

aktiv.



Herdleværsvegen 19, 5337 RONG

**Flott og innholdsrik fritidseiendom
i sjøkanten, med hytte og innredet
naust! Strandlinje og solrike
utearealer!**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: John Mikal Hansen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 96/229 kvm
Tomtstr.: 600 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 246, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1503250130

Flott og innholdsrik
fritidseiendom i
sjøkanten, med hytte og
innredet naust!

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes presenterer Herdleværsvegen 19! En flott og innholdsrik fritidseiendom i sjøkanten og nydelige solforhold. Eiendommen har en romslig tomt på ca. 600 m² og byr på solrike utearealer samt en stor terrasseplatting og en privat kai/brygge på tilsammen ca. 120 m² med badestiger og plass til 4 båter. Her kan du nyte late sommerdager med bading, båtliv og avslapning i maritime omgivelser.

Fritidsboligen har internettforbindelse, og går over tre plan og inneholder blant annet stue, kjøkken, fire soverom, dusjrom og WC. I tillegg finnes et sjarmerende naust med verkstedsbod, stue/kjøkken og egen soveavdeling i 2.etasje – ideelt for gjester!

Eiendommen ligger sentralt til med kort vei til dagligvare og Rong Senter.

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen38
Tilstandsrapport49
Nabolagsprofil70
Forbrukerinformasjon79
Budskjema80



Aktiv Eiendomsmegling v/Roger
Glesnes presenterer Herdleværsvegen
19!



Her kan du nyte late sommerdager
med bading, båtliv og avslapning i
maritime omgivelser.

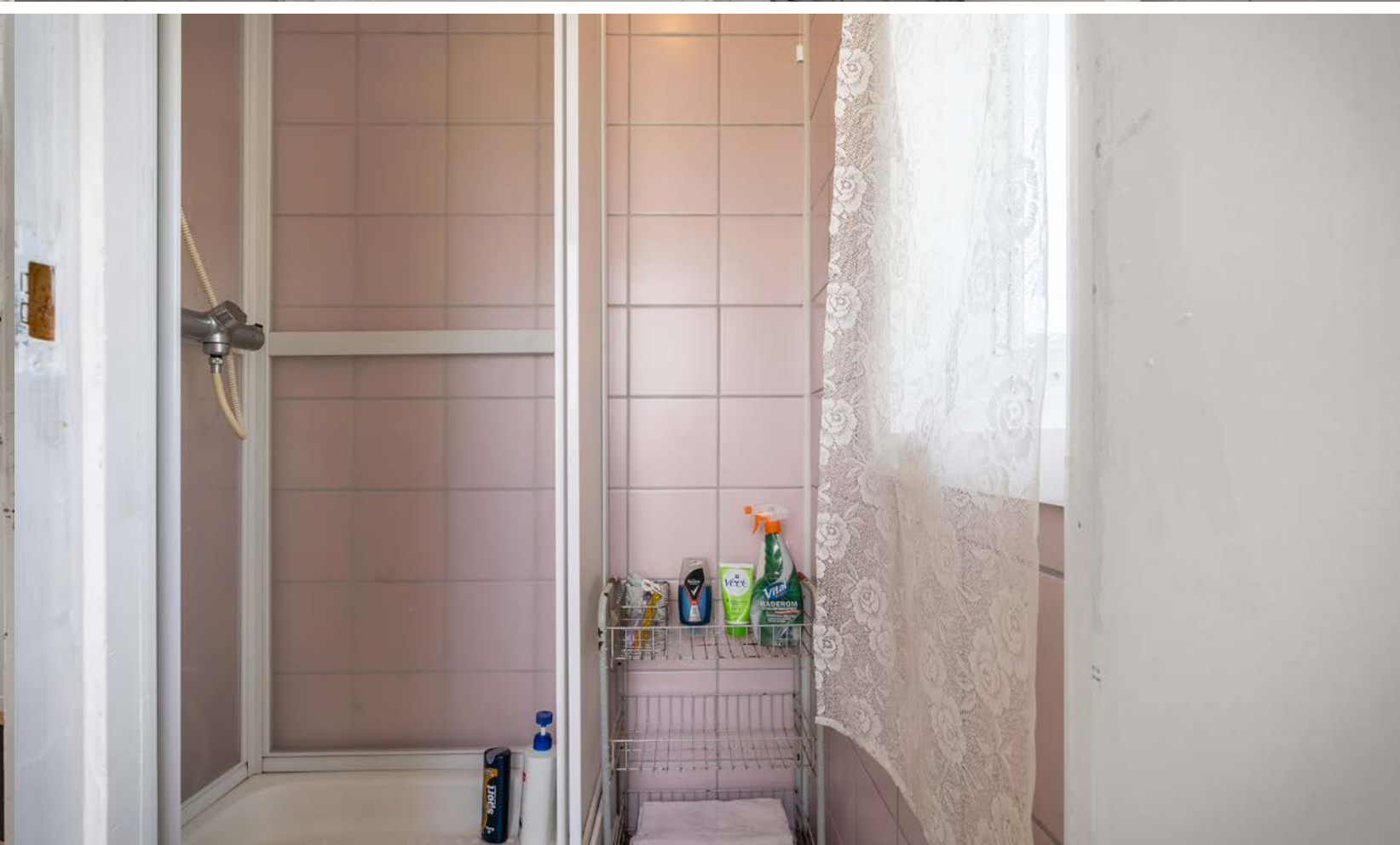


Eiendommen har en romslig tomt på ca. 600 m² og byr på solrike utearealer!







