PROAKTIV



VIKATOPPEN 14



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

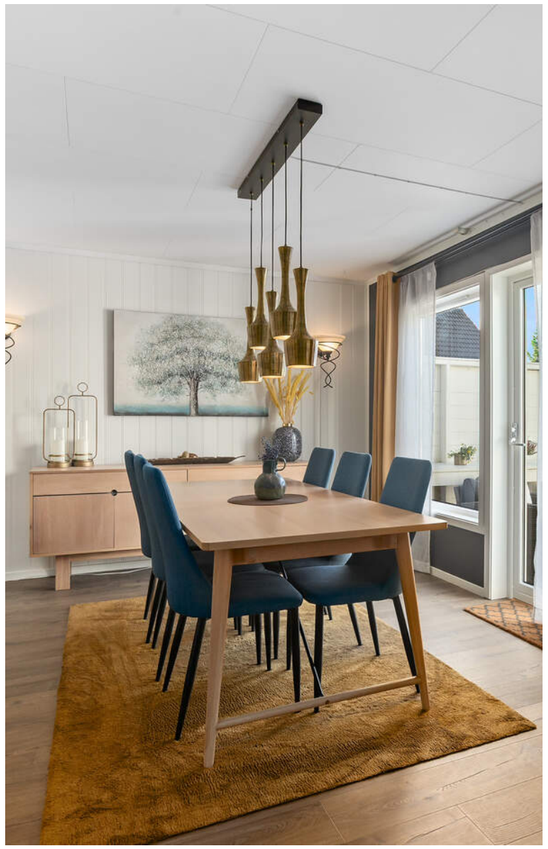
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VIK/ØYGARDEN

Enebolig i rekke innerst i etablert boligfelt på Vik med terrasse, balkong, vinterhage, flere biloppstillingsplasser

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Vikatoppen 14, 5337 RONG

Gnr./Bnr.: Gnr. 234, bnr. 246, i Øygarden kommune

Prisantydning: 3.750.000,-

Omkostninger: 95.100,-

Totalpris: 3.845.100,-

Kommunale avgifter: 18.963,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1998

Rom/soverom: 7/5

BRA: 144 m²

BRA-i: 126 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

Elbillader.

Elbillader fra 2022.

Tomt: 8924.4 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

32 Plantegninger

34 Kjerneinformasjon

40 Vedlegg

90 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Megler Brynjulf Hardang er gjennomført profesjonell og holder det han lover.»

«Han er ærlig, pålitelig og i tillegg lydhør for selgeres synspunkter og ønsker. Et viktig argument for å bruke samme megler er at interessenter føler seg trygg og ivaretatt fordi han ivaretar både kjøper
og selger på en god måte. Da er det lettere for folk å legge inn bud.»

Selger: Morten Askeland

«Han er dyktig og profesjonell megler og vi er svært fornøyd med hans innsats.»

«Da vi kjøpte leiligheten for vel 5 år siden,
fikk vi et meget godt inntrykk av Brynjulf Hardang. Det var derfor vårt førstevalg å få tak i ham til å hjelpe oss med salget. Heldigvis var han tilgjengelig, og han har gjort en meget god jobb for oss.»

Selger: Egil Kommedal

«Er svært fornøyd med Proaktiv. Megleren var dyktig, effektiv, nøye og behagelig.

«Bruker gjerne samme megler i fremtiden om behov!»

«Megleren Brynjulf gjorde en veldig god og ryddig jobb her. Det var ingen lett eiendom og selge, men han satt seg grundig inn i det som berørt salget.»

Selger: Tone Østervold Marcelius

«Jeg opplevde en veldig hyggelig og pålitelig megler. Ikke minst et veldig engasjement.»

Selger: Guro Moen

«Megler var høflig, imøtekommende, behagelig og hjelpsom.»

Selger: Ingvard Jakobsen

«Veldig god oppfølging fra ende til annen i salgsprosess. Alltid tilgjengelig og imøtekommende. Kunne med andre ord ikke bedt om bedre megler.»

Selger: Erica Blakstad

«Meget vel fornøyd!»

«Svært god og tett oppfølging, høy kvalitet på samarbeidet, med intensitet og
fokus på målet. Dette gir trygghet for meg
som selger.»

Selger: Karen Helen Doublet

«Tusen takk!»

