forstår det ble ikke søknaden godkjent og planene er avsluttet.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Kommunalt vann kommer via elvestadrør. Varmekabel i røret må slås på i kalde perioder. Finnes i husets sikringsskap.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Johnsen Taksering AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur i lettklinkerblokker (Leca).
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade har liggende bordkledning.
- Etasjeskiller av betongdekke.
- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags energiglass.
- Saltak i vinkel dels oppført med W-takstoler i tre og dels i sperrekonstruksjon. Undertak av sútaksbord. Taktekkingen er av betongtakstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Utvendige trapper.
- Bad i 1. etasje.
- Vaskerom i 1. etasje.
- Bad i underetasje.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig nedløp og beslag.
- Vinduer.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Overflater innvendig.
- Innvendige trapper.
- Avtrekk på kjøkken i 1. etasje.
- Overflater og innredning på stue/kjøkken i underetasje.
- Avtrekk på stue/kjøkken i underetasje.
- Elektrisk anlegg.
- Taktekking utvendig.
- Dører utvendig.
- Vannledninger.

- Avløpsrør.
- Drenering.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Tilliggende konstruksjoner på vaskerom i 1. etasje.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Dette er en selveier bolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme i alle rom i underetasje (med unntak av garasje, bod, teknisk rom og sluse)
- Dels varmekabler og dels Eswa gulvvarme i 1. etasje
- Luft til luft varmepumpe
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 854,-pr. 2024

Prognose for kommunale avgifter er kr 15 854,- for 2024. I dette inngår gebyr for vann, slam og renovasjon.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 957 971,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 831 882,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Frende Forsikring
Polisenr: 12672

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 811 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Søre Nakken 13 - en nydelig enebolig med storslått utsikt mot Landroøyane og Solsvik i sør, samt Solsviksundet like nedenfor huset. I tillegg til utsikten sørover til Solsvik og Solviksundet er det her også utsikt nordover mot den gamle Hummerparken og Hjeltefjorden med innseilingen til Bergen, blant annet mye Cruiseskip. Her får man se det travle båtlivet som oppleves tett på, særlig fra terrassen i øst! Fra sofaen kan man se nordlyset danse på himmelen, havørner sveve like utenfor stuevinduet og makrellen "koke" i sjøen. Boligen er så nær sjøen at man kan kjenne sjølukten og høre bølgene skvulpe samtidig som beliggenheten er høyere enn sjø slik at man får en unik utsikt og naturopplevelse. Her bor man med nærhet til sjøen hvor man kan ta seg et herlig morgenbad, padle i kajakk, SUP-brett m.m.

Boligen har også en leilighet som er mulig å leie ut. Leiligheten har egen inngang, minusmåler for strøm og opplegg for vaskemaskin i innvendig bod.

Bosett deg i et fantastisk boligområde med en attraktiv beliggenhet og nærhet til alt av servicetilbud. Ågotnes tilbyr alle daglige servicetilbud, det er flere idrettsanlegg, flotte turløyper og et godt utvalg av skoler og barnehager i nærområdet. Et naturskjønt område - samtidig som du befinner deg en kort kjøretur fra sentrum av Sotra og bykjernen i Bergen.

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

Misje er et attraktivt boområde, uavhengig av hvilken livsfase man befinner seg i. Området er svært populært for barnefamilier - mye grunnet nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene og flotte turområder.

Sentrum av Ågotnes er bare en kort kjøretur unna. Der finner du Rema 1000, Kiwi, apotek, bilverksted, frisør, garnbutikk, legesenter, blomsterbutikk, Europris, Bensinstasjon, Ågotnes Hotell, Pub med live-musikk, fotballkamper og mat (Public

cafe og bar, har frokost, lunsj, middag, selskapslokale og catering), treningssenter, svømmehall. Golfbane på Kolltveit (Sotra golfklubb).

Området er meget sentralt, med bare 15 minutters kjøring til Sartor Storsenter. Her finnes blant annet Vinmonopol, frisør, apotek, kino og et stort utvalg av spisesteder m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Videre er Bergen sentrum med alt bykjernen kan tilby 30 min kjøring unna.

Skoler og barnehager
7 min kjøring til Nlm barnehage Toftøy, Hamramyra barnehage og Ågotnes barnehage
7 min kjøring til Toftøy skule, Landro skule og Ågotnes skule
8 min kjøring til Tranevågen ungdomsskule

Kollektivtilbud
Nærmeste busstopp ligger kun 5 minutters gange fra boligen, med busser mot Bergen sentrum og Ågotnes Terminal. Busstoppet heter "Misje sør", og linje 449, 471, 474, 475 og 479 går her.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 27.05.1986. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest måtte det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Fullføring av permanent utvendig adkomt til hovedinngang
- Fullføring av baderom med tett overgang gulv - vegg
- Rest. pipe
- Rest. vaskeromsgulv
- Rest. innredning og fullføring i kjeller
- Rørisolering i garasje
- Rest. altan/terrasse/rekkverk
- Rest. planering

Det ble gitt en frist på 10 måneder. Det er uvisst om overnevnte arbeider er gjennomført, og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Kjøper overtar videre ansvar og risiko for dette.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 25.03.2025.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt kommuneplanen 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015-2026), og er avsatt til LNRF. Det at eiendommen er avsatt til LNF gjør at det er strenge krav til bygging og ombygging på eiendommen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på

saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det ingen tinglyste servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 650,-
Nordvik Markedsføring kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 163,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 131 413,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. mars 2025