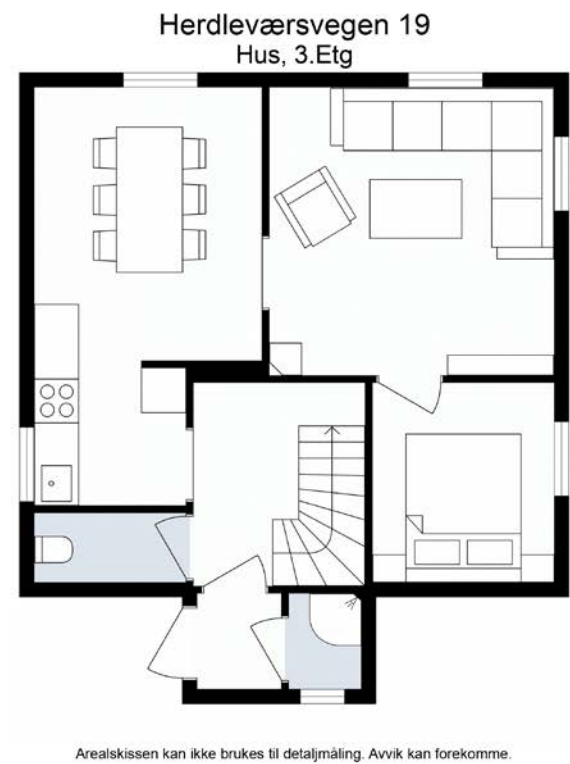






Planløsning fritidsbolig

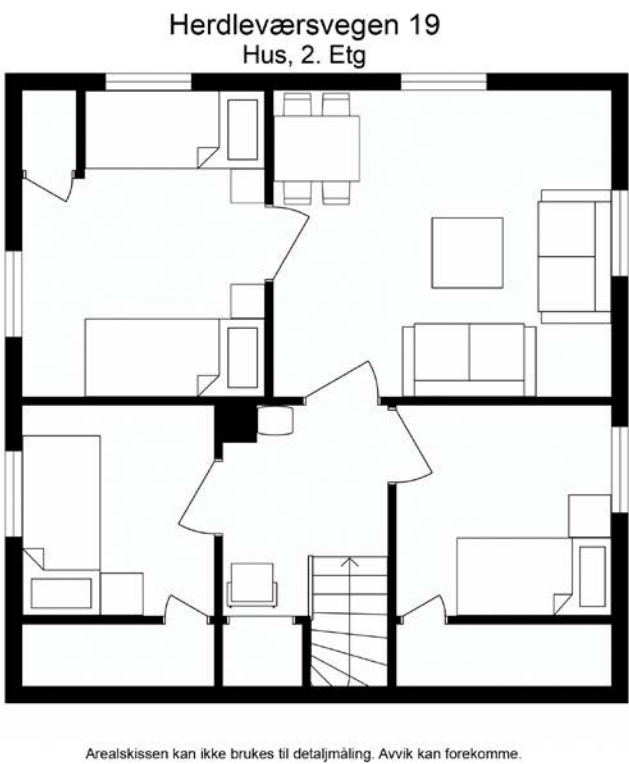
1. etasje



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

Planløsning fritidsbolig

2. etasje

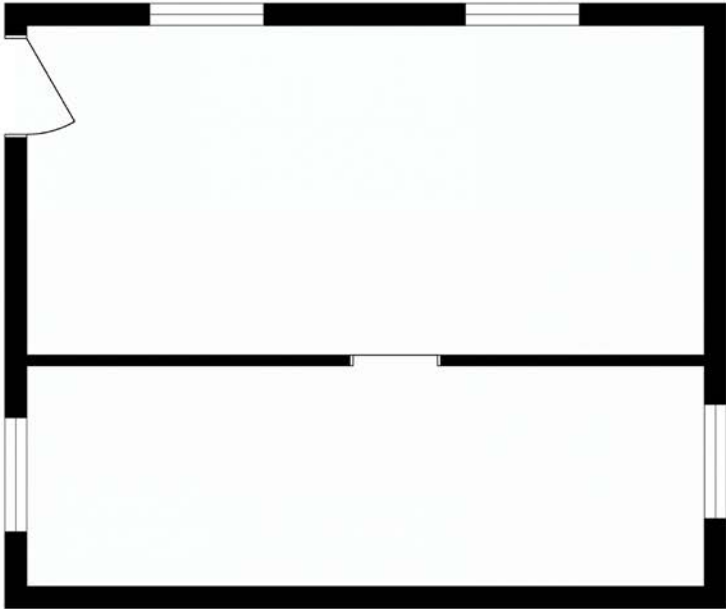


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Planløsning fritidsbolig

U. etasje

Herdleværsvegen 19
Hus, Kjeller



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



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

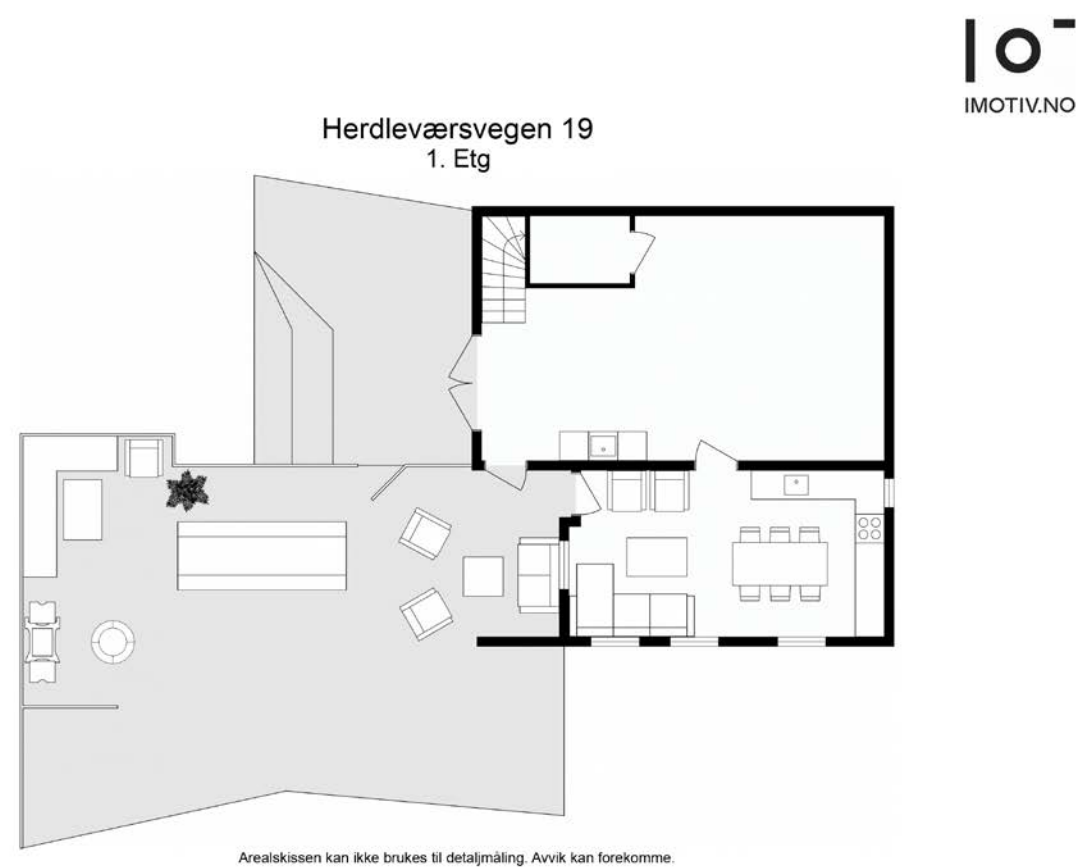






Planløsning naust

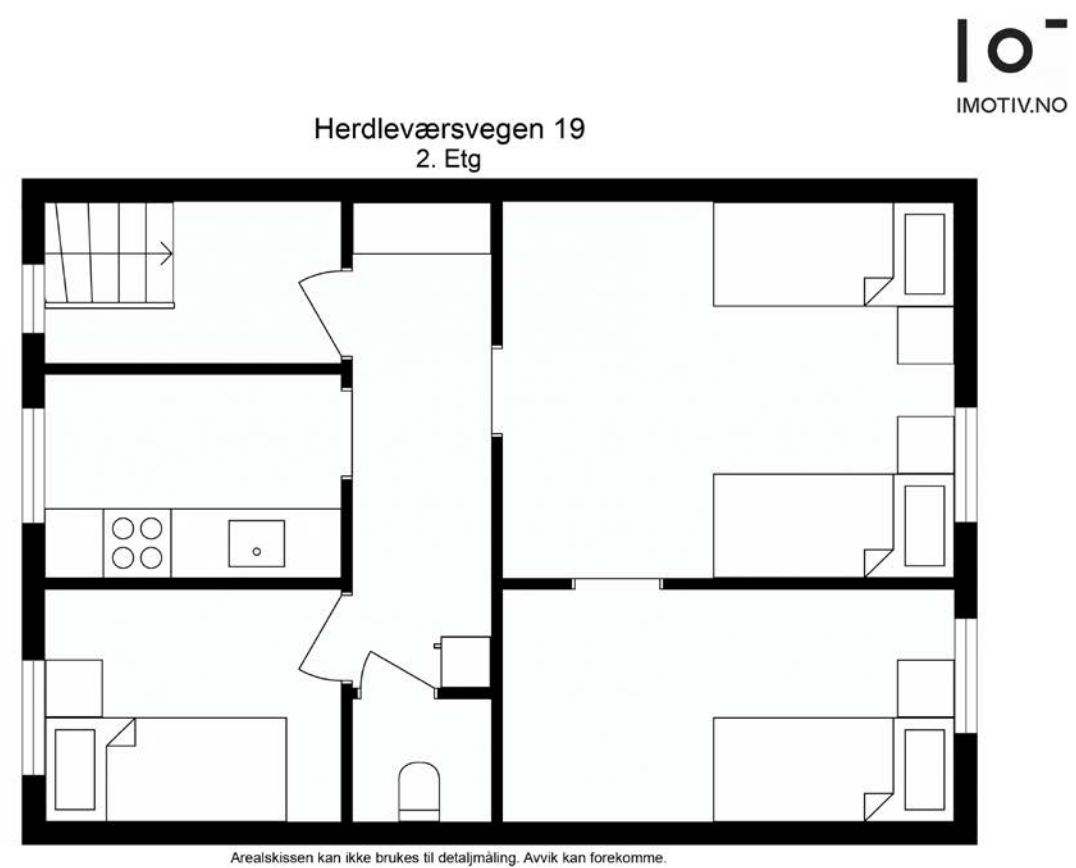
1. etasje



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

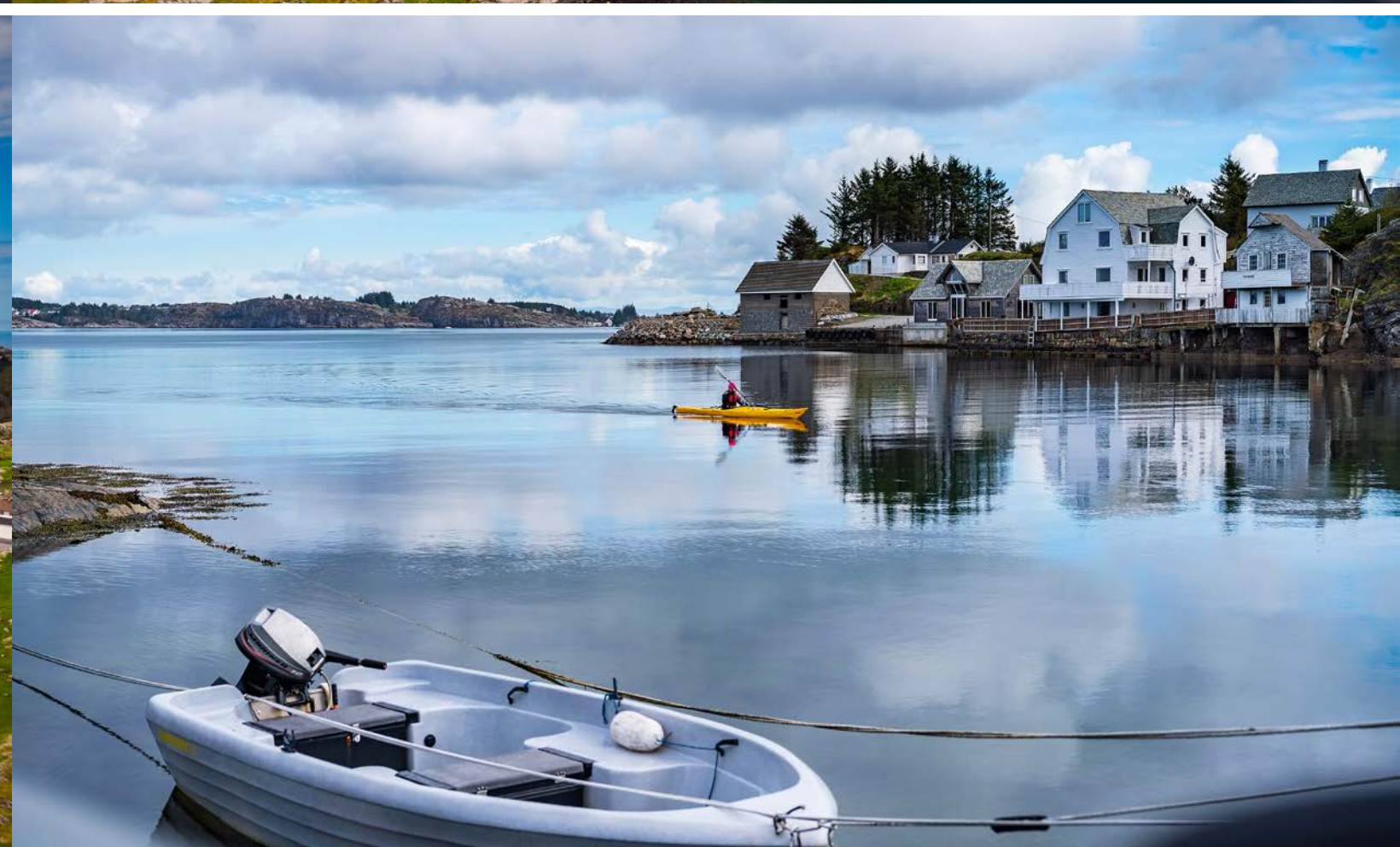
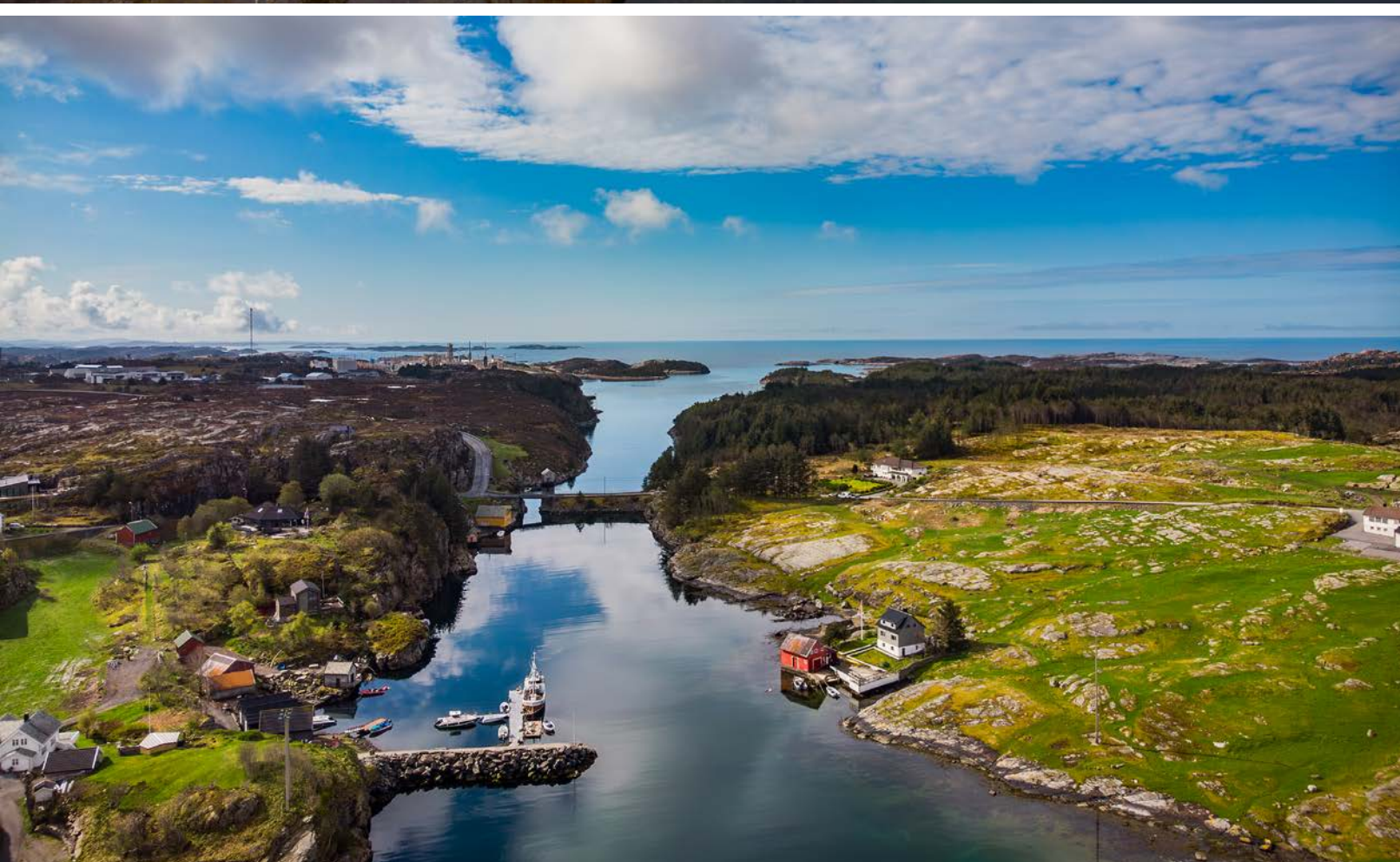
