



aktiv.

Skjoldingsneset 88, 5337 RONG

Flott og moderne funkisbolig fra 2012 med storslått sjøutsikt, dobbel garasje, rause og solrike utearealer!



Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

Oliver Faraji

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

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 750 000,-
Omkostn.: Kr 170 100,-
Total ink omk.: Kr 6 920 100,-
Selger: Andrea Oldenborg
Geir Oldenborg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 255/255 kvm
Tomtstr.: 1018.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 238, bnr. 697
Oppdragsnr.: 1503250037

Flott og moderne funkisbolig fra 2012 med storslått sjøutsikt, dobbel garasje, rause og solrike

Aktiv Eiendomsmegling v/Oliver Faraji har gleden av å presentere Skjoldingsneset 88!

En lekker og moderne familiebolig med nydelig utsikt, arkitektonisk fremtoning og gjennomgående høy standard! Praktisk planløsning med luftige rom og store vindusflater mot den nydelige sjøutsikten. Eiendommen har en sentral beliggenhet på Rong med kort vei til skole, barnehage, dagligvare, busstopp og turløyper.

- Litt om kvaliteter:
- Oppført i 2012
 - Stor og luftig stue (45 m²)
 - Klassisk kjøkken med integr. hvitevarer
 - 3 store soverom (13,2 m², 12,4 m², 13,7 m²)
 - "En suit" - løsning på hovedsoverom med bad & garderobe
 - 2 flotte bad og gjestetoalett
 - Solrike og rause utearealer med 150 m² terrasse og hagestue
 - Separat vaskerom m. inn/utgang & teknisk bod
 - Dobbeltgarasje m/ladeuttak