Megler

Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Megler 2

Randi Horstad, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94163630

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Søre Nakken 13

Tilstandsrapport

Enebolig
Søre Nakken 13, 5366 MISJE
ØYGARDEN kommune
gnr. 59, bnr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 288 m²



Befaringsdato: 24.05.2024 Rapportdato: 08.03.2025 Oppdragsnr.: 16515-1471 Referansenummer: SP3100

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen Vår ref: Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig

Einar Johnsen
Uavhengig Takstingeniør
einar@johnsentakst.no
997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Søre Nakken 13, 5366 MISJE
Gnr 59 - Bnr 154
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Huset har vært gjenstand for vesentlige fornyelser de senere år og fremstår i relativt god stand. Modernisering/rehabilitering må dog fortsatt påregnes. Rapporten mener at alle tre våtrom må rehabiliteres, selv om vaskeromsvegger har vært gjenstand for oppussing. Det har med våtrommenes og særlig membranens alder å gjøre. Noen komponenter er inne i intervall for sin normale levetid og fremtidige utskiftninger må påregnes. Det gjelder bl.a. takstein, samt vinduer og ytterdører fra byggeår. Besiktigelsen er foretatt i et møblert hus og alle overflater er derfor ikke kontrollert.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Saltak i vinkel dels oppført med W-takstoler i tre og dels i sperrekonstruksjon. Undertak av sútaksbord.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner er i plast. Nedløp er dels i plast og dels i metall. To stigtrinn i stål til pipe.

YTTERVEGGER:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

VINDUER OG YTTERDØRER:
Huset har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags energiglass. De nye vinduene med 3-lags glass har utvendig aluminiumsbeslag.
Hovedytterdør er en profilert teakdør som er utvendig malt. En skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium. To balkongdører med 2-lags glass.
Ytterdør til underetasje er en malt tredør med glass. Dør fra sluse til garasje er en branndør i tre.
I garasje er det to leddporter i redwood, begge med automatisk portåpner. Her er også en ytterdør i redwood.

TERRASSER:
I hjørnet mot syd-vest og langs vestvegg er det en sammenhengende treterrasse med terrassebord av kompositt. Samlet areal av disse er ca. 54 m². Det er stedvise skrålinjer og krabbing mot mur som tilsier at det må tas med et lite forbehold. På den del av terrassen som vender mot syd er det rekkverk av betongsteinsmur. Langs vest og nord er det trerekkverk. Mot nord er det en overbygget treterrasse på ca. 14 m² med samme type terrassebord. Mot øst er det med adkomst fra kjøkken en treterrasse på ca. 25 m². Gulv av rillete terrassebord i tre. Glassrekkverk i metallramme med rekkverkshøyde på 1,08 m.

UTVENDIGE TRAPPER:
Fra terrasse på nordsiden av huset og ned mot innkjørsel er det en støpt trapp med skiferheller. Fra samme terrasse og ned mot hageanlegg mot øst er det en betongtrapp.

ANDRE UTVENDIGE KONSTRUKSJONER:
Mot syd er det på nedre plan en liten bod med et gulvareal på ca. 5,4 m². Arealet er pga. lav takhøyde ikke måleverdig. Mot nord er det foran dør til underetasje et overbygget og delvis innkledd rom med et areal på ca. 4 m². Slike åpne arealer er ikke måleverdige.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av laminat og keramiske fliser, samt teppe på et soverom. Veggene har malt trepanel, malte plater, malt puss og malt strie. Baderomspanel på teknisk rom. Innvendige tak har malte og folierte himlingsplater, samt trepanel som dels er lakket og dels malt.

GULV PÅ GRUNN OG ETASJESKILLER:
Støpt gulv på grunn i hele underetasje. Etasjeskiller er av betongdekke. Over garasje er det betongelementer.

RADON:
Ihht. tidligere salgsoppgave ble det avholdt radonmåling i huset i 2010. Årsmiddelverdien lå den gang langt under myndighetens tiltaksgrense på 100 Bq/m². Målerapport ble fremvist ved siste salg, men jeg har ikke sett den.

PIPE/ILDSTED:
Huset har oppført en Leca elementpipe på yttervegg mot syd. I stue er det en innebygget peis med glass på to sider.

ROM UNDER TERRENG:
Deler av underetasje ligger under terreng. Fuktmåling ble foretatt på vestvegg i stue. I stue er det betonggulv som er belagt med keramiske fliser. På innsiden av grunnmur er det påført trevegg som er kledd med malt trepanel. Det var ikke nødvendig å bore hull, da det var mulig å få inn elektroder via et eksisterende hull for elektriske ledninger. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

INNVENDIG TRAPP:
Mellom etasjene er det en lakket furutrapp med hvitmalte vanger og rekkverk.
Innvendig har boligen hvite formpressete kompakte tredører, samt hvitmalte profilerte furudører. Noen skyvedører.

VÅTROM Gå til side

BAD:
Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt på tilstøtende soverom som ligger bak våtsonen for dusj og badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

VASKEROM:
Vaskerommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot yttervegg.