Planløsning naust

2. etasje



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: 96 m²
BRA - e: 133 m²
BRA totalt: 229 m²
TBA: 120 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 32 m² Kjeller (31,8 m²). 1. etasje
BRA-i: 53 m² Entre (1,5 m²), gang med trapp (6 m²),
dusjrom (1,5 m²), WC (2 m²), kjøkken (5,1 m²),
spisestue (11,5m²), stue (17 m²), soverom (6,6 m²).
2. etasje
BRA-i: 43 m² Gang (4,7 m²), stue (15 m²), soverom 1
(5,8 m²), soverom 2 (5,6 m²), soverom 3 (10,3 m²)

Naust

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 65 m² Verkstedsbod (42,9m²), stue/kjøkken
(21,7 m²).
2. etasje
BRA-e: 36 m² Soverom (13 m²), oppholdsrom (7,4
m²), kjøkken (4,3 m²), oppholdsrom (4,4 m²), wc (0,8
m²), gang med trapp (2,5m²).

TBA fordelt på etasje
1. etasje
120 m² Terrasse med kai/brygge (120 m²).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser og angis i
avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som

definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være
i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning
fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

600 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er landlig og opparbeidet med plen, heller,
terrasse, trapper og naust.

Beliggenhet

Fritidseiendommen har en nydelig beliggenhet i
naturskjønne omgivelser på Herdlevær. Her kan du
våkne opp til fantastiske soloppganger, og
solnedganger samtidig som du har kort vei til
hverdagsfasiliteter.