Velkommen!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen36

Egenerklæring73

Nabolagsprofil.....87

Forbrukerinformasjon93

Budskjema94



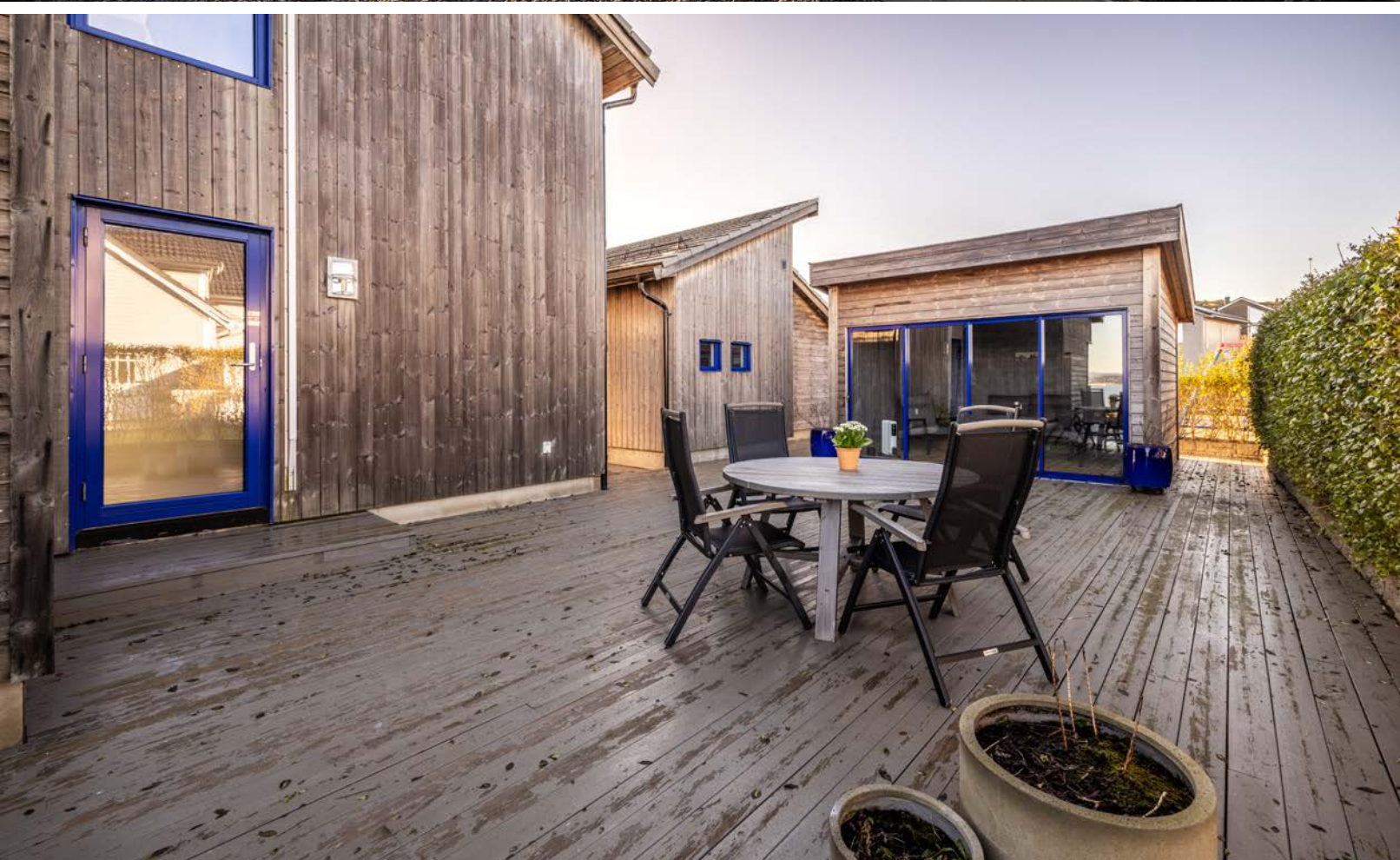


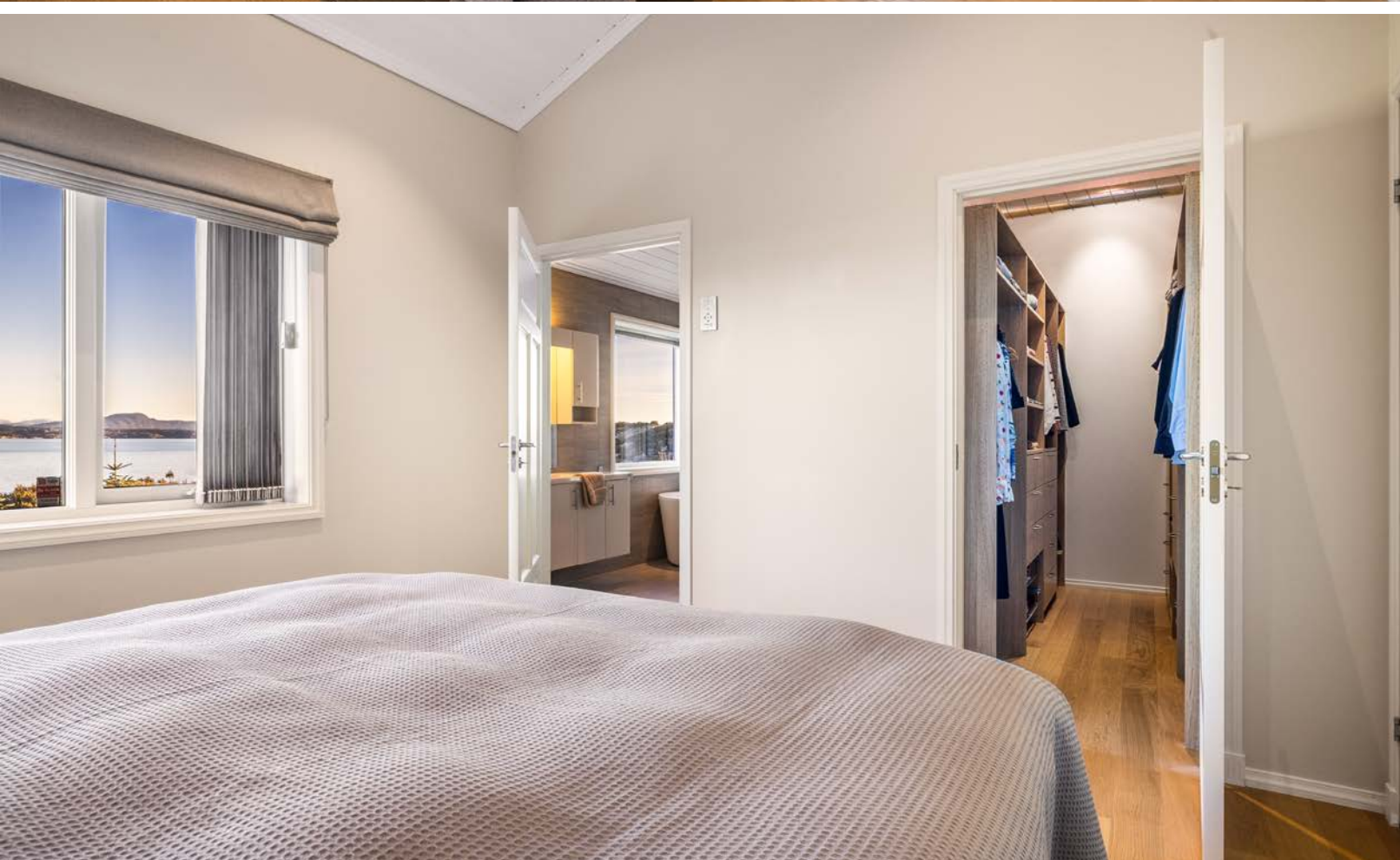
















Plantegning

1. etasje



WILHELMSSEN | BOLIGFOTO

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

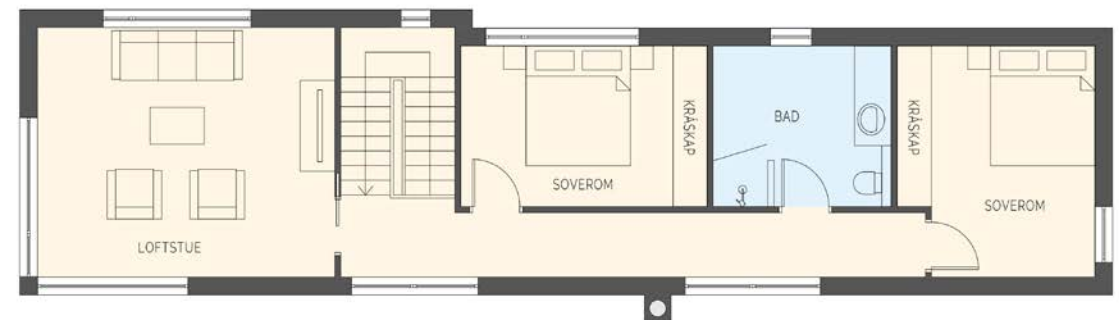






Planløsning

2. etasje



WILHELMSEN | BOLIGFOTO

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA-i: 255 m²

BRA totalt: 235 m²

TBA: 150 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 136 m² Entre/vindfang (ca.8,4 m²), bad ved inngang (ca.4,8 m²), gang (ca.14 m²), hovedsoverom (ca.13,2 m²),

bad til hovedsoverom (ca.8,3 m²), garderobe (ca.5,3

m²), vaskerom (ca. 8,4 m²), kjøkken (ca. 22 m²)

Stue ned trapp (ca. 45 m²), teknisk rom (ca.6,2 m²).

2. etasje

BRA-i: 74 m² Loftstue (ca.21,5 m²), gang med trapp

(ca. 18,2 m²), soverom (ca. 12,4 m²), soverom 2, (ca.

13,7 m²), bad (ca. 8,5 m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

150 m² Terrasse rundt deler av boligen (150 m²).

Utestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 12 m² Utestue (12 m²).

Dobbel garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 33 m² Dobbel garasje.

Takstmanns kommentar til arealoppmåling

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM

er basert på den tidligere arealstandard (NS

3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for

måling i

forhold til den nåværende standarden (NS

3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal

være med som S-ROM, men i ny standard er dette

med

som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA).

Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som

informasjon og for sammenligning, og skal ikke

brukes i

markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og

kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk

bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på

dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene

i byggeforskriftene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1018.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i

oppkjørsel, terrassedekke, blomsterkasser og

beplantering.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet

på Rong i et rolig og etablert boligfelt hvor du har

flott sjutsikt og gode solforhold. Fra eiendommen

er det kort vei til alle hverdagsfasiliteter. Nærmeste

dagligvarebutikker, KWI og Spar ligger ca. 5

minutter med bil unna. Her ligger også Rong

kjøpesenter med bl.a apotek, blomsterbutikk, frisør,

dagligvare m.m.

Det er flere skoler og barnehager i nærheten:

- Rong skule (1-7 klasse)

- Toftøy skule (1-7 klasse)

- Øygarden ungdomsskule (8-10 klasse)

- Sotra vidaregåande skule

- Tema barnehage (1-5 år)

- Nlm barnehage Toftøy (0-5 år)

- Preg barnehage Blomvåg (1-5 år)

Nærmeste bussholdeplass er Raudhamaren som

ligger ca. 10 minutter gange fra boligen. Herfra går

linje 470, 474, 475, 479 med hyppige avganger til

bl.a Rong Barneskule, Ågøtnes terminal, Hellesøy og

Sotra VGS,

Det er kort vei til populære turloyper som

Ormhilleren hvor du kan nyte flott natur og

badeplass, samt Aneklletten og Dethloffhytta. En

kort kjøretur unna finner du også Uteveggen

Klatrefelt hvor du har utendørs klatrevegg på ca. 15

meter. For den som liker å trene innendørs ligger

Peak Fitness på Rong kjøpesenter, ca. 5 minutter

med bil unna. Det er ca. 15 minutter med bil til

Ågøtnes idrettshall med flere kunstgressbaner,

løpebane og fritidstilbud for barn og unge.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt

boligbebyggelse.

Bygningsakkyndig

Jarleif Amundsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggenåle

Ringmur i betong. Yttervegger i bindingsverk med

keborkledning. Yttertak med takpanner. Vinduer

med isolerglass i trekamrer. Utvendige beslag på

vinduer.

Store vinduer i front, med selvskende glass i 2.

etasje.

Sammen drag selgers egenklæring

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

våtrom?

Svar: Nei

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/

kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i

terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Vannrissig ved et vindu på kjøkken. Utbedret

av utbygger 2014.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,

sentralfy, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ny varmekabel i stue 2024.

Arbeid utført av M-TEK.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av

el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks.

oljetank, sentralfy, ventilasjon)?

Svar: Kontroll utført av BKK etter innflytting.

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

Svar: Gars hjemmelader montert i garasjen.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på

terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei.

Innhold

Kanskje skal din boligdrøm gå i oppfyllelse akkurat her! Mange drømmer om å bo i en nyere, unik bolig i barnevennlige omgivelser med kort vei til alle hverdagsfasiliteter. Boligen må ha den riktige atmosfæren, størrelsen skal være god og planløsningen perfekt. Kanskje nettopp her er den muligheten?

Aktiv Eiendomsmegling v/Oliver Faraj har gledet av å presentere Skjoldingsneset 88!

Boligen ble oppført i 2012 og fremstår moderne med gjennomgående høy standard på innredning og utstyr. Praktisk planløsning med luftige rom med store vindusflater mot den nydelige sjøutsikten utover fjorden. De store vinduene i front i 2. etasje har for øving selvsøkende glass. Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Rong med kort vei til alle hverdagsfasiliteter.

Du møtes av en velstelt eiendom med arkitektonisk fremtoning, luftige rom og meget praktisk planløsning. Storslått utsikt og gode soforhold. Eiendommen har gode parkeringsmuligheter, både i dobbelgarasje hvor du har ladeuttak, i tillegg er det plass til å parkere flere biler i innkjøresel. Inngangspartiet er overbygget og har et innbydende preg. Fra inngangspartiet har du også direkte adgang til vaskerommet.

På innsiden møtes du av en luftig og romslig gang med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i stor skyvedørgarderoib. I gangen ligger et praktisk toalettrom som er utført med fliser på gulv - og

veggflater. Toalettrommet inneholder servant i møblement, speil og vegghengt toalett.

Gjennomgående i denne etasjen er lekker enstavs parkett på gulv i de fleste rom, veggflater malt i lyse og delikate fargevalg samt gulvarme i alle rom foruten om i bod/teknisk rom.

I denne etasjen ligger de viktigste oppholdsrommene hvor familien kan samles - stue og kjøkken. Stuen er stor og åpen med naturlig inndeling av de ulike sonene. Store vindusflater med masse lysinnsjøp og nydelig sjøutsikt er med på å underbygge den gode atmosfæren i rommet. Stuen lar seg enkelt møblere med flere sittegrupper og annet ønskelig møblement. Stuen har også peisovn som varmer godt på kalde dager.

Boligen har et stort og flott vinkelformet kjøkken utført i en klassisk stil med lystfarget, glatte fronter og benkeplate av stein. Det er fliser mellom overskap og benkeplate. Kjøkkenet har rikelig med skap - og benkeplass, og er velutstyrt med integrerte hvitevarer, induksjonstopp, ventilator, høyskapmontert stekovn og kondensatoren (dampovn), i tillegg til integrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er god plass til møblering av stor spisebordsgruppe hvor det kan dekkes til både hverdag og fest.

Fra både kjøkken og stue er det praktisk utgang til terrasse og hage. Eiendommen har rause og solrike utearealer med totalt 130 m² terrasse som strekker seg rundt nesten hele huset. Her er det flere lune krokar og man kan enkelt møblere med flere sittegrupper, solsenger, parasoll og grill. I enden av terrassen er det bygget flotte blomsterkasser/urtekasser som skaper et fint skille. I 2023 ble det

oppført en flott hagestue som en forlengelse til terrassen. Hagestuen fremstår lun og trivelig og har god plass til stor sittegruppe. Her kan skyvedøren langs den ene langveggen enkelt åpnes eller lukkes slik at man kan benytte hagestuen uavhengig av årstid.

Flott hovedsoverom på ca. 13,2 m² med nydelig utsikt og 'en-suite' løsning hvor du har eget bad og garderoberom/walk in closet. Soverommet fremstår lyst og luftig og har god plass til dobbeltseng og nattbord. Garderobrommet/Walk in closet har praktisk garderobeinnredning for klær og sko. Lekkert, helfliset bad med delikate fargevalg. Det inneholder servant i møblement m/ speil og belysning, samt badekar, dusjkabinett og vegghengt toalett.

I denne etasjen ligger også et stort og godt vaskerom som er utført med fliser på gulv og innredet med veggskap og utslagsvask. Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt gulvarme. Vaskerommet har praktisk inn/utgang til inngangspartiet. Vegg i vegg med vaskerommet ligger en romslig bod/teknisk rom på ca. 6,2 m² hvor du har godt med oppbevaringsplass.

Opp i 2. etasje finner du en flott tv-stue, 2 store soverom (12,4 m² og 13,7 m²) og bad.