BAD:
Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vindfang som ligger bak våtsonen for dusj. Fuktkvotemåling

Søre Nakken 13, 5366 MISJE
Gnr 59 - Bnr 154
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

(vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7 som er innenfor akseptabelt nivå.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje
Kjøkkenet har HTH-innredning fra 2017 med hvite og grå glatte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er installert komfyrvakt. Quooker under vask som gir deg 100 °C kokende vann på ett sekund.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Underetasje
Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplaten av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANN OG AVLØPSRØR:
Innvendige vannledninger er av kobber. Inntak med stengeventil, samt vannmåler på teknisk rom i underetasje
Det er avløpsrør av plast.

VENTILASJON:
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat er plassert på kryploft.

VVS-UTSTYR:
Stålvask i garasje. Utvendig tappekran for hageslange.
Ekspansjonstank på vegg over v.v. tank.
Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på teknisk rom hvor det er sluk i gulv.

VARME:
Luft til luft varmepumpe i stue.

ELEKTRISK ANLEGG:
Inntak via luftstrekk. Sikringsskap som er plassert i sluse i underetasje inneholder automatsikringer. 3/63 A hovedsikring som er keramiske skrusikringer. AMS-måler fra 2018. Minusmåler for evt. utleiedel. Varmekabler i gulv i alle rom i underetasje med unntak av garasje, bod, teknisk rom og sluse.
I 1. etasje er det dels varmekabler og dels Eswa gulvvarme. Det er to elbil-ladere, den ene ble installert i 2019 og den andre i mars 2025.

BRANNTEKNISK:
Huset er utstyrt med 2 stk. pulverapparat á 6 kg, samt flere røykvarslere i hver etasje. Eier opplyser at disse er seriekoblet og tilknyttet app på telefon. Det er installert varmesensor på vaskerom og i garasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

GRUNN OG FUNDAMENTER:
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjellgrunn. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker (Leca). Utvendig pusset og malt.

DRENERING:
Dreneringen er fra 1986. Huset står på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn. Det ble ihht. eier utført noen drenerende tiltak i 2016 ifbm. tidvis vanninntrengning i garasje. Det ble bl.a. foretatt terrengjustering og nødvendig masseutskiftning i det aktuelle området. Dette var for øvrig en forsikringssak.

TERRENGFORHOLD:
Tomten ligger i skrånende terreng. Terrenget skråner stort sett ned fra huset.

UTVENDIGE VANN OG AVLØPSRØR:
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL), begge fra 1986. Offentlig vann via private stikkledninger. Avløp føres til egen septik som tømmes av kommunen.
Septiktanken som er av glassfiber er fra 1986.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

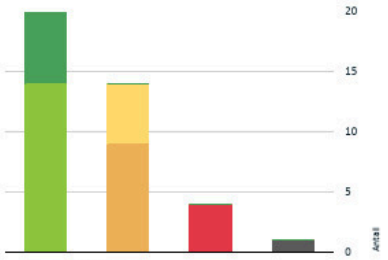
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

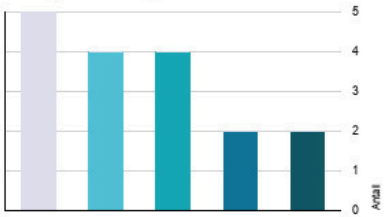
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Byggesak er ikke kontrollert

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Søre Nakken 13, 5366 MISJE
Gnr 59 - Bnr 154
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Eiers opplysning

Anvendelse
Huset er bebodd av eier

Standard
Normal og stedvis utidsmessig standard på husets overflater og inventar.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold med for det meste normal bruksslitasje ut fra alder.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

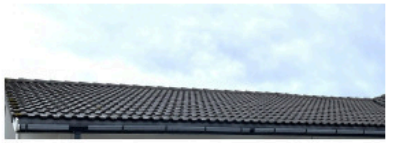
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner er i plast. Nedløp er dels i plast og dels i metall. To stigtrinn i stål til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det er ikke krav om å montere snøfangere, men det anbefales av sikkerhetshensyn, da området under tak er beferdet område.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Ny kledning inkl. vindsperre på sydvegg i 2019. Fasader ble malt i 2018/19.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Søre Nakken 13, 5366 MISJE
Gnr 59 - Bnr 154
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Saltak i vinkel dels oppført med W-takstoler i tre og dels i sperrekonstruksjon. Undertak av sútaksbord. Den del som har takstoler er inspisert fra kryploft. Den del av takkonstruksjonen som er oppført i sperrekonstruksjon med mønt himling er ikke tilgjengelig for inspeksjon.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags energiglass. De nye vinduene med 3-lags glass har utvendig aluminiumsbeslag.

Alle vinduer på sydvegg, samt vindu på begge soverom i 1. etasje ble skiftet i 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte av de eldste vinduene går tregt og noen har trege vridere. To vinduer i stue i underetasje ser ut for å ha punktert glass. Vinduene fra byggeår er ellers inne i intervall for sin normale levetid. Noen av disse har også malingsslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

De to vinduene med punktert glass må skiftes. Trege vinduer må justeres. Trege vridere må smøres. Det er vanskelig å si noe eksakt om når de andre vinduene fra byggeår må skiftes og det er ingen umiddelbart behov for tiltak for disse. Fremtidige utskiftninger må dog påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

1. etasje:
Hovedytterdør er en profilert teakdør som er utvendig malt. Elektronisk kodelås. En skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium. To balkongdører med 2-lags glass hvor den ene er utvendig beslått med aluminium.

Underetasje:
Ytterdør er en malt tredør med glass. Dør fra sluse til garasje er en branndør i tre.
I garasje er det to leddporter i redwood, begge med automatisk portåpner. Her er også en ytterdør i redwood.