Nærmeste dagligvare er Spar Tjeldstø som ligger
ca. 6 minutter med bil unna, her er det også
ladestasjon for elbil. For et utvidet butikktilbud
ligger Rong Senter ca. 10 minutter med bil unna. Her
finner du bl.a dagligvarebutikken Spar, apotek,
klesbutikk og blomsterbutikk m.m. Like ved Rong
Senter ligger også dagligvarebutikken, Kiwi.

Det er fantastiske turmuligheter i området. Her kan
nevnes Skogsøyna som er en kyststi med havutsikt,
Tjeldstø-Kvednane, Flåten, Rambua, Ormhilleren og
Rubbegarnståna. Det er heller ikke langt til
Kystmuseet i Øygarden, samt den populære
klatreveggen, Uteveggen Klatrefelt.

Eiendommen ligger ved sjø og man har lett tilgang
til båtlivet, ypperlig for dykking og fiske. Man kan

også ta seg en kajakk-tur mellom holmer og skjær.
Området byr på rekreasjon og naturopplevelser både
på land og til sjøs.

Busstoppet Skogsøy ligger et par minutters gange
fra eiendommen, noe som gjør det enkelt å utforske
nærliggende områder. Til Bergen Sentrum bruker
man ca. 55 minutter med bil.

Med en beliggenhet som denne får du følelsen av
fred og ro, samtidig som du er i kort avstand fra
butikker, aktiviteter og ikke minst flotte
turmuligheter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Parkering langs fylkesvei. Adkomst til eiendommen
via sti fra veien.

Bebyggelsen

Området består av spredt bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ole Henrik Berg

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Støpt fundament på ukjente masser. Yttervegger er
oppført i stein- og murkonstruksjon samt
bindingsverk av tre med liggende kledning.
Saltakkonstruksjon med taksperr. Undertak av panel
og utvendig tekket med metallplater.

Naust er oppført med bindingsverk kledd med
trekledning og fundament/ringmur av naturstein.

Takkonstruksjonen er utført som
saltakskonstruksjon av taksperr. Det er påvist råte i
taksperr. Taket er tekket med plater. Det må
påregnes store utbedringer av tak.
Garasje er ikke videre kontrollert/undersøkt.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden
av å presentere Herdleværsvegen 19! Dette er en
flott fritidseiendom med stor tomt på ca. 600 m²
som grenser til sjø. Her får du solrik beliggenhet i
sjøkanten med fantastiske utearealer, i idylliske og
naturskjønne omgivelser. Eiendommen består av en
fritidsbolig og et innredet naust. Det er lagt kabler
for internettforbindelse på eiendommen.

Fritidseiendommen har solrike og rause utearealer
med en stor og herlig terrasseplattning og kai/brygge
på ca. 120 m² like ved sjøen. Det er montert levegg
med vinduer i den ene enden, i tillegg til et gjerde
som strekker seg langs deler av terrassen. Her kan
man møblere med flere sittegrupper, solsenger,
parasoll og bålpanne. Flotte bademuligheter fra
kaien hvor du også har to badestiger som sørger for
enkel tilkomst. På kaien er det også god plass til å
fortøye 4 båter. Det er også en flott og velstelt hage
med grønn plen - perfekt for lek og ballspill!

Fritidsbolig en går over 3 etasjer og inneholder:
Kjeller: Uinnredet kjeller (31,8 m²).
1.etasje: Entre (1,5 m²), gang med trapp (6 m²),
dusjrom (1,5 m²), WC (2 m²), kjøkken (5,1 m²),
spisestue (11,5m²), stue (17 m²), soverom (6,6 m²).
2.etasje/loft: Gang (4,7 m²), stue (15 m²), soverom 1
(5,8 m²), soverom 2 (5,6 m²), soverom 3 (10,3 m²).

Romslig entrè med plass til enkel oppbevaring av
yttertøy og sko. I gangen ligger et dusjom som er

helfliset og inneholder dusjkabinett. Her ligger også et WC-rom med snurretoalett. Romslig stue som enkelt lar seg møblere med sofa - og tvmøbler. Store vindusflater sørger for gode lysforhold, tillegg til nydelig sjøutsikt. Kjøkkenet ligger like ved stuen og har god plass til spisebordsgruppe. Kjøkkenet er utført med profilerte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Det inneholder komfyr med ventilator, oppvaskemaskin, kjøl - og fryseskap. I denne etasjen ligger det et stort soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsmøblement.

Fra gangen er det trapp opp til 2.etasje/loft hvor du finner tre soverom og èn tv-stue. Soverommene har god plass til møblering av seng, nattbord og oppbevaringsmøblement. Tv-stuen har god plas til sofa - og tvmøbler, og kan også benyttes til soverom.

Kjelleren har utvendig adkomst og er inndelt i 2 kjellerom. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i kjelleren. God plass til oppbevaring av div. båt - og hageutstyr.

Naustet går over 2 etasjer og inneholder:
1.etasje: Verkstedsbod (42,9m²), stue/kjøkken (21,7 m²).
2.etasje: Soverom (13 m²), oppholdsrom (7,4 m²), kjøkken (4,3 m²), oppholdsrom (4,4 m²), wc (0,8 m²), gang med trapp (2,5m²).

Naustet har et trivelig inngangsparti med plass til sittegruppe. Åpen stue/kjøkkenløsning hvor du kan innrede med sofa - og spisebordsgruppe. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate med nedfelt vask. Frittstående komfyr og kjøleskap. Stort nausterom med gode oppbevaringsmulighet, samt praktisk

benkeinnredning.

Opp i 2.etasje finner du et stort soverom, samt 2 mindre oppholdsrom innredet som soverom, i tillegg til WC-rom og kjøkken. Det ene oppholdsrommet er plassert innenfor soverommet som har plass til møblering med seng og nattbord. Kjøkken utført med profilerte fronter på overskap, og slette fronter på underskap. Frittstående komfyr. Det er montert et praktisk spisebord på veggen som enkelt kan slås ned om man trenger gulvplass.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Standard

Gulv: Laminat, heltregulv og gulvbelegg. Fliser på dusjrom.
Vegger: Trepanel, strie, tapet. Fliser på dusjrom.
Himling: Malte, slette flater og panel.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1954 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Yttervegger:
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Balkonger, verandaer og lignende:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Dusjrom Overflate vegger og himling:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Dusjrom Overflate gulv:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.