Tv-stuen har god plass til møblering av sofa - og tv-møbler. Store vindusflater fra tak til gulv sørger for at du også kan nyte den nydelige sjøutsikten fra tv-stuen, samt godt lysinnsjøp og en luftig atmosfære.

Soverommene har god plass til ønsket møblering - dobbeltseng og nattbord. Begge soverommene er

utstyrt med skyvedørgarderober.

Badet er helfliset og inneholder servant i møblement, speil m/belysning, dusjkabinett og vegghengt toalett. Badet har gulvarme.

Standard

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malt, glatte plater, fliser på våtrom.

Tak: Malt panel.

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting;

Oppsummering: Plattinger er stedvis litt slitt i

overflate og kan med fordel beises på nytt.

Anbefalte tiltak: Rebehandling av overflater anbefales.

Vinduer og dører:

Oppsummering: Tg2 grunnet at ca halvparten av forventet levetid på vinduer er nyttet.

Ventilasjon:

Oppsummering: Tg2 grunnet at halvparten av forventet levetid på anlegget er nyttet.

Våtrom: Bad ved hovedsoverom:

Oppsummering av overflater: Vinduer er malt med

maling fra fabrikk og har stått slik siden byggeår.

Med dagens bruk har dette gått fint. Om badekar

skal nyttes hyppigere bør vindu og føring

ytterligere males. Gulvet har fall til sluk, men dette er

mindre enn dagens referansenivå. Her er både

dusjkabinett og badekar. Ikke kjent om det er dette badet er prosjektert for dette. Tg2 grunnet ovennevnte.

Anbefalte tiltak overflater: Om bruken endres, eksempelvis med hyppig bruk av badekar med barn/ økt vannsøl, bør vindusforinger og listvesik ytterligere behandles.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Badet er fra byggeår, 2012, altså ca 13 år gammelt. Her er god løsning med både badekar og dusjkabinett, noe som gjør at man ikke har vanntrykk direkte på vegg/ gulv ved bruk. Dette øker levetid målt opp mot vanlig dusj uten bunn/ vegger. Tetteskikt gis likevel TG2 grunnet alder.

Våtrom: Toalett ved inngang: Oppsummering av overflater: Liten bom i flis ved dør. Sannsynlig ikke noe av betydning. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Rommet er innredet i 2012, men her har aldri vært dusj eller lignende. Tg2 settes med bakgrunn i alder.

Våtrom: Bad 2. etasje: Oppsummering av overflater: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Badet er ca 13 år gammelt. Her er dusjkabinett som begrenser vanntrykk på gulv/ vegger. Dette forlenger normalt levetiden. Likevel settes TG2 grunnet alder på rommet. I praksis betyr dette av halvparten av forventet levetid er nyttet.

Våtrom: Vaskerom: Oppsummering av overflater: Gulvet har fall til sluk,

men dette er mindre enn referansenivået. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Vaskerommet ble innredet i 2012, altså ca 13 år siden. Det er lite vannsøl på gulvet. Likevel gis tetteskiktet TG2 grunnet alder da halvparten av forventet levetid er nyttet.

Øvrig: Garasje: Oppsummering: Tg2 grunnet kondensering på vegger og mugg. Det er nymontert 4 stk ventilier for å øke luftgjennomstrømming og derav utlufting av garasje. Anbefalte tiltak: Det bør avklares om kondens i tak skyldes lekkasje eller kondens. Her var ikke lufteluker på min første befaring, men tømrer hadde montert dette etter råd fra meg. Befaring nr 2 er for tett opptil nymonteringsdato på lufting, så jeg kan ikke avklare om dette er et forhold som bedrer seg nå selv.

Imbo og løsure

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i dobbelgarasje med ladeuttak. Ellers plass til parkering av bil i innkjørsel.

Forsikringselskap

KLP

Polisenummer

66036995

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Gulvvarme i alle rom i hovedetasje foruten teknisk rom. Også gulvvarme på bad i 2. etasje. Termostatstyring på varmekabler. 2 panelovner i 2. etasje. Peisovn i stue.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 750 000

Kommunale avgifter

Kr 22 294

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og

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

Formuesverdi primær

Kr 1 493 395

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 973 580

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra skattetaten.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 238, bruksnummer 697 i Øygarden kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikel ved overskipting til ny hjemmelshaver.

4626/238/697:

06.12.2010 - Dokumentnr. 960952 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr.4626 Gnr.238 Bnr.672

01.01.2020 - Dokumentnr. 1368163 -

Ommumerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr.1259 Gnr.38 Bnr.697

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for einebustad og garasje datert 29.06.2012.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.06.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomst fra Fylkesveg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse innt.

reguleringsplan Storevarden B2, røng med PlanID: 125920060010.

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommuneplan for Øygarden kommune

(2014-2022)

PlanID: PlanID: 125920140001

Delareal: 1 018 m²

KPHensynsønenavn: H710_1

KPBåndlegging: Båndlegging for regulering etter pbl.

Delareal: 1 018 m²

KPHensynsønenavn: 20040004

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Delareal: 1 018 m²

Arealbruk: Bebyggelse og anlegg, Nåværende.

Kommunedelplaner:

Plannavn: Kommunedelplan (KDP) Rongøy.

PlanID: 125920120006

Delareal: 1018 m²

KPHensynsønenavn: 2

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Delareal: 1018 m²

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Reguleringsplaner:

Plannavn: Storevarden B2 , Røng.

PlanID: 125920060010.

Plantype: Detaljregulering.

Delareal: 1018 m²

Formål: Boligbebyggelse- frittliggende

småhusbebyggelse

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betingelsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjenne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratkilometer. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen 'som den er', og selgers ansvar er da begrenset, jf. ahl, § 3-9, første ledd 2. pkt. ahl, § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter ahl, § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11.30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 730 000 (Prisantydning)

Omkostninger

168 750 (Dokumentavgift)

260 (Pantestatist kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

(valgfritt)

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

170 100 (Omkostninger totalt)

186 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

188 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 920 100 (Totalpris, inkl. omkostninger)

6 936 000 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 938 800 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 170 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr. 75.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgjver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.990,- oppgjørshonorar kr. 7.990,- og visninger kr. 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 43.445,-. Utleggene omfatter markeds pakke, grunnpakke (kommunale opplysninger, eiendomsregister, signeringer, servitutter), tinglysing av urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Oliver Faraji
Salgsleder | Eiendoms megler | Partner
oliver.faraji@aktiv.no
Tlf: 466 27 669

Aleksander Lenning
Eiendoms megler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler
Oliver Faraji
Salgsleder | Eiendoms megler | Partner
oliver.faraji@aktiv.no
Tlf: 466 27 669

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato
18.04.2025

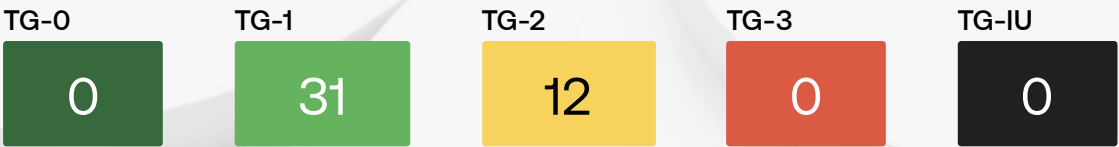
Skjoldingsneset 88 5337 RONG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2012
BRA: 210 m²
BRA-i: 210 m²



Samlet vurdering



GNR: 238 BNR: 697

Jarleif Amundsen
Amundsen Taksering

jarleifen@gmail.com
90717000

Skjoldingsneset 88
5337 Rong

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26820
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering
Plattinger er stedvis litt slitt i overflate og kan med fordel beises på nytt.

Anbefalte tiltak
Rebehandling av overflater anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering
Tg2 grunnet at ca halvparten av forventet levetid på vinduer er nyttet.

Ventilasjon

Oppsummering
Tg2 grunnet at halvparten av forventet levetid på anlegget er nyttet.

Våtrom: Bad ved hovedsoverom

Oppsummering av overflater
Vinduer er malt med maling fra fabrikk og har stått slik siden byggeår. Med dagens bruk har dette gått fint. Om badekar skal nyttes hyppigere bør vindu og føringer ytterligere males.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivå. Her er både dusjkabinett og badekar. Ikke kjent om det er dette badet er prosjektert for dette.

Tg2 grunnet overnevnte.

Anbefalte tiltak overflater
Om bruken endres, eksempelvis med hyppig bruk av badekar med barn/ økt vannsøl, bør vindusforinger og listverk ytterligere behandles.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Badet er fra byggeår, 2012, altså ca 13 år gammelt. Her er god løsning med både badekar og dusjkabinett, noe som gjør at man ikke har vanntrykk direkte på vegg/ gulv ved bruk. Dette øker levetid målt opp mot vanlig dusj uten bunn/ vegger. Tetteskikt gis likevel TG2 grunnet alder.

Våtrom: Toalett ved inngang

Oppsummering av overflater
Liten bom i flis ved dør. Sannsynlig ikke noe av betydning.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Våtrom: Bad 2. etasje

Våtrom: Vaskerom

Øvrig: Garasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Rommet er innredet i 2012, men her har aldri vært dusj eller lignende. Tg2 settes med bakgrunn i alder.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Badet er ca 13 år gammelt. Her er dusjkabinett som begrenser vanntrykk på gulv/ vegger. Dette forlenger normalt levetiden. Likevel settes TG2 grunnet alder på rommet. I praksis betyr dette av halvparten av forventet levetid er nyttet.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommet ble innredet i 2012, altså ca 13 år siden. Det er lite vannsøl på gulvet. Likevel gis tetteskiktet TG2 grunnet alder da halvparten av forventet levetid er nyttet.