Ny balkongskyvedør og en balkongdør i 2019. Nye portåpnere i 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdører fra byggeår er inne i intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er vanskelig å si noe eksakt om når dørene må skiftes, og det er ingen umiddelbart behov for tiltak. Fremtidige utskiftninger må dog påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I hjørnet mot syd-vest og langs vestvegg er det en sammenhengende treterrasse med terrassebord av kompositt. Samlet areal av disse er ca. 54 m². Det er stedvise skråflinjer og krabbing mot mur som tilsier at det må tas med et lite forbehold. På den del av terrassen som vender mot syd er det rekkverk av betongsteinsmur. Langs vest og nord er det trerekkverk. Mot nord er det en overbygget treterrasse på ca. 14 m² med samme type terrassebord. Mot øst er det med adkomst fra kjøkken en treterrasse på ca. 25 m². Gulv av rillete terrassebord i tre. Glassrekkverk i metallramme med rekkverkshøyde på 1,08 m.

Terrasse mot nord ble utvidet og utbedret i 2021.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Mur mot syd har en høyde på 64 cm som er alt for lavt i forhold til datidens krav til minstehøyde på 90 cm. Trerekkverk har en høyde på 93 cm som tilfredsstilte datidens krav. Dagens krav er imidlertid 100 cm. Det er lett svikt/nedbøyning i flere terrassebord og særlig på terrasse mot syd-vest. Det er også gliper i flere skjøter mellom terrassebordene. Et av bordene har sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

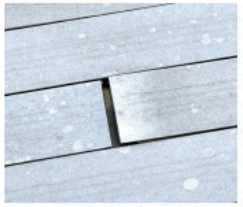
Det er ikke krav om å utbedre rekkverkshøyde på trerekkverkene. Mur mot syd er såpass lav at her må det enten lages rekkverk oppå muren, eller at muren rives og erstattes med et forskriftsmessig trerekkverk. For å rette opp svikt i terrassebordene må nåværende terrassegulv demonteres og erstattes med nye terrassebord av tykkere dimensjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Svikt i terrassebord



Glipe i skjøt



Sprekk i et bord.



Lav betongsteinsmur mot syd.

TG 3 Utvendige trapper

Fra terrasse på nordsiden av huset og ned mot innkjørsel er det en støpt trapp med skiferheller. Fra samme terrasse og ned mot hageanlegg mot øst er det en betongtrapp

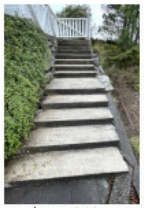
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke rekkverk på noen av trappene. Sprekk i en skiferhelle på trapp ved innkjørsel,

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Den sprukne skiferhellen bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Betongtrapp ned mot hageanlegg mot øst.



Støpt trapp med skiferheller

TG 1 Andre utvendige forhold

Mot syd er det på nedre plan en liten bod med et gulvareal på ca. 5,4 m². Arealet er pga. lav takhøyde ikke måleverdig. Mot nord er det foran dør til underetasje et overbygget og delvis innkledd rom med et areal på ca. 4 m². Slike åpne arealer er ikke måleverdige.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Søre Nakken 13, 5366 MISJE
Gnr 59 - Bnr 154
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og keramiske fliser, samt teppe på et soverom. Veggene har malt trepanel, malte plater, malt puss og malt strie. Baderomspanel på teknisk rom. Innvendige tak har malte og folierte himlingsplater, samt trepanel som dels er lakket og dels malt.

Generell oppussing av overflater i stue, kjøkken, gang og to soverom i nyere tid.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis sprukne fliser og fliser med bom i underetasje. Bom i enkelte fliser i entré i 1. etasje. Slitt og fuktskadet laminat på kjøkken i underetasje. Det ble foretatt fuktsøk på kjøkkengulvet uten å kunne registrere noe avvik.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Laminatgulv på kjøkken i underetasje må skiftes. Sprukne fliser bør om mulig skiftes ut. Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flis og underlaget. Så lenge flisen(e) ikke er løse, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak, men forholdet må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitt og fuktskadet laminatgulv på kjøkken i underetasje.



Sprukne fliser i underetasje



Sprukne fliser i underetasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i hele underetasje. Etasjeskiller er av betongdekke. Over garasje er det betongelementer.

TG 1 Radon

Ihht. tidligere salgsoppgave ble det avholdt radonmåling i huset i 2010. Årsmiddelverdien lå den gang langt under myndighetens tiltaksgrense på 100 Bq/m². Målerapport ble fremvist ved siste salg, men jeg har ikke sett den.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Pipe og ildsted

Huset har oppført en Leca elementpipe på yttervegg mot syd. I stue er det en innebygget peis med glass på to sider. Peis ble ihht. eier installert i 2020. Det ble samtidig foretatt innvendig piperenovasjon og montering av vifte i pipen. Pipe ble ellers utvendig pusset og malt i 2023.



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Deler av underetasje ligger under terreng. Fuktmåling ble foretatt på vestvegg i stue. I stue er det betonggulv som er belagt med keramiske fliser. På innsiden av grunnmur er det påført trevegg som er kledd med malt trepanel. Det var ikke nødvendig å bore hull, da det var mulig å få inn elektroder via et eksisterende hull for elektriske ledninger. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



TG 2 **Innvendige trapper**

Mellom etasjene er det en lakket furutrapp med hvitmalte vanger og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mellom trappetrinn og mellom de stående rekkverksspilene ble det målt støtte avstand enn 10 cm. Det skal ikke være større åpninger enn 10 cm. mellom trappetrinn eller mellom rekkverksbord/spiler.