Dusjrom Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.

Kjøkken:
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 vurderes med bakgrunn i alder, observasjoner

og informasjon fra hjemmelshaver.

Varmtvannsbereder:
TG2 vurderes med bakgrunn i mangel av lekkasjesikring.

Ventilasjon:
TG2 vurderes med bakgrunn i ventilasjonsmetode og potensiell bruksbelastning.

Forhold som har fått TG3:
Vinduer og ytterdører:
TG3 vurderes med bakgrunn i vinduer med enkeltglass, vedlikeholdsbehov og påvist punktert vindu.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering langs vei. Det foreligger ingen parkeringsavtale.

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

Elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G. 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 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 7 085

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann og 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.

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt i Øygarden Kommune.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme

endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Formuesverdi sekundær

Kr 219 544

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

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

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 246, bruksnummer 19 i Øygarden kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

4626/246/19:

02.06.1944 - Dokumentnr: 1032 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4626 Gnr:246 Bnr:1
EIEND. ER UTSKILT FRA BNR 1,2,3,5-12 OG 15.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1462045 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1259 Gnr:46 Bnr:19

02.06.1944 - Dokumentnr: 1032 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:246 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:246 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:246 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:246 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:246 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:246 Bnr:7
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:246 Bnr:8
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:246 Bnr:9
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:246 Bnr:10
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:246 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:246 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:246 Bnr:15
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:246 Bnr:84
Rettighet hefter i: Knr:4626 Gnr:246 Bnr:85
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om fortøyningsbolt
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommens bebyggelse, kai og terrasse, og

plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Øygarden kommune opplyser om at deres byggesaksarkiver går tilbake til om lag 1967, og at dersom bygget er oppført før 1967, vil det ikke

foreligge noen dokumentasjon.

Vei, vann og avløp

Vann: Offentlig.

Avløp: Snurretoalett og avløp til sjø.

Vei: Det er ikke veiadkomst til eiendommen.

Adkomst via sti.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommuneplan for Øygarden kommune

(2014 - 2022).

PlanID: 125920140001

Delarealer: 673 m²

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av

bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Delareal: 3 m²

Arealbruk: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende

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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

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

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

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

ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 597 300 (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 88 600

Betalingsbetingelser

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 15 000 Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter 24 900 Markedspakke 7 990 Oppgjørshonorar

14 990 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med
urådighet
0 Utlegg fotograf (fakturerer direkte til selger)
0 Utlegg takst/tilstandsrapport (fakturerer direkte til
selger)

Totalt kr: 125 780

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget
sies opp, har megler krav dekning av utlegg og
markedspakke.

Ansvarlig megler

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Ansvarlig megler bistås av

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer
993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

29.08.2025

Hytte med naust
Herdleværsvegen 19
5337 Rong



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann
Ole Henrik Berg
Dato: 04/05/2025

Tertnesveien 103
Tertnes 5114
40616207
ole@berg-takst.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™	
OM EIERSKIFTERAPPORT™	
Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.	
AVGRENSNING: EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.	
NIVÅ AV ANALYSEN: Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.	
Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.	
For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.	
LEVETIDSBETRAKTNINGER: Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.	
Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.	
Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.	
VÆR OPPMERKSOM PÅ Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.	
Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.	
KOSTNADSVURDERING VED TG3 Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.	
PIPER OG ILDSTEDER: Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.	
ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK: Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.	
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:	
TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:		
Matrikkeldata:	Gnr:246, Bnr: 19	
Hjemmelshaver:	John Mikal Hansen	
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:	600 m²	
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei	
Vann:	Offentlig	
Avløp:	Snurretolett og avløp til sjø	
Regulering:		
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:	1954	

BEFARINGEN:		
Befaringsdato:	30.04.2025	
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.	
Oppdragsgiver:	John Mikal Hansen	
Tilstede under befaringen:	John Mikal Hansen	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3	

OM TOMTEN:	
Tomten er landlig og opparbeidet med plen, heller, terrasse, trapper og naust.	

OM BYGGEMETODEN:	
Støpt fundament på ukjente masser. Yttervegger er oppført i stein- og murkonstruksjon samt bindingsverk av tre med liggende kledning. Saltakkonstruksjon med taksperr. Undertak av panel og utvendig tekket med metallplater.	

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1954 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig

ANNET:

Takstobjektet: Hytte med naust

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet på loft inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

Pipe/ildsted: Teglsteinspipe som ikke er i bruk.
På grunn av alder anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

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

Gulv: Laminat, heltregulv og gulvbelegg. Fliser på dusjrom.
Vegger: Trepanel, strie, tapet. Fliser på dusjrom.
Himling: Malte, slette flater og panel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er påvist mit/stripet borebille i etasjeskiller/bjelkelag mot kjeller. Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke om treverket er behandlet eller om tiltak er nødvendig.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av det aktuelle huset.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller		32				32
1.etasje	53				53	
Loft	43				43	
SUM BYGNING	96	32			96	32
SUM BRA	128					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Naust		101		120		101
SUM BYGNING		101		120		101
SUM BRA	101					

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

1.etasje: 53m²
 Entre: 1,5m²
 Gang med trapp: 6m²
 Dusjrom: 1,5m²
 WC: 2m²
 Kjøkken: 5,1m²
 Spisestue: 11,5m²
 Stue: 17m²
 Soverom: 6,6m²

2.etasje/loft: 43,3m²
Gang: 4,7m²
stue: 15m²
Soverom 1: 5,8m²
Soverom 2: 5,6m²
Soverom 3: 10,3m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

Kjeller: 31,8m²

Naust: 101m²
1.etasje: 65m²
verkstedsbod: 42,9m²
Stue/kjøkken: 21,7m²

2.etasje: 35,8m²
Soverom: 13m²
oppholdsrom: 7,4m²
kjøkken: 4,3m²
oppholdsrom: 4,4m²
wc: 0,8m²
Gang med trapp: 2,5m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m².