Oppsummering

Tg2 grunnet kondensering på vegger og mugg. Det er nymontert 4 stk ventiler for å øke luftgjennomstrømning og derav utlufting av garasje.

Anbefalte tiltak

Det bør avklares om kondens i tak skyldes lekkasje eller kondens. Her var ikke lufteluker på min første befaring, men tømrrer hadde montert dette etter råd fra meg. Befaring nr 2 er for tett opptil nymonteringsdato på lufting, så jeg kan ikke avklare om dette er et forhold som bedrer seg nå selv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 29.1.2025	Rapportdato 17.2.2025
----------------------------	--------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Andrea Dawn Oldenborg	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Geir Oldenborg	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			
Vedlagt i salgsoppgaven.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Jarleif Amundsen	Telefon:	90717000
Firma:	Amundsen Taksering	Epost:	jarleifen@gmail.com
Adresse:	Grimstadveien 102, 5252 Søreidgrend		

Informasjon om boligen

Adresse:	Skjoldingsneset 88, 5337 Rong				
Kommunenr:	4626	Gårdsnr:	238	Bruksnr:	697
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	2012 - Ifølge eier.				
Boligtype:	Enebolig				

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig over 2 plan som er oppført i 2012. Boligen er eiet og bebodd av selger siden den var ny. Innvendig er alminnelig vedlikehold utført. Utvendig er eiendommen opparbeidet, det er lagt belegningsstein i oppkjørsel, samt at det er bygget utestue. Det ble i 2024 byttet varmekabler i deler av stue. Dokumentasjon foreligger.

Eiendommen virker normalt godt vedlikeholdt og det er ikke funnet noe akutt som må utbedres.

Dobbel garasje er oppført i 2012. Ladeuttak for elbil i garasjen.

Hagestue oppført i 2023.

Ringmur i betong.

Yttervegger i bindingsverk med kebonykleidning.

Yttertak med takpanner.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	210	210	0	0	150
Utestue	12	12	0	0	0
Dobbel garasje	33	33	0	0	0
Totalt m²	255	255	0	0	150

Bygning: Enebolig

Hovedareal	Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
	1. etasje	136	136	0	0	150
	2. etasje	74	74	0	0	0
	Totalt m²	210	210	0	0	150

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	136	130	6	Entre/ vindfang ca 8,4 kvm Bad ved inngang ca 4,8 kvm Gang ca 14 kvm Hovedsoverom ca 13,2 kvm Bad til hovedsoverom ca 8,3 kvm Garderobe ca 5,3 kvm Vaskerom ca 8,4 kvm Kjøkken ca 22 kvm Stue ned trapp ca 45 kvm	Teknisk rom ca 6,2 kvm
2. etasje	74	74	0	Loftstue ca 21,5 kvm Gang med trapp ca 18,2 kvm Soverom ca 12,4 kvm Soverom 2, ca 13,7 kvm Bad ca 8,5 kvm	
Totalt m²	210	204	6		

Bygning: Utestue

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	12	0	0	0
Totalt m²	12	12	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	12	0	12		Utestue.
Totalt m²	12	0	12		

Bygning: Dobbel garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	33	0	0	0
Totalt m²	33	33	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	33	0	33		Dobbel garasje.
Totalt m²	33	0	33		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Ringmur i betong på komprimerte masser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn
Isolerte gulv på grunn. Ringmur i betong.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Boligen er fundamentert på komprimert sprengsteinsfylling.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Store treplattinger på ca 150 kvm rundt huset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med isolerglass i trekarmer. Utvendige beslag på vinduer. Store vinduer i front i med selvvaskende glass i 2. etasje i stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hengsler byttet på ytterdører i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tg2 grunnet at ca halvparten av forventet levetid på vinduer er nyttet.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Annet
Yttervegger med Kebonykledning og fasadeskifer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Plattinger er stedvis litt slitt i overflate og kan med fordel beises på nytt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rebehandling av overflater anbefales.	

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Pulttak med takpanner.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.8 Taktekking

Type tekking	Takstein
Yttertak med flat betongtakstein fra byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av takteking	TG-1
---------------------------	------

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Trebjelkelag i etasjeskille mellom hovedetasje og 2. etasje. Betonggulv mot grunn.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er med laser målt retningsavvik på gulvene. I gang i 2. etasje er det påvist ca 5 mm avvik mens det på loftstue er påvist ca 6 mm. I stue er det ca 12 mm avvik og ca 3 mm i hovedsoverom.	
Det er ikke noe som tyder på svikt i konstruksjonen.	

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Pusset elementpipe med tilknyttet peisovn i stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn montert i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Utvendig pusset pipe.	

6.12 Kjøkken



Romslig kjøkken med spiseplass.

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Vinkelformet kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter. Stein benkeplater. Fliser mellom overskap og benkeplate. Her er induksjonstopp, ventilator, høyskapmontert stekeovn og kondensatoren (dampovn). Her er også integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap. Lite slitasje på overflater og innredning. Spiseplass til 8-10 personer.	

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Trapp

Beskrivelse	
Eiketrapp med spilerekkverk i eikeomramming. Eik også på håndløper.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i plast. Offdentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørirør-system med samleskap på vaskerommet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.17 Elektrisk



Sikringsskap på vaskerom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med overspenningsvern og 21 stk jordfeilsautomatsikringer og 1 stk automatsikring.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert ny kurs til lader i garasje, samt ny kurs til utestue.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Gulvvarme i alle rom i hovedetasje foruten teknisk rom. Også gulvvarme på bad i 2. etasje. Termostatsstyring på varmekabler. 2 panelovner i 2. etasje. Peisovn i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Reparasjon av varmekabler i ytre stue i 2024. Dokumentasjon på dette.	
Når var siste service på anlegget?	
Det tas ikke service på varmekabler.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon med aggregat plassert i vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Filterbytte 2025. Kanalens i 2023.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tg2 grunnet at halvparten av forventet levetid på anlegget er nyttet.	

6.21 Våtrom: Bad ved hovedsoverom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flisbelagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Vinduer er malt med maling fra fabrikk og har stått slik siden byggeår. Med dagens bruk har dette gått fint. Om badekar skal nyttes hyppigere bør vindu og føringer ytterligere males.	
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivå. Her er både dusjkabinett og badekar. Ikke kjent om det er dette badet er prosjektert for dette.	
Tg2 grunnet overnevnte.	
Anbefalte tiltak overflater	
Om bruken endres, eksempelvis med hyppig bruk av badekar med barn/ økt vannsøl, bør vindusforinger og listverk ytterligere behandles.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
2 sluker i rommet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Badet er fra byggeår, 2012, altså ca 13 år gammelt. Her er god løsning med både badekar og dusjkabinett, noe som gjør at man ikke har vanntrykk direkte på vegg/ gulv ved bruk. Dette øker levetid målt opp mot vanlig dusj uten bunny/ vegger. Tetteskikt gis likevel TG2 grunnet alder.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt wc, badekar, 120 cm baderomsinnredning med overskap og speil, samt dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning med alminnelig slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltatt fra garderobe mot dusjsone.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.22 Våtrom: Toalett ved inngang

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Helfliset rom med gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Liten bom i flis ved dør. Sannsynlig ikke noe av betydning.	
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Rommet er innredet i 2012, men her har aldri vært dusj eller lignende. Tg2 settes med bakgrunn i alder.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt wc og servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltatt fra vaskerom. Ikke tegn til fukt eller skade.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.23 Våtrom: Bad 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet er helfliset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Badet er ca 13 år gammelt. Her er dusjkabinett som begrenser vanntrykk på gulv/ vegger. Dette forlenger normalt levetiden. Likevel settes TG2 grunnet alder på rommet. I praksis betyr dette av halvparten av forventet levetid er nyttet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med 120 cm baderomsinnredning med underskap og overskap, vegghengt wc, og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-------------------------------	------

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltatt i garderobeskap mot dusjsone. Ikke tegn på skade eller fukt.	

Dokumentasjon

Frmlagt dokumentasjon	Nei
-----------------------	-----

6.24 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Vaskerom med fliselagt gulv og sokkel. Malt strie på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Vaskerommet ble innredet i 2012, altså ca 13 år siden. Det er lite vannsøl på gulvet. Likevel gis tetteskiktet TG2 grunnet alder da halvparten av forventet levetid er nyttet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med utslagsvask og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Noe skap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltatt fra vaskerom mot wc slik at man får kontrollert begge rom ved 1 stk hulltaking. Ikke tegn på fukt eller skade.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Øvrig: Garasje



Dobbel garasje.

Beskrivelse	
Dobbel garasje oppført med trekonstruksjoner på ringmur og gulv i betong. Yttertak med sperr, sutaksbord og takpanner. Kebonykledning. 2 porter med elektrisk portåpner, samt ekstern dør. 4 vinduer fra byggeår. Innlagt elektrisitet. Ladeuttak for elbil montert.	
Noe mugg og ,kondensering på vegger og sutaksplater.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Tg2 grunnet kondensering på vegger og mugg. Det er nymontert 4 stk ventiler for å øke luftgjennomstrømning og derav utlufting av garasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør avklares om kondens i tak skyldes lekkasje eller kondens. Her var ikke lufteluker på min første befaring, men tømrer hadde montert dette etter råd fra meg. Befaring nr 2 er for tett opptil nymonteringsdato på lufting, så jeg kan ikke avklare om dette er et forhold som bedrer seg nå selv.	

6.26 Øvrig: Utestue



Utestue.