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





For stor avstand mellom spilene.

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen hvite formpressete kompakte tredører, samt hvitmalte profilerte furudører. Noen skyvedører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

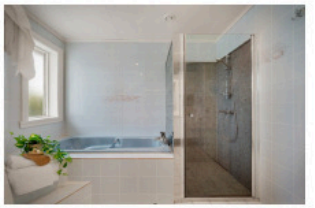
TG 3 **Generell**

Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Søre Nakken 13, 5366 MISJE
Gnr 59 - Bnr 154
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt på tilstøtende soverom som ligger bak våtsonen for dusj og bødekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene er pusset opp i 2023. Ny Epoc innredning fra 2023.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot yttervegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vindfang som ligger bak våtsonen for dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7 som er innenfor akseptabelt nivå.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har HTH-innredning fra 2017 med hvite og grå glatte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er installert komfyrvakt. Quooker under vask som gir deg 100 °C kokende vann på ett sekund.

Ny induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn i 2019

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Røropplegg under vask med Quooker.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter. Stålvask nedfelt i benkeplaten av laminat.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Forventet levetid for kjøkkeninnredninger er 20-60 år

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Søre Nakken 13, 5366 MISJE
Gnr 59 - Bnr 154
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

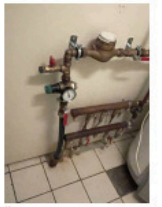
Innvendige vannledninger er av kobber. Inntak med stengeventil, samt vannmåler på teknisk rom i underetasje

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

Forventet levetid for kobbervannrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Inntak med stengeventil

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Forventet levetid for avløpsrør i plast er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat er plassert på kryploft. Anlegget ble installert i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Aggregat på kryploft

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Stålvask i garasje. Utvendig tappekran for hageslange. Ekspansjonstank på vegg over v.v. tank.

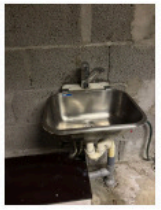


Utvendig tappekran



Ekspansjonstank

Tilstandsrapport



Stålvask i garasje

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på teknisk rom hvor det er sluk i gulv. Tanken ble skiftet i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 0 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe i stue. Pumpen ble installert i 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Innedel



Utedel

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via luftstrekk. Sikringsskap som er plassert i sluse i underetasje inneholder automatsikringer. 3/63 A hovedsikring som er keramiske skrusikringer. AMS-måler fra 2018. Minusmåler for evt. utleiedel. Varmekabler i gulv i alle rom i underetasje med unntak av garasje, bod, teknisk rom og sluse.
I 1. etasje er det dels varmekabler og dels Eswa gulvvarme. Det er to elbil-ladere. Den ene ble installert i 2019 (nordre del av garasje) og den andre i mars 2025 (søre del).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   NY AMS-måler i 2018. Samsvarserklæring for dette henger i sikringsskap.
   Nye Elbil-ladere i hhv. 2019 og 2025. Samsvarserklæring er p.t. ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Huset er utstyrt med 2 stk. pulverapparat á 6 kg. samt flere røykvarslere i hver etasje. Eier opplyser at disse er seriekoblet og tilknyttet app på telefon. Det er installert varmesensor på vaskerom og i garasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Apparat i 1. etasje

Søre Nakken 13, 5366 MISJE
Gnr 59 - Bnr 154
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport



Apparat i underetasje



En av flere røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjellgrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1986. Huset står på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn. Det ble ihht. eier utført noen drenerende tiltak i 2016 ifbm. tidvis vanninntrengning i garasje. Det ble foretatt terrengjustering og nødvendig masseutskiftning i det aktuelle området. Dette var for øvrig en forsikringssak.

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

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker (Leca). Utvendig pusset og malt.

Grunnmur ble pusset og malt i 2023.

TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger i skrånende terreng. Terrenget skråner stort sett ned fra huset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL), begge fra 1986. Offentlig vann via private stikkledninger. Avløp føres til egen septik som tømmes av kommunen. Overløp til sjø.

TG 1 Septiktank

Septiktanken som er av glassfiber er fra 1986.

Søre Nakken 13, 5366 MISJE
Gnr 59 - Bnr 154
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	133	2		135	93
Underetasje	155			155	
SUM	**288**	**2**			**93**
SUM BRA	**290**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang m/trapp, Hall, Stue/spisestue, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Vaskerom	Sportsbod	
Underetasje	Vindfang/hall, Gang m/trapp, Gang, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Teknisk rom, Bod, Sluse, Garasjerom 1, Garasjerom 2		

Søre Nakken 13, 5366 MISJE
Gnr 59 - Bnr 154
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

1. etasje
Vindfang m/trapp: 9 m²
Hall: 10,1 m²
Stue/spisestue: 53,7 m²
Kjøkken: 19 m²
Soverom 1: 10,9 m²
Soverom 2: 11,5 m²
Bad: 8,6 m²
Vaskerom 6,7 m²
Sportsbod: 2,4 m²

Underetasje
Vindfang/hall: 12,3 m²
Gang m/trapp: 11,7 m²
Gang: 5,8 m²
Stue/kjøkken: 34,2 m²
Soverom 1: 13,2 m²
Soverom 2: 9,5 m²
Bad: 2,6 m²
Teknisk rom: 1,4 m²
Bod: 4 m²
Sluse: 2,1 m²
Garasjerom 1: 26,4 m²
Garasjerom 2: 20,3 m²

TAKHØYDER

1. etasje
Vindfang: 2,37 m.
Hall: 2,35 m.
Stue/spisestue og kjøkken: Skråtak med mønt himling (målt oppunder bæredrager) 3,32 m.
Soverom 1: 2,36 m.
Soverom 2: 2,37 m.
Bad: +/- 2,35 m.
Vaskerom: (skråtak)
Sportsbod: 2,37 m.