«Proaktiv Eiendomsmegling tilbyr en heidundrende fest av et boligsalg. Hurtighetet og profesjonalitet er nøkkelord som beskriver deres effektive meglere. Jeg vil gladelig kjøpe og selge via Proaktiv igjen!»

Selger: Joakim Simensen

«Gjennomgående god og ryddig prosess.

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: **Brynjulf Hardang**



Brynjulf Hardang
Megler
Mobil: 48 08 13 58
E-post: bh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

VIKATOPPEN

Familievennlig bolig innerst i rolig boligfelt på Vik. Fem soverom, loftsstue, peis, vinterhage og flere uteplasser. Skole og barnehage i gangavstand.

Mine kunder skal vite at de får en profesjonell meglertjeneste der alt blir gjort for å sikre en personlig, trygg og effektiv salgsprosess der intet overlates til tilfeldighetene. En god megler er en god investering. Måten megleren jobber på, meglerens fokus på kvalitet i de ulike ledd av salgsprosessen og meglerens entusiasme og ståpåvilje vil være klart utslagsgivende for sluttresultatet.

Meglerfaget er prestasjonsbasert. Det er den megleren som har den beste metoden, de rette holdningene og det beste materiellet som alltid vil oppnå det beste resultatet.

Velkommen til Vikatoppen 14, en innholdsrik bolig over to etasjer, plassert innerst i et etablert boligfelt uten gjennomgangstrafikk. Her er det rom for både familieliv og hyggelige stunder med venner. Første etasje byr på stue med peis og utgang til terrasse, kjøkken med spiseplass, soverom og bad med vaskekott. Fra terrassen er det adkomst til vinterhagen, som gir en ekstra plass å samles. Uteområdet er opparbeidet med plen og grillplass. Ved boligen er det flere biloppstillingsplasser og elbillader. Kjøkkeninnredningen er fra 2018, mens terrassedøren ble skiftet i 2026. I andre etasje finner du en loftsstue, fire soverom og et separat toalettrom. Fra det ene soverommet er det utgang til en sørvendt balkong. Planløsningen gir muligheter til å innrede rom for både søvn, lek og hjemmekontor. Boligen har også utvendig bod. På fellesarealet finnes blant annet sittegruppe og ballbinge. Barnehage og barneskole ligger i gangavstand, mens Rong senter og Ågotnes nås med bil på rundt ti minutter. Turområder finnes like ved boligfeltet, og friluftsområdet Ormhilleren byr på svaberg og badevik. Velkommen til visning – kanskje er det her dere skal skape deres neste minner.

Megler **Brynjulf Hardang**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet
Kontoret vårt ligger vis-á-vis Galleriet og Xhibition kjøpesenter. Midt i Bergen sentrum. Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruktsalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



VIK I ØYGARDEN

***Kommune:** Øygarden / **Område:** Vik*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Vikatoppen 14 ligger fredelig og tilbaketrukket til innerst i et etablert boligfelt på Vik på Toftøy. Her bor man uten gjennomgangstrafikk, i et oversiktlig bomiljø hvor det er gode rammer for en rolig og trivelig familiehverdag. Beliggenheten kombinerer nærheten til sjø, natur og åpne landskap med enkel tilgang til skole, barnehage, butikker og fritidstilbud. Resultatet er et hjemsted hvor både små og store kan finne seg godt til rette – og hvor hverdagslogistikken blir overkommelig. Samtidig gir den landlige kystbeliggenheten en fin avstand til byens tempo, uten at arbeidsplasser og servicetilbud oppleves utilgjengelige.



For barnefamilien er nærmiljøet en klar kvalitet. Boligfeltet har opparbeidede fellesarealer med plen, sittegruppe og ballbinge, noe som gir barna et naturlig sted å leke, være aktive og bli kjent med andre i området. At boligen ligger innerst i feltet, bidrar til mindre biltrafikk rett utenfor døren og roligere omgivelser. Her

OFFENTLIG TRANSPORT

Vik Linje 470, 474, 475, 479	4 min 0.4 km
Bergen Flesland	42 min

DAGLIGVARE

Kiwi Øygarden	6 min
Spar Rong Post i butikk, PostNord	6 min 6.3 km

VARER/TJENESTER

Rong Senter	6 min
Øygarden apotek	6 min

SPORT

Toftøy skule ballbinge/lekeplass Ballspill	13 min 1.3 km
Toftøy idrettsbane kunstgress Fotball	16 min 1.5 km
Peak Fitness	6 min
Sprek & Blid Ågotnes	8 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





kan ettermiddagene brukes ute, og barna kan møte venner i nærområdet uten at alle aktiviteter må organiseres eller krever en biltur. For foreldrene kan dette gi en enklere hverdag, samtidig som hele familien får et nært forhold til nabolaget.