6.27 Øvrig: Overflater

Beskrivelse	
Utestue oppført i trekonstruksjoner på betongplattning. Yttervegger i bindingsverk med utvendig Kebonykledning, innvendig panelt. Pulltak med Shingeltekking fra byggeår, 2023. Terrassebord på gulv. Innlagt elektrisitet.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Lufting på kledning blir redusert ved snødekket terrasse. Her kan man med fordel fjerne innerste kapp slik at lufting opprettholdes hele året.	
Beskrivelse	
Gulvene har parkett og fliser. Vurdering: Alder tatt i betraktning er det lite bruksslitasje på parkett. Noe bom i flis som er montert ved inngangsdør. Dette er ikke uvanlig å oppleve.	
Vegger med malte glatte plater. Vurdering: Alder tatt i betraktning er det lite slitasje og bruksmerker på vegger.	
Himlinger med malt panel. Vurdering: Himlinger i stue, kjøkken, gang og entre i hovedetasje malt av malermester i 2023. Lite slitasje på overflater, men noe gjennomslag av kvist i maling på øvrige himlinger.	
Dører i massiv profilert utførelse. Lite bruksslitasje.	
Belysning med spotter med dimming i flere rom. Ellers tradisjonell belysning.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Lettstelte overflater som virker godt vedlikeholdt.	

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250037	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Oldenborg	Andrea Oldenborg
Gateadresse	
Skjoldingsneset 88	
Poststed	Postnr
RONG	5337
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP
Polise/avtalennr.	66036995

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GO, AO

Document reference: 1503250037

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vanninnslag ved et vindu på kjøkken. Utbedret av utbygger 2014

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny varmekabel i stue 2024

Arbeid utført av

M-TEK

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll utført av BKK etter innflytting

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Garo hjemmelader montert i garasjen

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250037

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250037

Initialer selger: GO, AO

3

75

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250037

Initialer selger: GO, AO

4

76

ØYGARDEN KOMMUNE

FERDIGATTEST
etter plan og bygningslova av 1.1.97

Ansvarleg søker (namn, adresse) TH BHAS Bygg AS Pålsneset 2 5337 RONG	Tiltakshavar (namn, adresse) Øygarden Boligutvikling AS Pålsneset 2 5337 RONG
--	--

Ferdigattest er gitt for				
Eigedom/adresse Skjoldingsneset 88	5337 RONG	Gnr. 38	Bnr. 697	Festenr. Seksjonsnr.

Spesifikasjon	
Søknadsdato 30.06.2010	kva slag bygg/tiltak , Einebustad og garasje

Vestak gjort av Leiar teknisk plan og forvaltning	Vedtak dato. 20.05.2011	Saksnr. 10/1292
--	----------------------------	--------------------

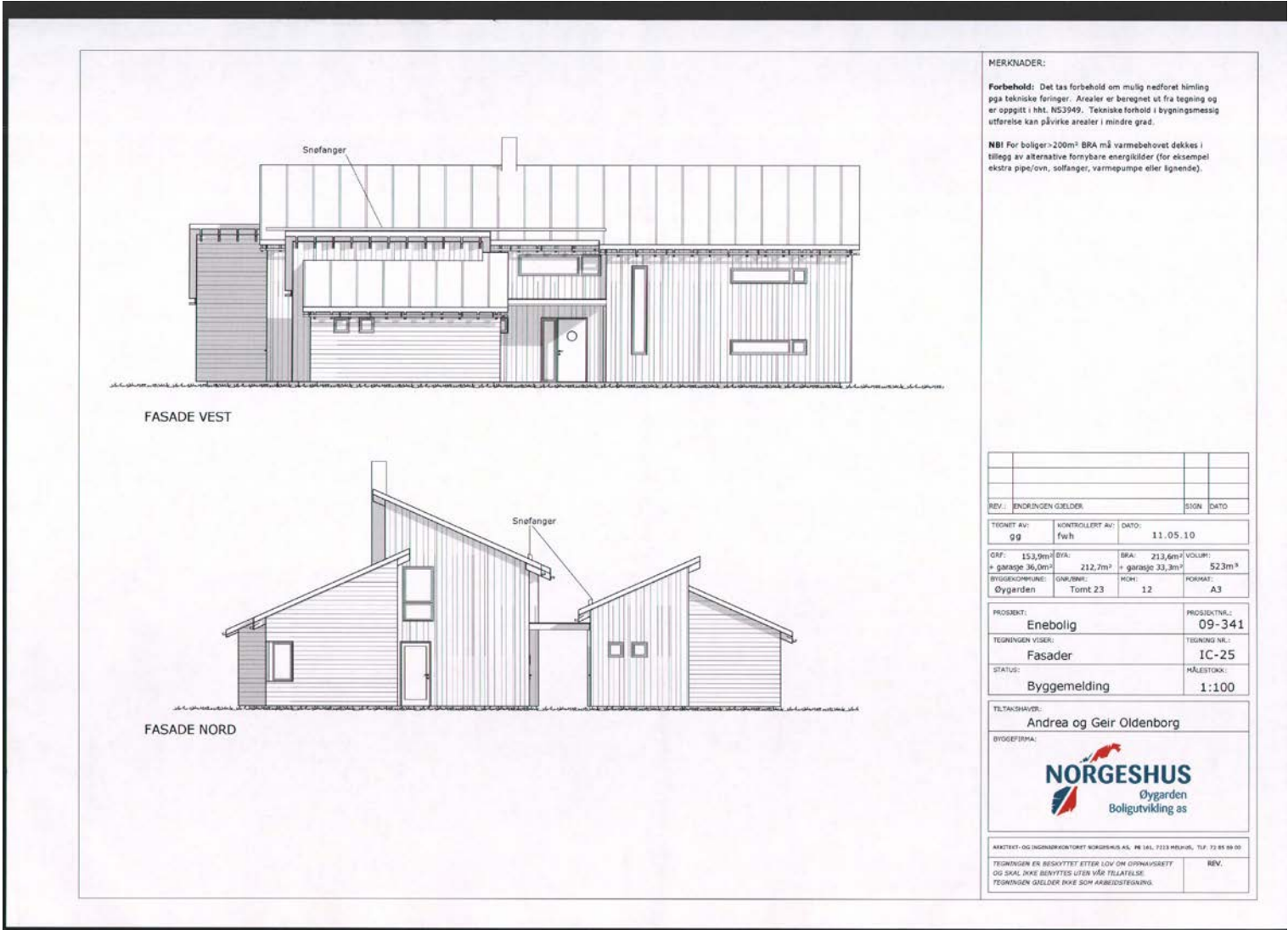
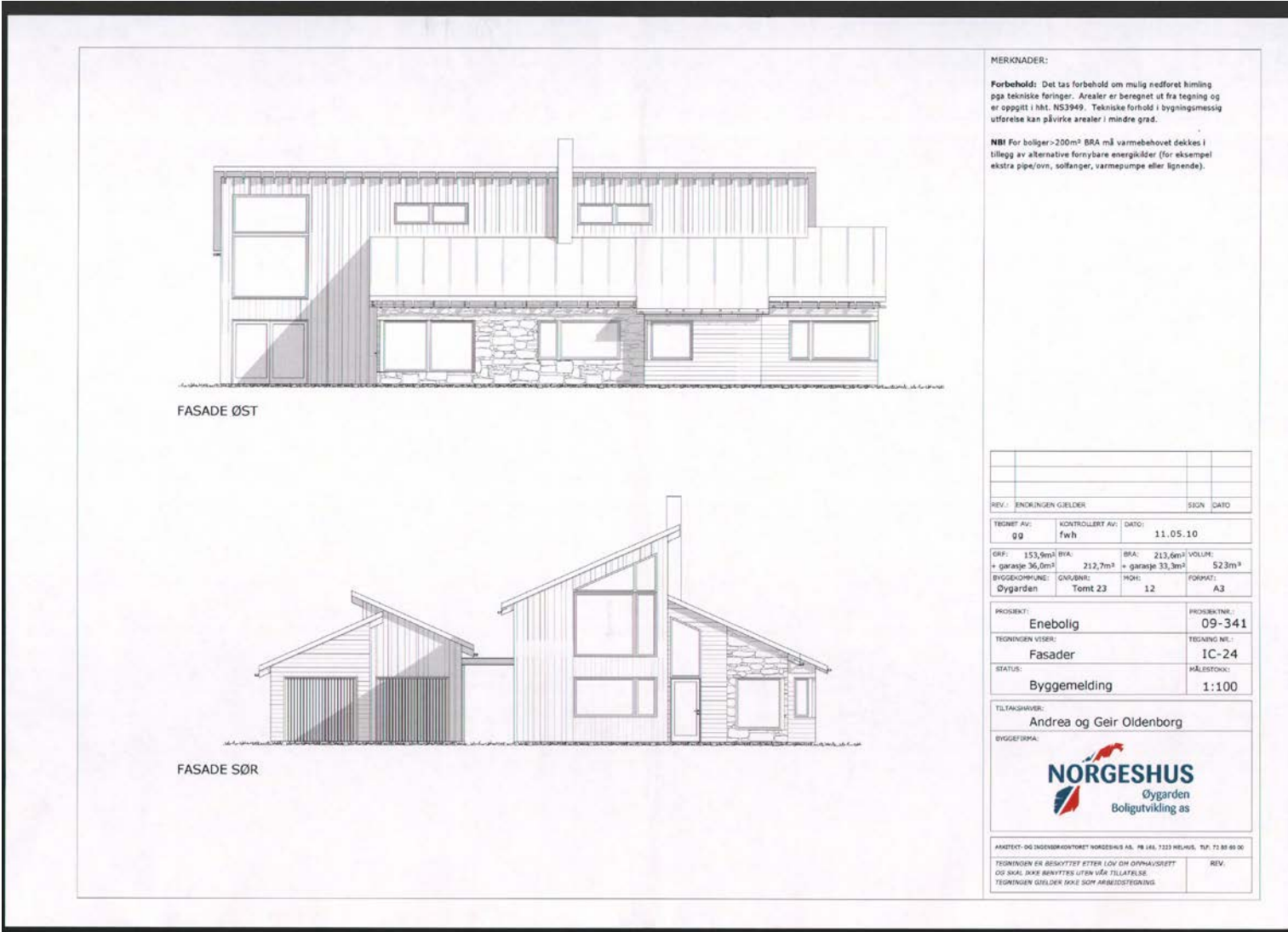
Dato sluttkontroll 25.06.2012 25.06.2012 21.06.2012	Kontrollansvarleg TH BHAS BYGG AS – UTF – Tømrararbeid inne ute – org.nr.: 967751081 Jostein Oen – UTF – Grunn og terrengarbeid – org.nr.: 938384428 Øygarden Rørleggerservice AS – UTF – Sanitær – org.nr.: 940367018
--	---