Underetasje
Vindfang/hall: 2,33 m.
Gang m/trapp: 2,33 m.
Gang: 2,35 m.
Stue/kjøkken: 2,31 og 2,35 m.
Soverom 1 og 2: 2,32 m.
Bad: +/- 2,34 m.
Teknisk rom: 2,35 m.
Bod: 2,48 m.
Sluse: 2,33 m.
Garasjerom 1 og 2: 2,37 m.

Det er adkomst fra huset til garasjen. Arealet i garasjen er derfor medtatt som BRA-i.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det foreligger ikke plantegninger av underetasje. Det er stedvis uoversiktlige vinkler og skråvegger som gjorde arealmålingen mer utfordrende enn vanlig. Arealene bør derfor tas med et lite forbehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny balkongskyvedør og balkongdør i 2020. Ny peis i 2020. Nytt ventilasjonsanlegg i 2021 m.m.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	228	62

Kommentar

Enebolig	Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2024	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Trude Sapsford Solsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	59	154		0	811.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Søre Nakken 13

Hjemmelshaver
Trude Sapsford Solsvik

Søre Nakken 13, 5366 MISJE
Gnr 59 - Bnr 154
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Østvendt beliggende enebolig på syd-østre del av Misje i Øygarden kommune. Usjenert beliggenhet i enden av en blindvei. Fra eiendommen er det sjøutsikt over Solsviksundet og Landroosen mot Landrøyane, Solsvik og nordre del av store Sotra. Fjernutsikt over Hjeltefjorden mot vestre deler av Askøy m.m. Eier opplyser om sommersol på eiendommen fra tidlig morgen til sen kveld. Kort gangavstand til sjø, badevann og offentlig kommunikasjon. Fint turterreng i umiddelbar nærhet. Med bil bruker man ca. 5 min. til Ågotnes med alle sine butikker, servicetilbud, barnehager, ungdomsskole m.m. Omtrent det samme til barneskole på Landro. Til Sotra Kystby på Straume kjører man på ca. 20 min. og ca. 30 -35 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Privat vei

Tilknytning vann

Offentlig vann via private stikkledninger. Huset ble tilknyttet offentlig vann i 2022. Ferdigattest er fremvist.

Tilknytning avløp

Kloakk føres til egen septik som tømmes av kommunen. Overløp til sjø.

Regulering

Området er ikke regulert.

Om tomten

På eiendommen finner vi bl.a. gruset innkjørsel/biloppstillingsplass, arealer med markbetong og belegningsstein, støpte trapper, steintrapper div. murverk i naturstein og betonghagestein, tregjerder, plenarealer, div. bed, prydbusker o.a. beplantninger. Biloppstillingsplass ble utvidet i 2016/17.

Tinglyste/andre forhold

Deler av underetasje har tidligere vært benyttet som utleiedel. Huset er imidlertid registrert som en enebolig i eiendomsregisteret og den har derfor ikke offentlig godkjennelse som egen boenhet. Mange forhold ligger imidlertid til rette for å kunne etablere utleiedel.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 100 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	24.05.2024	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.05.2024	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Utarbeidet av Eiendomsmegler Vest ved siste salg i 2015.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	08.12.2022	Vedr. tilknytning til offentlig vannledning.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.03.2025	
2	19.03.2025	

Søre Nakken 13, 5366 MISJE
Gnr 59 - Bnr 154
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dømpsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Søre Nakken 13, 5366 MISJE
Gnr 59 - Bnr 154
4626 ØYGARDEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SP3100

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solsvik, Trude Sapsford	9578-5993-4-3375718	2025-03-20 20:55:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. mar. 2025

Oppdragsnummer
32-0173/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Søre Nakken 13, 5366 MISJE

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Trude Sapsford Solsvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. juli 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 12672
Forsikret i: Frende Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: I henhold til forrige eier ble dusj på bad i 1. etg fliset i 2007. Vi har ikke kjennskap til om dette ble gjort av faglært eller ufaglært.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Ny kledning og vindduk samt nye vinduer på husets sørvegg (både underetg. og 1. etg.). Vinduene i hovedetg. er soldempede. Ny soldempet skyvedør til terrasse i vest. Risøy Bygg AS. 2020: Terrasse i øst oppgradert og ny terrassedør. Nye vinduer begge soverom 1. etg. Risøy Bygg AS. 2020: Ny peis samt piperenovasjon og vifte i toppen av skorstein av Focus AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017: I forbindelse med en forsikringssak pga vann som rant inn i garasjen og inngangsparti i underetasje ble gårdsplassen utvidet og det ble lagt ned rør for å drenere regnvann bort fra huset og mot vest. Nesse AS. Befaringsrapport fra Schinnes Byggentrepenør AS foreligger.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torsvik Elektro har gjort alt av elektrisk arbeid i huset i vår eiertid. Montering av nytt kjøkken i 2017, montering av utelamper, montering av elbilladere (2025 og 2019), montering av nytt lysarmatur på bad 1. etg., montering av smartstyring (DEVIsmart) av varmekabler 1. etg., nye stikkontakter i 1. etg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Torsvik Elektro byttet noen termostater og bryterpanel i sikringsskap i 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 (søre garasjedel) og 2019 (nordre garasjedel): Elbilladere montert av Torsvik Elektro AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Ny varmtvannsbereder (husforsikringssak pga lekkasje). Sartor VVS. 2021: Øygarden Rørleggerservice installerte kommunalt vann via elvestadrør. Ferdigattest fra Øygarden kommune foreligger. 2022: Øygarden Rørleggerservice monterte ny vask ifm. oppussing av vaskerom.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Underetasjen var opprinnelig byggesøkt som disponibelt areal og ble innredet av tidligere eier. Antar at rør og elektrisk arbeid er gjort av faglærte. Det ble søkt om bruksendring i 2025 og søknaden er godkjent av Øygarden Kommune. Ferdigattest foreligger.