Toftøy skole og Preg Toftøy barnehage ligger samlet i Skulebrekka, omtrent 1,7–1,8 kilometer fra boligen. Skolen har rundt 135 elever i skoleåret 2026/27 og tilbyr SFO, mens

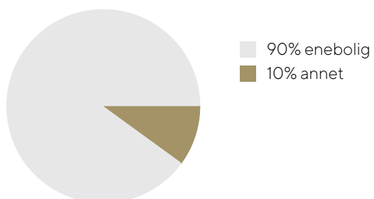
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

barnehagen har seks avdelinger og et stort uteområde med naturen som en viktig del av hverdagen. Den korte avstanden gjør levering, henting og skolevei enklere å få inn i familiens rutiner. At skole og barnehage ligger nær hverandre, er også praktisk for familier med barn i ulik alder. Når barna blir eldre, ligger Øygarden ungdomsskole på Rong. Skolen tar imot elever fra blant annet Toftøy skole og ligger tett på Hjeltefjorden Arena og Fjordparken.

Området gir gode muligheter for en aktiv oppvekst. Ved Hjeltefjorden Arena finnes idrettshall og svømmehall med offentlig bading flere dager i uken. I samme område ligger Fjordparken, et attraktivt møte- og aktivitetsområde ved sjøen. Dette gir familien tilgang til organiserte aktiviteter, trening og fine møteplasser gjennom store deler av året. På Rong finnes også flere lag og foreninger, slik at barna kan prøve ulike fritidsaktiviteter og bli en del av et lokalt fellesskap.

Rong senter nås på omtrent ti minutter med bil og dekker mange av familiens daglige behov. Her finnes blant annet dagligvarebutikk, apotek, treningssenter, fysioterapi, servering, bibliotek og kommunale tjenester. Øygarden legekontor og helsestasjon ligger også på Rong. Det betyr at

BOLIGMASSE





både ukeshandelen, biblioteksbesøket, legetimen og treningsøkten kan ordnes uten lange reiser. For et bredere handels- og servicetilbud ligger Ågotnes rundt ti minutter unna, mens Straume og Sartor-området nås på omtrent 25 minutter. Hverdagen kan dermed planlegges effektivt, enten det gjelder små ærender etter jobb eller familiens aktiviteter i helgene.

Det er bussholdeplass ved Vik langs riksvei 561, i kort avstand fra boligfeltet. Herfra går det buss mot blant annet Ågotnes, med videre forbindelser mot Straume og Bergen. For dem som kjører bil, tar turen til Bergen sentrum rundt 40 minutter under normale trafikkforhold. Beliggenheten fungerer derfor også godt for familier hvor én eller flere pendler, samtidig som man kan komme hjem til roligere omgivelser etter arbeidsdagen.

Naturen er alltid nær på Toftøy. Like ved Vik starter Nordsjøløypen gjennom området ved Vikåsen. Den omtrent fire kilometer lange turen går gjennom lynghei og

SKOLER

Toftøy skule (1-7 kl.) 142 elever, 8 klasser	15 min 1.4 km
Øygarden ungdomsskule (8-10 kl.) 164 elever, 13 klasser	7 min 6.7 km
Tranevågen ungdomsskule (8-10 kl.) 381 elever, 14 klasser	9 min 10 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	22 min 20.7 km
Sotra vgs - avd. Sund 400 elever, 25 klasser	32 min 29.6 km

BARNEHAGER

Preg barnehager Toftøy (1-5 år) 116 barn	15 min 1.4 km
Hamramyra barnehage (1-6 år) 91 barn	9 min 9.7 km
Ågotnes barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min 9.8 km

kulturlandskap, forbi vann og gamle kulturminner og videre mot sjøen. Her finnes fine muligheter for korte hverdagsturer, søndagsturer med familien og små ekspedisjoner med barna. Landskapet inviterer til lek og oppdagelser, og årstidene kan oppleves på nært hold – fra blåbærturer og fisking til vindfulle dager ved havet.