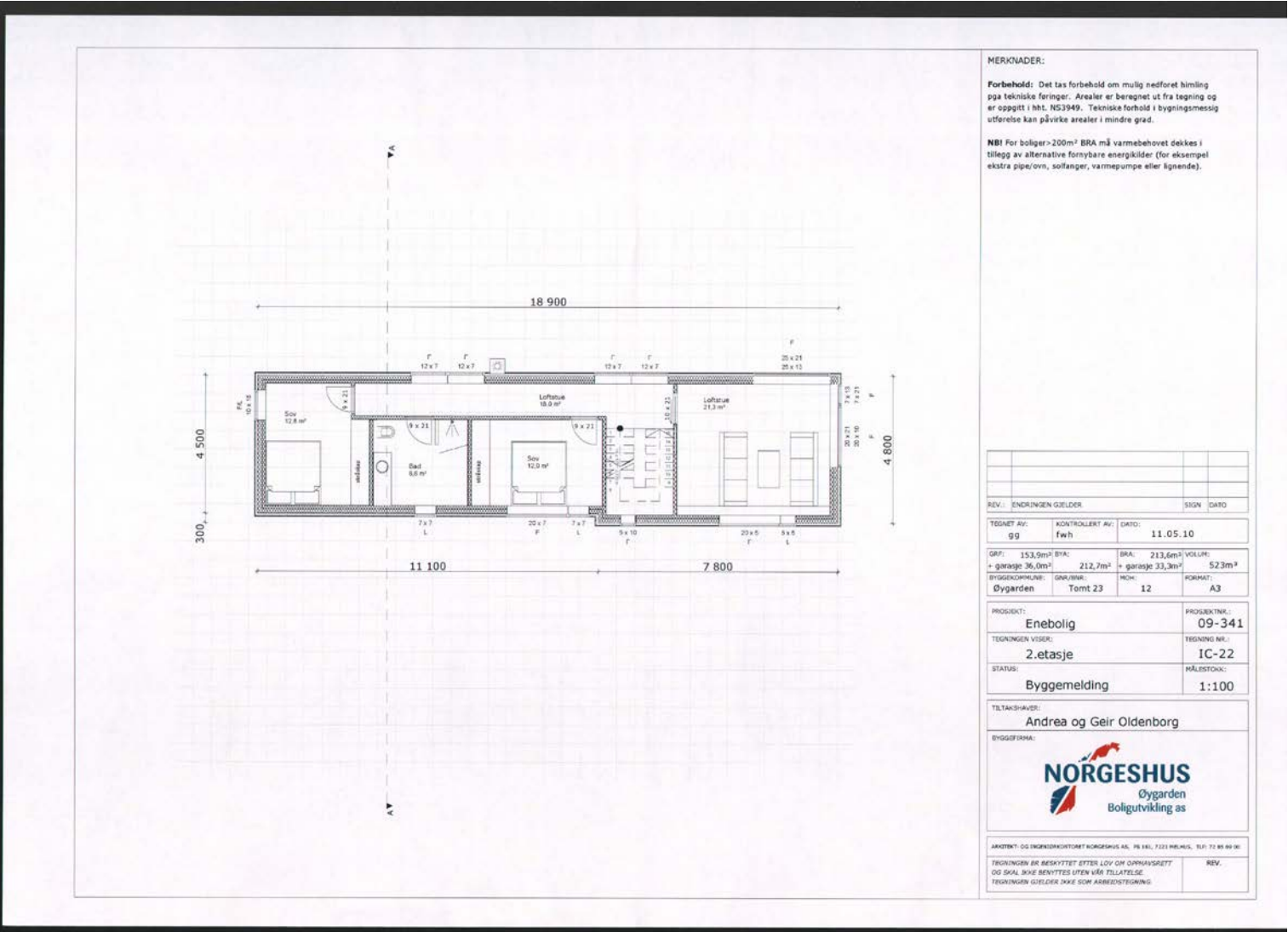
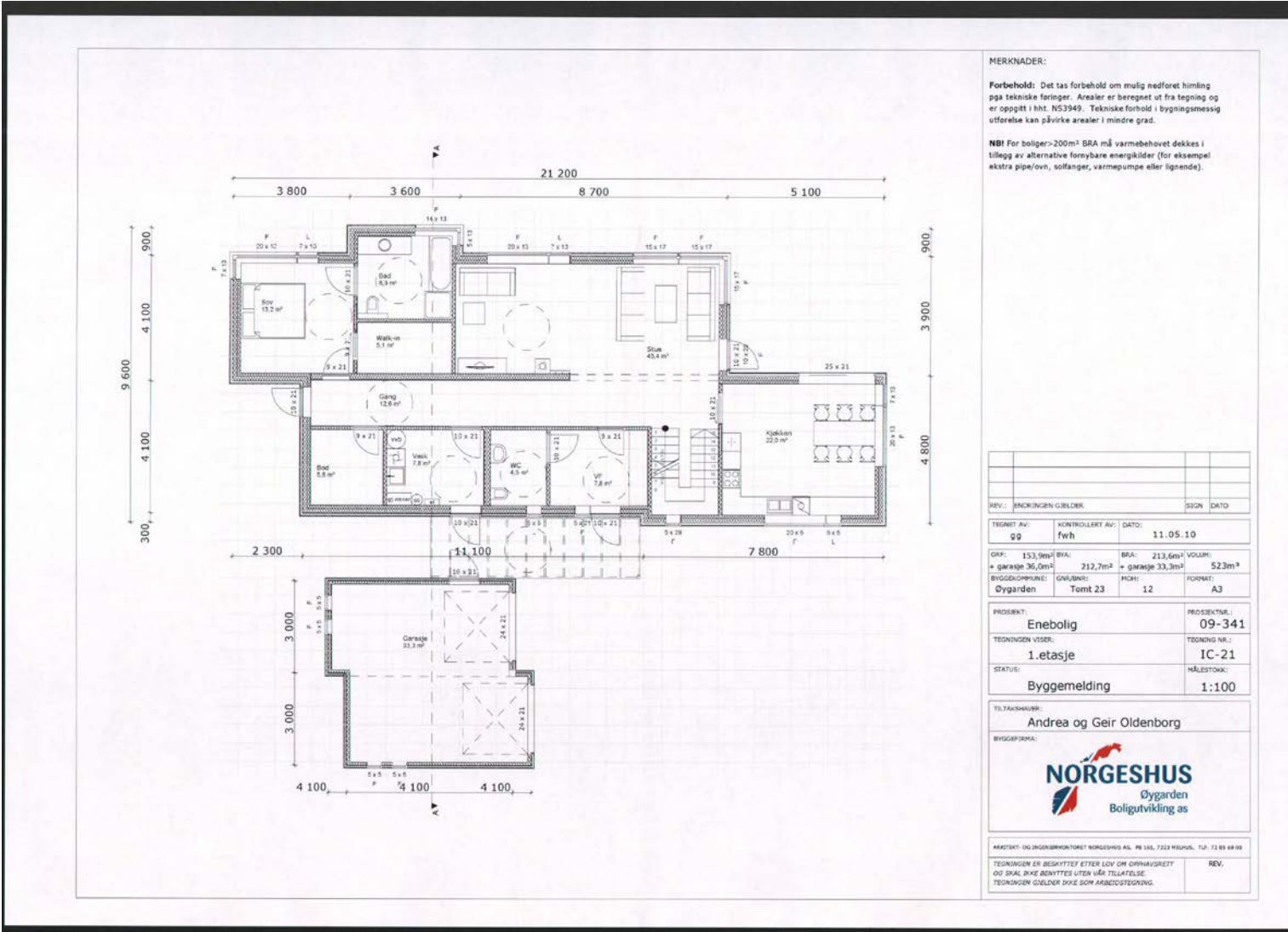
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.
	Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyve gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl §93).