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Naust er oppført med bindingsverk kledd med trekledning og fundament/ringmur av naturstein. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av taksper. Det er påvist råte i taksper. Taket er tekket med plater. Det må påregnes store utbedringer av tak. Garasje er ikke videre kontrollert/undersøkt.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

04/05/2025

0645

Ole Henrik Berg

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Grunn og fundamenter	
TG 2	1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet. Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren. Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert. Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.	
Grunnmur av naturstein og betong. Støpt mot grunn. Ukjent fundament.	
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuksikring, ved bruk av knotteplast og drencrør, lik dagens byggeskikk tilsier.	
En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.	
Merknader: TG2 vurderes med bakgrunn i alder.	
Ingen	1.2 Krypekjeller
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 1	1.3 Terrengforhold
Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.	
På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.	
Merknader:	
2. Yttervegger	
TG 2	2.1 Yttervegger
Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner. Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen. Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.	
Bindingsverk fra byggeår med liggende kledning.	
Merknader: Det er ikke påvist lufting/musebånd i overgang kledning/grunnmur. Det er påvist noe råte og sprekker i kledning. Det må påregnes lokale utbedringer av kledning og normalt vedlikehold.	
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 3	3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er påvist punkterte glass. Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	
Trevinduer med to-lags isolerglass fra 1987 og 2018. Malt ytterdør med glassfelt med ukjent alder. Vinduer med enkeltglass i kjeller fra antatt byggealder.	
Vinduene, ytterdører og terrassedør ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.	
Merknader: På eldre vinduer er det påvist malingsavskalling og stort behov for vedlikeholdsbehov. Må påregnes utskiftning av eldre vinduer.	
Det er påvist punktert glass på vindu på kjøkken.	
TG3 vurderes med bakgrunn i vinduer med enkeltglass, vedlikeholdsbehov og påvist punktert vindu.	
4. Tak	
TG 1	4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
Det er ikke påvist svanker/svai i mønet. Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder. Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr. Det ser utett ut rundt gjennomføringer. Det er ikke påvist ventilering/lufting.	
Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av taksperr.	
Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen utvendige tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.	
Merknader:	
TG 1	4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
Undertaket antas å være i fra byggeår Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Hjemmelshaver informerer om at tak er byttet i 2019. Metallplater på tak. Det er takrenner og nedløp av aluminium.	
Merknader:	
5. Loft	
TG 2	5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget. Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft. Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker. Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer. Det er påvist ventilering av yttertaket.	
saltak med sperrekonstruksjon inspisert på kaldloft.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Det er påvist spor av fukt/svertesopp i himling mot yttervegg på soverom mot sjøen. Hjemmelshaver informerer om at dette er fra før taket ble byttet.	
Det er påvist spor av meet/stripet borebille i sperr og bjelkelag på loft Det er påvist fuktskjolder på sperr og undertak rundt pipe og flere steder. Det er påvist spor av ekskrementer fra gnagere. Anbefaler ytterligere undersøkelser om dette er fra før taket ble byttet eller om det må gjøres tiltak.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
6. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende	
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.	
Terrasse ved sjøen. Levegg med vinduer på deler av terrassen.	
Merknader: Det er påvist noe rust på vinkler til rekkverk.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
7. Våtrom	
7.1 Dusjrom	
TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er vinduer/dører i våtsonen. Det er ventiler som kan åpnes.	
Helfliset bad med naturlig ventilasjon inneholder dusjkabinett.	
Merknader: Det er vindu og dør i våtsone med uegnede materialer Det er påvist sprekker i elastiske fuger	
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
TG 2 7.1.2 Overflate gulv	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Helfliset bad	
©mstr.no	10/16
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Det er påvist sprekker i elastiske fuger	
Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene og overnevnt informasjon må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.	
TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk	
Membranen er fra ukjent årstall Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Plastsluk med klemring. Tettesjikt av gulvbelegg under fliser. Ukjent alder.	
Boret hull i vegg fra gang mot dusj. Ikke påvist forhøyede fuktverdier 14,4.	
Det kan ikke konstateres tilstand på tettesjikt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.	
Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.	
Det er benyttet plastsluk.	
Det ble gjennomført hulltaking på vegg fra entre mot dusj. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.	
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.	
• Målingen viste vektprosent på 14,4%.	
- Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader	
Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.	
Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning. Membranen har passert sin forventede levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder.	
8. Kjøkken	
8.1 Kjøkken	
TG 2 8.1 Kjøkken	
©mstr.no	11/16
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall	
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.	
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.	
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate inneholder: Komfyr med ventilator, vaskemaskin, kjøl- og fryseskap og vask.	
Merknader: Det er påvist svelling og mindre skader på fronter og benkeplate. Blandebatteri ved vask er løst og må festet tilstrekkelig for å forhindre skader og lekkasjer.	
TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.	
9. Rom under terreng	
10. VVS	
TG 2	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent årstall	
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.	
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.	
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.	
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende	
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.	
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.	
Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.	
Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. Forventet levetid på kobberrør: 25 - 50 år.	
Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.	
Det er kun snurretolett/biotoalett med beholder i kjeller.	
Hjemmelshaver informerer om at avløp fra dusj og kjøkken er ført ut i sjøen.	
Merknader: Hjemmelshaver informerer om at vann må stenges om vinteren for å forhindre at rør og vanninstallasjon fryser. Det har skjedd tidligere.	
Det er påvist irr på hovedstoppekran og på kobberrør.	
TG2 vurderes med bakgrunn i alder, observasjoner og informasjon fra hjemmelshaver.	
TG 2	10.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra 2023	
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.	
Berederens plassering er tilfredsstillende.	
Berederen er ikke lekkasjesikret.	
Varmtvannsbereder på 112L i 2.etasje fra 2023.	
©mstr.no	12/16
www.bmtf.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Det er ikke påvist lekkasjesikring. Dette må utbedres for å forhindre fuktskader.	
TG2 vurderes med bakgrunn i mangel av lekkasjesikring.	
Ingen	10.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	10.4 Varmesentraler
Varmesentralanlegget var nytt i	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 2	10.5 Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.	
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.	
Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.	
Det stilles krav i nyere boliger til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.	
Merknader: TG2 vurderes med bakgrunn i ventilasjonsmetode og potensiell bruksbelastning.	
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.	
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent	
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.	
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2008	
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.	
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.	
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.	
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.	
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.	
Kabler er tilstrekkelig festet.	
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.	
Automatsikringer i sikringsskap i 2.etasje.	
Merknader: Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.	
Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.	
©mstr.no	13/16
www.bmtf.no	

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Brannvarsler i stue i 1.- og 2.etasje. Brannslukningsapparat fra 2025.

Innvendig trapp mangler håndløper. Den er brattere enn dagens krav tilsier. Mellomrom i rekkverk er større enn 10cm. For å forhindre skader og ulykker må avvikene lukkes.