En kort kjøretur unna ligger Ormhilleren, et åpent og barnevennlig friluftsområde med svaberg, gressletter og en lun badevik med skjellsand. En tilrettelagt grussti fører ned til badeområdet, og stedet har både toalett, turstier og gode fiskemuligheter. Kyststien og Kystvaktstien gir flere turmuligheter langs sjøen. Dette er et sted familien kan bruke gjennom store deler av året – til bading og piknik om sommeren, turer i frisk sjøluft om høsten og rolige utflukter når man bare vil komme seg ut.

Vikatoppen 14 passer dermed for familien som ønsker mer ro og plass rundt seg, uten å gi avkall på de praktiske tilbudene. Her får man skole og barnehage i nærheten, gode fritidsmuligheter, et oversiktlig nabolag og naturen som nærmeste nabo. Samtidig er det kort vei til handel, tjenester og de større tettstedene i kommunen. Det er nettopp kombinasjonen av en lettvint hverdag og et aktivt liv nær sjøen som gjør Vik og Toftøy til et attraktivt sted å la barna vokse opp.



Bebyggelse
Området er preget av etablert småhusbebyggelse, hovedsakelig bestående av eneboliger, eneboliger i rekke og annen konsentrert småhusbebyggelse. Boligene er i hovedsak oppført i én til to etasjer og varierer noe i alder og arkitektonisk uttrykk. Eiendommen inngår i et rolig og veletablert boligfelt med bebyggelse av tilsvarende karakter.

Adkomst
Adkomst via offentlig til privat vei.

Boligen ligger innerst i et etablert boligfelt på Vik i Øygarden kommune, uten gjennomgangstrafikk.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Preg barnehager Toftøy - 3 min
Hamramyra barnehage - 9 min
Ågotnes barnehage - 9 min

Skoler
Toftøy skule (Barneskole) - 3 min
Øygarden ungdomsskule (Ungdomsskole) - 7 min
Tranevågen ungdomsskule (Ungdomsskole) - 9 min
Sotra vidaregående skule (Videregående skole) - 22 min
Sotra vgs - avd. Sund (Videregående skole) - 32 mint

VELKOMMEN TIL VIKATOPPEN 14

Parkering
Flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

Elbillader.

Elbillader fra 2022.

Tomtestørrelse
8 924,40 m²

Beskrivelse av tomt
Fellesarealene er opparbeidet med plen, sittegruppe og ballbinge, og gir gode muligheter for lek, aktivitet og hyggelig samvær i et familievennlig bomiljø.

Utearealet ved boligen er opparbeidet med plen, grillplass, terrasse og vinterhage. Dette gir flere anvendelige uteplasser og fine rammer for måltider, lek og avslapning gjennom store deler av året. Det er flere biloppstillingsplasser på eiendommen, og boligen har elbillader. Adkomsten går fra offentlig vei og videre over privat vei inn i boligfeltet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Boligen er en enebolig i rekke oppført over to etasjer, antatt fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell, med ringmur, såle og fundamenter i betong. Terrenget rundt bygget er planert, og det er opplyst om drenerende masser rundt boligen. Ytterveggene er utført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning. Etasjeskillerne er av trebjelkelag.
Takkonstruksjonen er utført med tresperrer, og taket er tekket med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein, med takrenner og nedløp i plast. Vinduene har isolerglass i malte trekarmer, og ytterdør samt balkongdør har malte dørblad med isolerglass, hvor ytterdøren er fra byggeår og balkongdør og terrassedør er fra 2026. Sørvendt balkong er oppført med bjelkelag og søyler, med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord, og nordvendt terrasse er oppført på bjelkelag.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
Avvik: Taktekking og undertak har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder og gjenstående funksjonstid.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Takrenner og nedløp har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder, slitasjegrad og gjenstående funksjonstid.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er fra loftet registrert utettheter i dampsperren ved gjennomføringer og skjøter.
Det er registrert flekkvis misfarging forenelig med svertesopp på undertak.
Lufting av takkonstruksjonen lot seg ikke kontrollere. Det er ikke registrert synlig lufting i takkiste eller ventiler i gavlvegger, og isolasjon ligger opp mot undertaket ved raft.