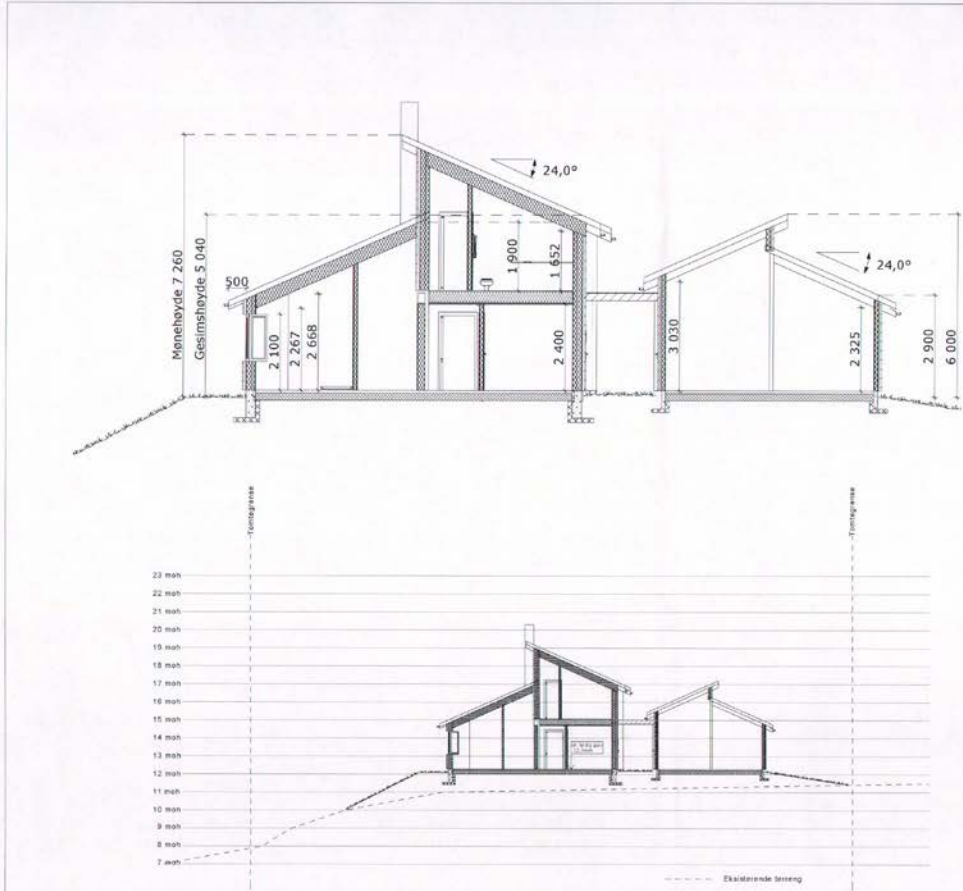
Underskrift		
Stad RONG	Dato 29.06.2012	Stempel/underskrift Øyvind Lunde Einingsleiar teknisk plan og forvaltning

Kopi sendt til		
Funksjon	Namn	Adresse

77





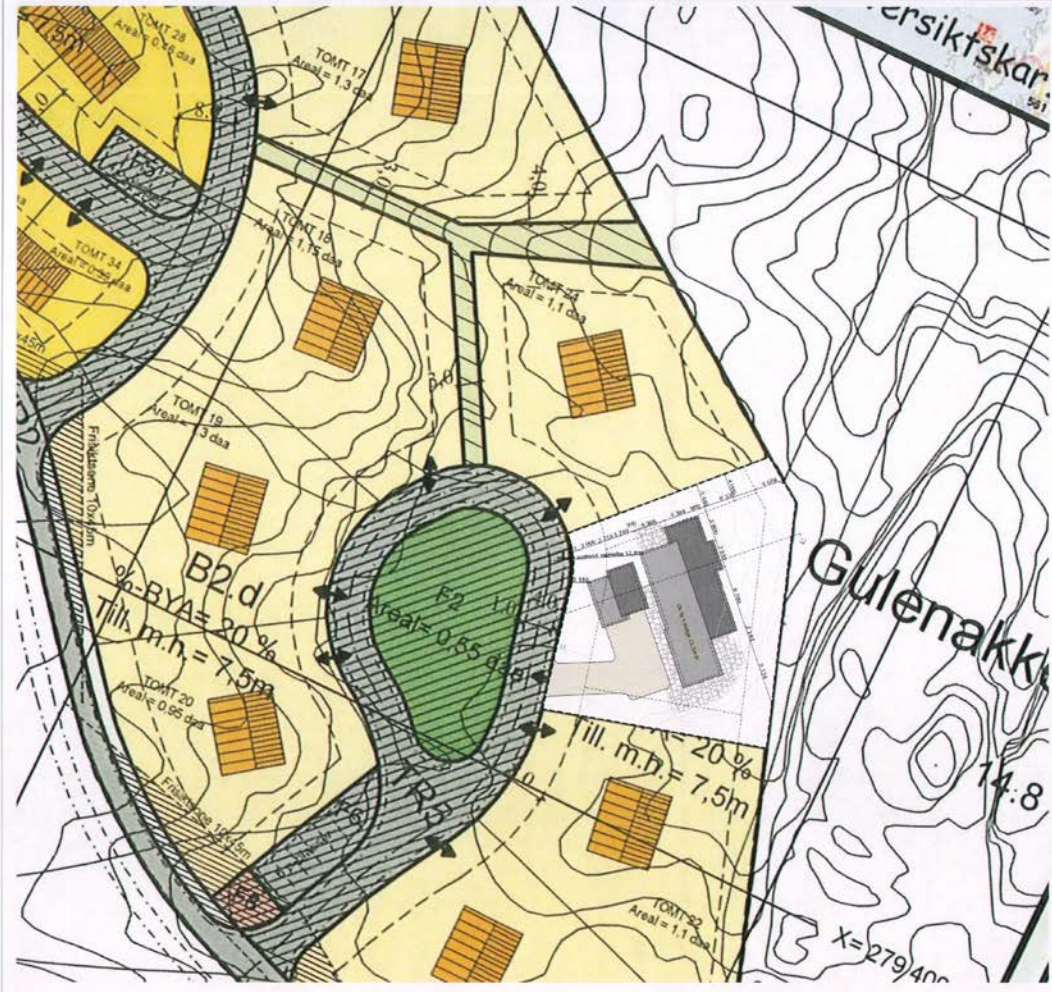


MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfjoret himling pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3949. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NBI For boliger > 200m² BRA må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

A	Endret plassering på tomt og høyde av gulv	02	01.06.10		
REV.:	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATE		
TEGNET AV:	gg	KONTROLLERT AV:	fw	DATE:	11.05.10
GRF:	153,9m² BYA:	BRA:	213,6m²	VOLUME:	523m³
	+ garasje 36,0m²		212,7m²	+ garasje 33,3m²	
BYGGESKJEMPLANE:	ØYGARDEN	ØYKORT:	Tomt 23	NOH:	12
				FORMAT:	A3
PROSJEKT:	Enebolig	PROSJEKTNR.:	09-341		
TEGNINGEN VISER:	Snitt A-A og terrengsnitt	TEGNING NR.:	IC-23		
STATUS:	Byggemelding	MÅL:	1:100, 1:200		
TEKSTSHAVER:	Andrea og Geir Oldenborg				
BYGGEFORNA:	 Øygarden Boligutvikling as				
ARKITECT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 148, 1213 MELVUS, TLF: 72 85 49 00					
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHUSRETT OG DVA, IKKE BRUKTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	REV.:				
	A				



MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfjoret himling pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3949. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NBI For boliger > 200m² BRA må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

A	Endret plassering på tomt og høyde av gulv	02	01.06.10		
REV.:	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATE		
TEGNET AV:	gg	KONTROLLERT AV:	fw	DATE:	11.05.10
GRF:	153,9m² BYA:	BRA:	213,6m²	VOLUME:	523m³
	+ garasje 36,0m²		212,7m²	+ garasje 33,3m²	
BYGGESKJEMPLANE:	ØYGARDEN	ØYKORT:	Tomt 23	NOH:	12
				FORMAT:	A3
PROSJEKT:	Enebolig	PROSJEKTNR.:	09-341		
TEGNINGEN VISER:	Situasjonsplan	TEGNING NR.:	IC-20		
STATUS:	Byggemelding	MÅLSTOKK:	1:500		
TEKSTSHAVER:	Andrea og Geir Oldenborg				
BYGGEFORNA:	 Øygarden Boligutvikling as				
ARKITECT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 148, 1213 MELVUS, TLF: 72 85 49 00					
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHUSRETT OG DVA, IKKE BRUKTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	REV.:				
	A				



Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 23.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	238	Bruksnr.	697	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skjoldingsneset 88, 5337 RONG								

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	☒ Kommunedelplaner
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	125920140001
Navn	Kommuneplan for Øygarden kommune (2014 - 2022)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/5880/125920140001_F%c3%b8resegn_180614.pdf
Delarealer	Delareal 1 018 m ² KPHensynsonenavn H710_1 KPBåndlegging Båndlegging for regulering etter pbl.
	Delareal 1 018 m ² KPHensynsonenavn 20040004 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 018 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