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

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

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.1.1	Dusjrom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.1.2	Dusjrom Overflate gulv
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder og observasjoner.
7.1.3	Dusjrom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes med bakgrunn i alder, observasjoner og informasjon fra hjemmelshaver.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes med bakgrunn i mangel av lekkasjesikring.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes med bakgrunn i ventilasjonsmetode og potensiell bruksbelastning.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes med bakgrunn i vinduer med enkeltglass, vedlikeholdsbehov og påvist punktert vindu.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250130

Selger 1 navn

John Mikal Hansen

Gateadresse

Herdleværsvegen 19

Poststed

RONG

Postnr

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

2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

17

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalennr.

Document reference: 1503250130

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

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 overtagelse. 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 forsikringspremie er 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: 1503250130

Initialer selger: JMH

4

68

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Mikal Hansen	15c96cfbaa88182e74026c8363274b75f068817e	09.05.2025 18:32:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250130

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

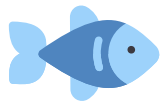
69

Nabolagsprofil

Herdleværsvegen 19

Avstand til sjø

27 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	55 min 🚗
🚋 Skogsøy Linje 470, 474	2 min 🚶 0.2 km
🚋 Langholmen Linje 470, 474	7 min 🚶 0.6 km

Avstand til byer

Bergen	53 min 🚗
Stavanger	184.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Spar Tjeldstø	6 min 🚗
🚗 Kiwi Øygarden	10 min 🚗

Havner i området

- Blomvåg Fjordhotell - Gjestehavn



Aktiviteter

Kystmuseet i Øygarden	4 min 🚶
Hesteveggen - klatrevegg	19 min 🚶

Sport

⚽ Blomvåg skule - ballbinge Ballspill	6 min 🚶 6.1 km
⚽ Nesemyra fotballanlegg Fotball	7 min 🚶 6.5 km
🏃 Peak Fitness	10 min 🚶
🏃 Sprek & Blid Ågotnes	21 min 🚶

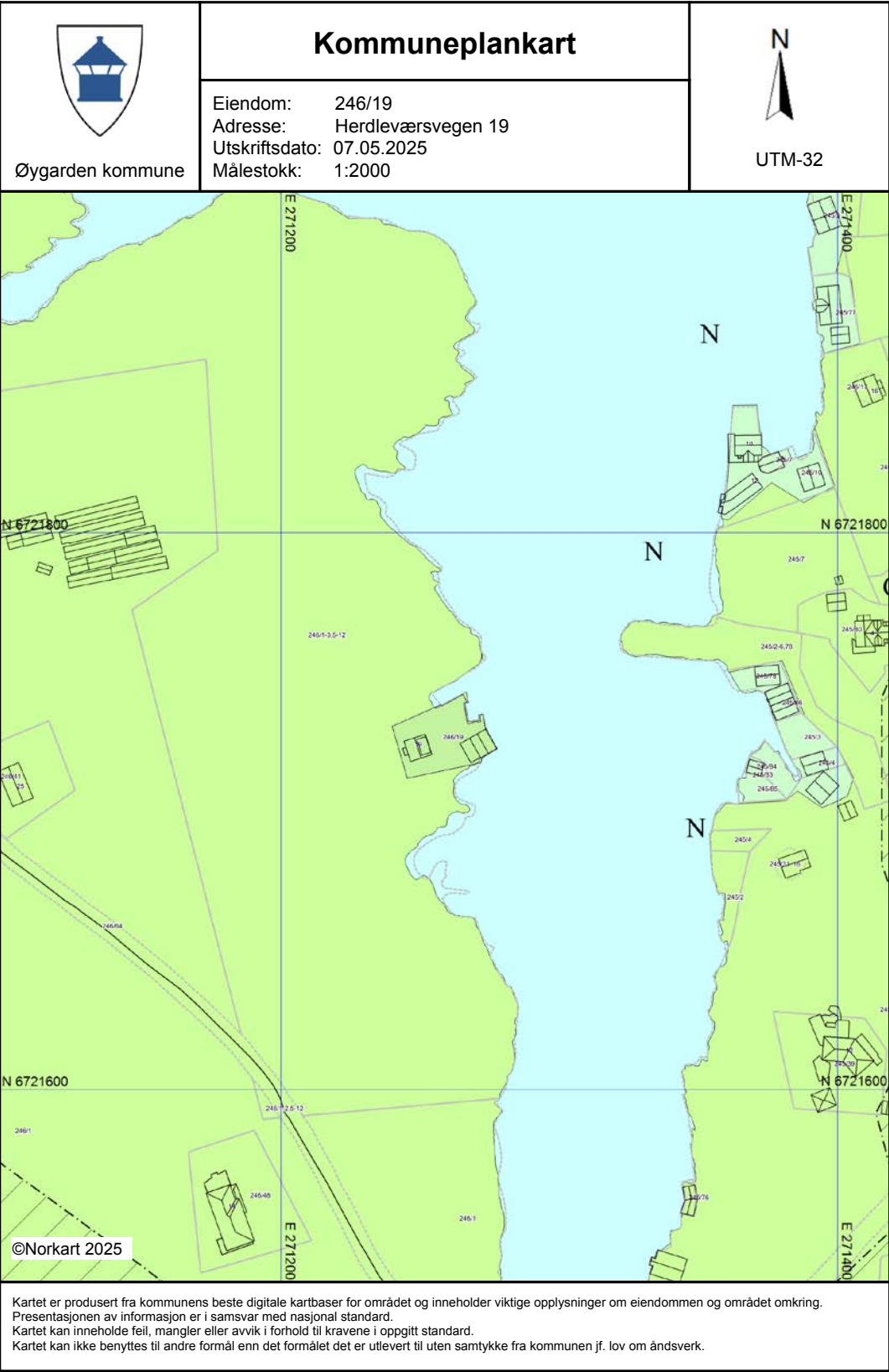
Dagligvare

Spar Tjeldstø Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 6.3 km
Spar Rong Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 9.4 km

Varer/Tjenester

🏪 Rong Senter	10 min 🚶
🏪 Ågotnes Sentrum	22 min 🚶
🏪 Øygarden apotek	10 min 🚶







Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 07.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	246	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Herdleværsvegen 19, 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	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner
☐ 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 673 m² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 3 m² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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 eignedom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. 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 4 800/4 900/5 400 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



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: Herdleværsvegen 19
5337 RONG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Oppdragsnummer:

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@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