Loftet hadde begrenset tilkomst på grunn av lagrede gjenstander, og takkonstruksjonen er kun delvis inspisert.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Dels kort avstand mellom terreng/terrasse og kledning. Over tid kan dette føre til økt fuktopptrekk og skader på kledning.
Ikke synlig musesperre

- Våtrom > 1. etasje > Bad med vaskekott (6,9 m²) > Overflater, vegger og himling
Avvik: Vindu er plassert i våtsonen.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Ulyd fra servantkran på WC ved funksjonstest av varmtvann.
Rørkurser i fordelerskap er ikke merket. Eventuelt hovedfordelerskap ble ikke lokalisert.
Vannrør under kjøkkenbenk er ikke plugget mot varerør (ytre rør utenfor innerrør).

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Bereder er deformert.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 1. etasje > Bad med vaskekott (6,9 m²) > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet. Begrenset risiko med dagens løsning hvor det benyttes dusjkabinett.

- Våtrom > 1. etasje > Bad med vaskekott (6,9 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Tettesjikt på gulv og vegger er fra før år 2000 og det foreligger ikke dokumentasjon.

Elektrisk anlegg:

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i entré.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.
Elbillader fra 2022.
Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 50A, 1 kurs på 32A, 1 kurs på 20A, 5 kurser på 15A og 2 kurser på 13A.

BELYSNING
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING
El. varmekabler på bad og i vaskekott.
Se innledning for øvrig oppvarming.
Eier opplyser at det er foretatt eltilsyn i løpet av de siste 5 år.
Det henvises til kontrollrapport for nærmere opplysninger om det elektriske anlegget.

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
1. etasje:
BRA-i 79 kvm: Entré, gang, soverom 1, bad med vaskekott, stue og kjøkken.
BRA-e 14 kvm: Vinterhage
TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal

2. etasje:
BRA-i 47 kvm: Loftsstue, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5 og wc.
TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod:
BRA-e 4 kvm: Bod.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 14 kvm
Total BRA: 93 kvm

2. etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 15 kvm
2. etasje: 15 kvm

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.
Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i 2. etasje..
Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,39-2,40 meter. Takhøyde i loftsstue ble målt til mellom ca. 1,00-2,39 meter.

Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra boligen inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Eiet felles tomt på 8 924 m2 ifølge matrikkelen.

Seksjonens sameiebrøk er 123/1968.
Fellesarealet er opparbeidet med plen, sittegruppe og ballbinge.



Standard
Boligen fremstår som lys, innholdsrik og funksjonell, med romslige oppholdsarealer og en familievennlig planløsning fordelt over to etasjer. Det er god plass til flere biler på egen oppstillingsplass rett utenfor inngangspartiet. Her finnes også en utvendig bod og ytterligere lagringsplass langs siden av boligen. Inngangspartiet er overbygget, og ytterdøren har praktisk kodelås.

Entréen har slitesterke fliser på gulvet og god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Videre kommer man inn i en romslig og lys stue med en vinklet utforming som gjør det enkelt å etablere flere møbleringssoner. Det ble lagt nytt gulv i stuen i i september 2026. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og en lun sitteplass ved peisovnen. Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt terrasse og hage med gode solforhold. Den romslige vinterhagen forlenger utesesongen og gir en hyggelig ramme rundt sammenkomster med familie og venner.

Kjøkkenet har god størrelse og plass til spisebord for hverdagens måltider. Innredningen er fra IKEA og ble montert i 2018. Den har profilerte fronter, laminatbenkeplate og nedfelt stålvask med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Over benkeplaten er det montert kitchenboard, mens belysning og stikkontakter under overskapene gir en praktisk arbeidsplass. Kjøkkenet har integrert ventilator fra Flexit, stekeovn og induksjonstopp fra Bosch, oppvaskmaskin fra Siemens samt et frittstående side-by-side-kjøleskap med frysedel fra LG. For opplysninger om hvilke hvitevarer som følger handelen, vises det til punktet «Løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Badet i hovedetasjen har keramiske fliser på gulv og vegger samt takplater i himlingen. Ny baderomsinnredning satt inn i 2026 med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er elektriske varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk. Badet ble modernisert i 2001, da det ble lagt nye fliser på eksisterende fliser.

I tilknytning til badet ligger et praktisk vaskekott med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har flislagt gulv med sokkelflis, malte veggflater, takplater og elektriske varmekabler. Her er også fordelerskapet til boligens rør-i-rør-system plassert.