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

Ja

Beskriv: Septiktank.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Utførte selv radonmåling ifm. utleie i 2018. Svært lave verdier av radon.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 2017: I forbindelse med en forsikringssak pga vann som rant inn i garasjen ble gårdsplassen utvidet og det ble lagt ned rør for å drenere regnvann bort fra huset og mot vest. Nesse AS. Befaringsrapport fra Schinnes Byggentrepenør AS foreligger.

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

Nei

Eventuell kommentar: I henhold til takstrapport er to vinduer i underetg. punkterte.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Synlig sprekk i betongen i takbjelke mellom de to garasjedelene. Denne er inspisert av Torsbygg AS og det er ikke behov for utbedring.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ikke skadedyr, men vi har noen år sett at maur har kommet inn på husets sørside, da på våren når det blir varmere ute. Vi har brukt maurmiddel og de har forsvunnet raskt. Vi har aldri sett maur andre tider på året.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det kan enkelt settes inn dør (følger med huskjøpet) og underetasjen er klar for utleie (ikke godkjent separat boenhet)

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2017: Befaringsrapport fra Schinnes Byggentrepenør AS ifm. forsikringssak pga regnvann som rant inn i garasje. Dette ble utbedret i 2017. Se punkt 3. om drenering.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2024 Johnsen Taksering AS.

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

Ja

Beskriv: Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 27.05.1986. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstod arbeider før ferdigattest kunne utstedes. Ferdigattest utstedes ikke lengre for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Dette har ingen praktisk betydning for kjøper/eier av boligen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har blitt søkt om å bygge bolighus i gaten, men slik vi forstår det ble ikke søknaden godkjent og planene er avsluttet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Privat avtale om vannslange på grunnen til nabo (Helge Misje) samt privat avtale om å være koblet på vannslangen til nabo (Dan Vindenes).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt vann kommer via elvestadrør. Varmekabel i røret må slås på i kalde perioder. Finnes i husets sikringsskap.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0173/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Solsvik, Trude Sapsford	2025-03-20

Identifikasjon

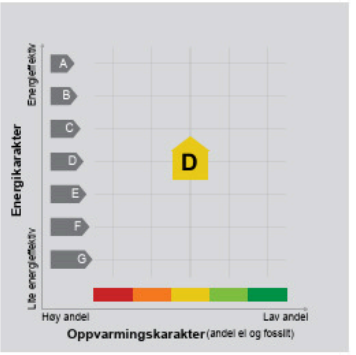
bankID Solsvik, Trude Sapsford

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Søre Nakken 13
Postnummer	5366
Sted	MISJE
Kommunenavn	Øygarden
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	154
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12195680
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-84207
Dato	25.02.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig

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 inneklima 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	288
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 veggen.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Søre Nakken 13

Nabolaget Misje - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Toftøy skule (1-7 kl.) 146 elever, 7 klasser	7 min 5 km
Landro skule (1-7 kl.) 256 elever, 14 klasser	7 min 5 km
Ågotnes skule (1-7 kl.) 279 elever, 14 klasser	7 min 6 km
Tranevågen ungdomsskule (8-10 ... 410 elever, 30 klasser	8 min 6.2 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	20 min 16.9 km
Sotra vgs - avd. Sund 400 elever, 25 klasser	30 min 26 km

Offentlig transport

Misje sør Linje 449, 471, 474, 475, 479	5 min 0.4 km
Bergen Flesland	38 min

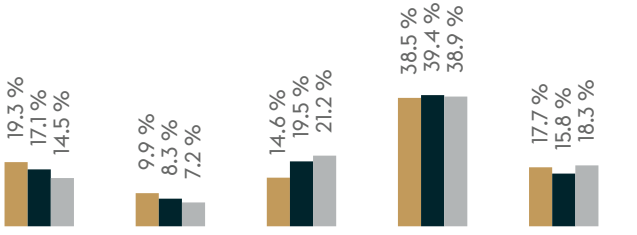
Barnehager

Nlm barnehage Toftøy (0-5 år) 95 barn	7 min 5.2 km
Hamramyra barnehage (0-5 år) 92 barn	7 min 5.9 km
Ågotnes barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min 6 km

Dagligvare

Rema 1000 Ågotnes	6 min
Kiwi Ågotnes Torg	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Misje	322	125
Øygarden kommune	39 032	16 015
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Misje	15 min
Landro barneskule	7 min
Nr1 Fitness Xpress Ågotnes	7 min
Sprek & Blid Ågotnes	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