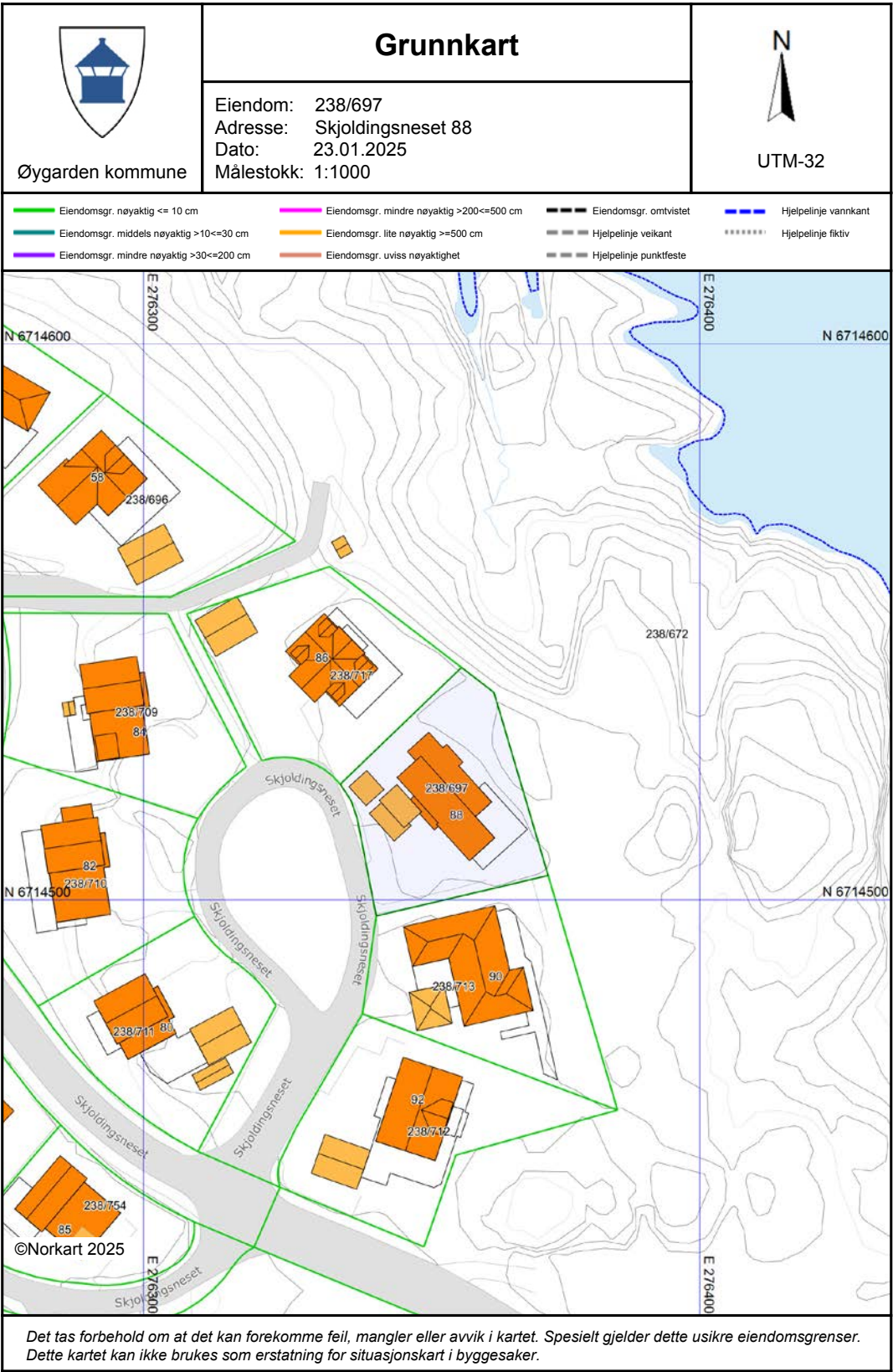
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

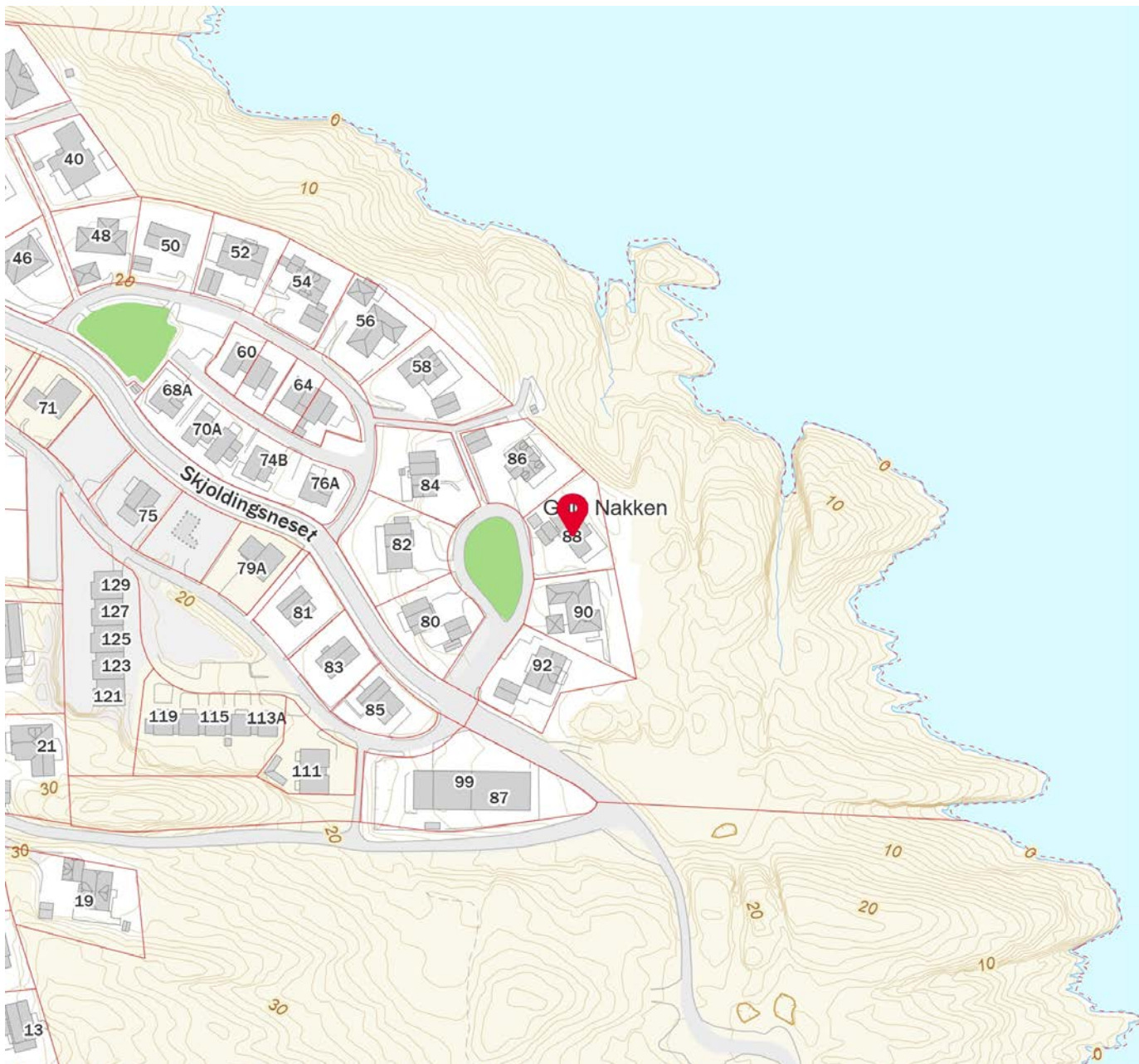
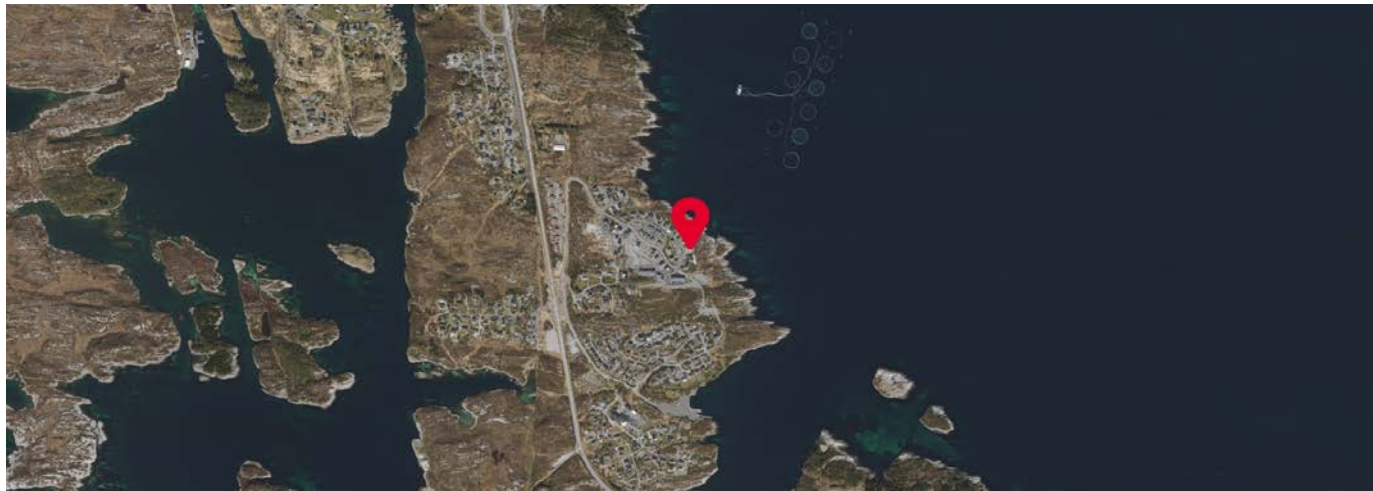
Id	125920120006
Navn	Kommunedelplan (KDP) Rongøy
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/1277/20120006_F%c3%b8resegn_041018.pdf
Delarealer	Delareal 1 018 m ² KPHensynsonenavn 2 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 018 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	125920060010
Navn	Storevarden B2 , Rong
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/1155/1259%2020060010%20Reg.%20f%c3%b8resegner%20(endring%202).PDF
Delarealer	Delareal 1 018 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Skjoldingsneset 88
5337 RONG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Oliver Faraji

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