Hovedetasjen inneholder i tillegg et soverom som egner seg som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

I andre etasje ligger fire soverom av jevn og god størrelse. Fra det ene soverommet er det utgang til en sydvendt uteplass med gode solforhold. En hyggelig loftstue binder etasjen sammen og egner seg godt som TV-stue, lekeareal eller en egen sone for familiens yngste. Fra loftstuen er det adkomst til kryploftet via trappeluke.

Etasjen har også et separat toalettrom med keramiske fliser på gulv og vegger samt malt panel i himlingen. Rommet er innredet med servantskap med slette fronter, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri, speil og gulvstående toalett. Avtrekksventil er montert i himlingen.

Boligen har vannforsyningsrør av PEX i rør-i-rør-system og avløpsrør av plast. Mekanisk ventilasjon sørger for avtrekk fra kjøkken, bad og vaskekott, med ventilasjonsmotor plassert på loftet. Varmtvannsberederen er en Høiax på 187 liter fra omkring 2018/2019. Det elektriske anlegget har automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk strømmåler med fjernavlesning. Sikringsskapet er plassert i entréen. Det ble montert elbillader i 2022. Boligen er videre utstyrt med røykvarslere og brannslokkingsapparat.





Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Peis med innsats i stue. El. varmekabler på bad og i vaskekott.
Forøvrig elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad og i vaskekott. Peis med innsats i stue.

Energimerke
Oransje D

Info strømforbruk
Årlig strømforbruk: ca. 9 000 kWh
Boligen er tilknyttet Norgespris
Avtalen følger målepunktet og overtas automatisk når ny eier bestiller strøm til boligen.
Årlig kostnad til andre fyringskilder er oppgitt til ca. kr 3 000,-.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Hvitevarer kan medfølge etter nærmere avtale med selger.

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2026:
• Balkongdør og terrassedør ble skiftet i 2026. Eier opplyser at balkongdør og terrassedør ikke er montert i regi av firma.
2022:
• Elbillader fra 2022.
2018:
• Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Kitchenboards over benkeplate og belysning/stikkontakter under overskap. Integrert ventilator fra Flexit. Kjøkkeninnredning fra 2018 ifølge tidligere salgsoppgaver.
2001:
• Bad fra byggeår. Badet ble modernisert i 2001 med nye fliser på eksisterende fliser ifølge tidligere salgsoppgaver.
• Varmtvannsbereder på 187 liter fra Høiax, plassert på WC. Bereder fra rundt 2018/2019.







SPISESTUE
NYTT GULV I 2026


14




14

KJØKKEN

Pent og funksjonelt kjøkken fra 2018, med god skap- og benkeplass samt hyggelig spiseplass.







LOFTSTUE

Hyggelig loftstue som binder etasjen sammen – perfekt som TV-stue, lekeområde eller en egen sone for familiens yngste.







SOVEROM I 2. ETASJE

Andre etasje byr på fire soverom av jevn og god størrelse, med fleksible bruksmuligheter for både barn, gjester og hjemmekontor.







BAD/VÅTROM

Det flislagte badet i første etasje har varmekabler, dusjkabinett, servant og toalett, i tillegg til en tilknyttet vaskeromsavdeling. I andre etasje finnes et eget, flislagt WC-rom med servant – en komfortabel løsning for både familien og gjester.

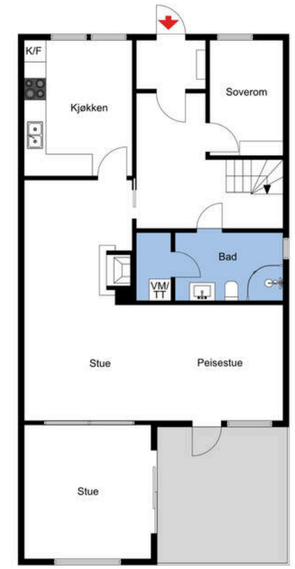


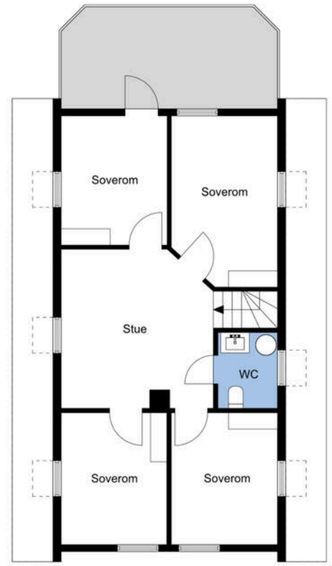






PLANTEGNINGER





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
8 924,40 m²

Beskrivelse av tomt
Fellesarealene er opparbeidet med plen, sittegruppe og ballbinge, og gir gode muligheter for lek, aktivitet og hyggelig samvær i et familievennlig bomiljø.