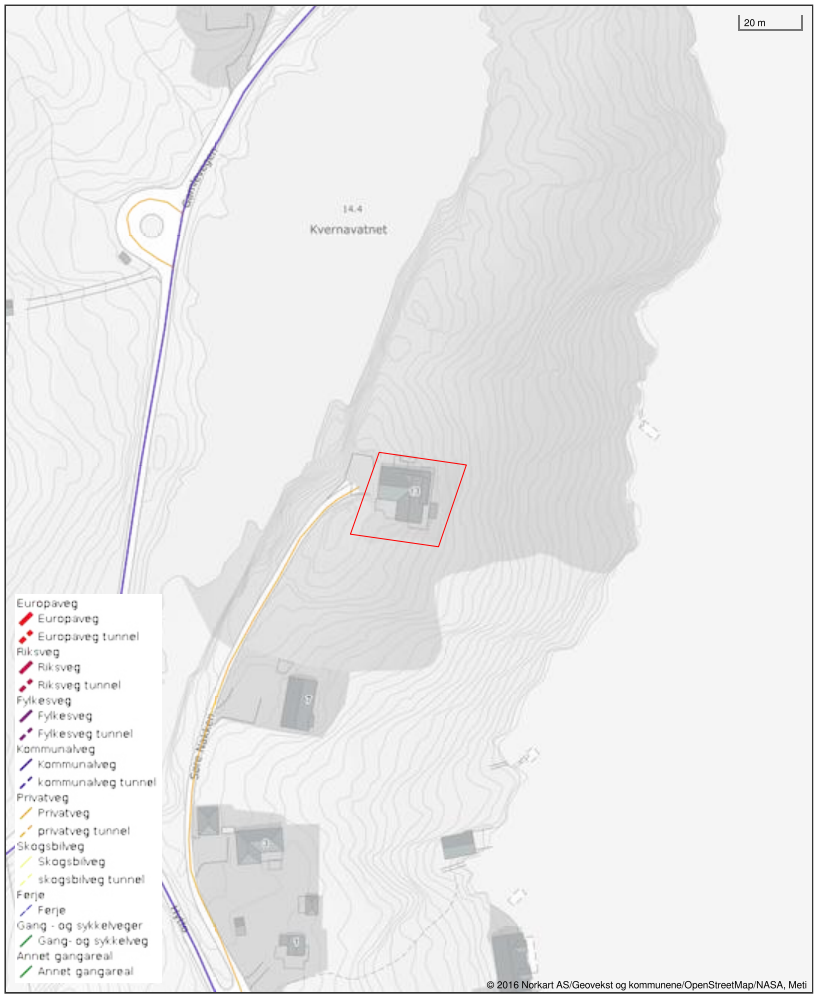
Støynivået
Lite støynivå 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bergen Vest kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Utskriftsdato: 18.07.2024

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 59/154//



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

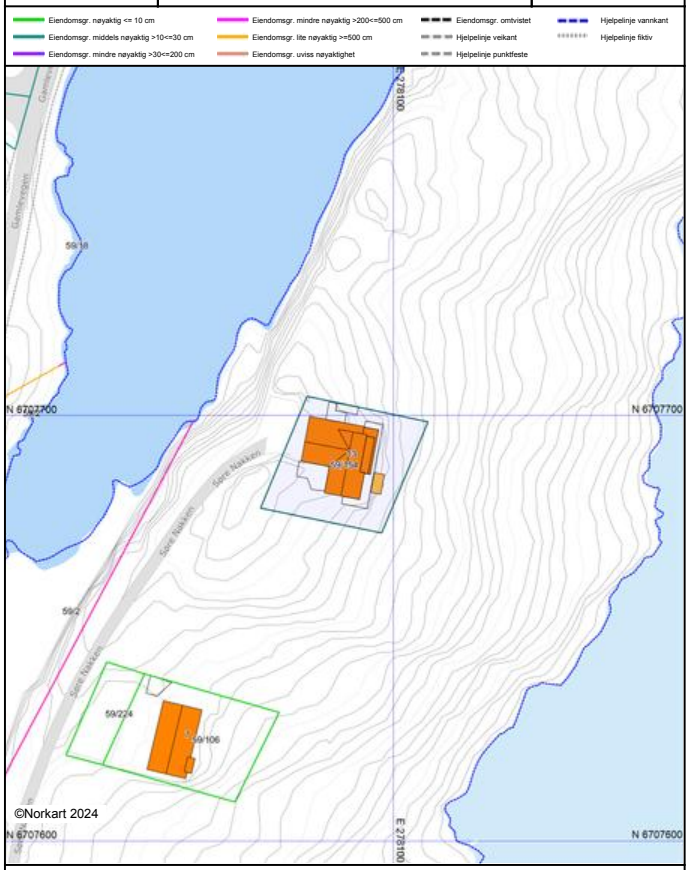
Øygarden kommune

Grunnkart

Eiendom: 59/154
Adresse: Søre Nakken 13
Dato: 18.07.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 18.07.2024

Øygarden kommune
Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG
Telefon: 55097339

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	154	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Søre Nakken 13, 5366 MISJE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020
Navn	390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplanar.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8rresegn_180615.pdf
Delarealer	**Delareal** 812 m² **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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.

Oppdragsnummer: 32-0173/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Søre Nakken 13 5366 MISJE

Betegnelse: Gnr 59, bnr 154 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no