Utearealet ved boligen er opparbeidet med plen, grillplass, terrasse og vinterhage. Dette gir flere anvendelige uteplasser og fine rammer for måltider, lek og avslapning gjennom store deler av året. Det er flere biloppstillingsplasser på eiendommen, og boligen har elbillader. Adkomsten går fra offentlig vei og videre over privat vei inn i boligfeltet.

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA-49
Polisenummer 88497056

Formuesverdi primær
854.267,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.417.068,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Vatn - abonnement fast: kr 748,99,-
Vatn - abonnement variabel: kr 1397,16,-
Vatn - forbruk, stipulert: kr 3733,01,-
Avløp - abonnement fast: kr 3135,-
Avløp - abonnement variabel: kr 702,76,-
Avløp - forbruk, stipulert: kr 5140,86,-
Reno - hushald med sentralkompost: kr 4046,-
Reno - restavfall - pris pr. kg: kr 60,-

Totalt: kr 18963,78,- pr. år.

I tillegg er det opplyst egen avgift for feiing: kr. 507,- pr- år.

Kommunale avgifter
18.963,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i kommunen.

Velforening
Vikatoppen Velforening, Org.nr. 913625749

Årlig velavgift
3.000,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse
Eiendommen er tilknyttet en velforening. Ifølge selgers opplysningsskjema betales det kr 250 per måned i fellesutgifter, tilsvarende kr 3 000 per år. Fellesutgiftene dekker det vesentligste av utvendig vedlikehold samt gartnerarbeid og snøbrøyting. Selger kjenner ikke til vedlikeholdsplaner eller andre forhold som kan medføre endringer i fellesutgiftene eller eventuell andel fellesgjeld. Det er ikke opplyst om særskilte kostnader knyttet til parkeringsplassen.
Vinterhagen er bygget uten søknad. Den er derfor ikke godkjent. Kjøper overtar regning og risiko for dette forhold og må påregne en ordinær søknadsprosess for å få forholdet godkjent hos kommunen. Kjøper må også påregne eventuell krav om tilbakeføring skulle forholdet ikke kunne godkjennes.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det ble 4. august 1994 gitt byggeløyve.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for «nybygg bolig» på Toftøy, gnr. 34 bnr. 246 seksjonsnr. 14, datert 14.07.1998.

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

4626/234/246/14:
Heftelser i eiendomsrett:

13.05.1994 - Dokumentnr: 5148 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:4626 Gnr:234 Bnr:246

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Følger reguleringsplan Skjergardstunet Aust Gnr.34/246 (plan-ID 125919910002), som er en eldre reguleringsplan for boliger. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan 300 kV Jordkabel (plan-ID 125919970001), med delarealer til boliger, felles avkjørsel og friluftsområde.. 11.05.1991.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Øygarden kommune (2014 - 2022) (ID 125920140001), med ikrafttredelse 18.06.2014. 6 801 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende. 2 123 m² er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Delareal på 1 286 m², 6 801 m² og 837 m² har KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Det er ikke registrert kommuneplaner under arbeid, kommunedelplaner under arbeid, reguleringsplaner under arbeid eller reguleringsplaner under arbeid i nærheten.

Eiendommen har kommuneplanhensynssonene KPHensynsonenavn 1997001K15, 19910002 og 1997001K16, alle med KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Vei/Vann/Avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling
Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at alle boliger måles. Målingen bør gjøres med sporfilm over minst to måneder i fyringssesongen, normalt fra midten av oktober til midten av april, fordi nivåene varierer gjennom året. Tiltaksgrensen for oppholdsrom er 100 Bq/m³. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Torsdag, 13. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 750 000,00 (Prisantydning)

_____
3 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

93 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
95 100,00 (Omkostninger totalt)

_____
3 845 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger)
_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.
All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.
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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.
Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.
Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Mohammad Fawzi Deeb Khalil og Hadeel Osama Rashed Abualinin



Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

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

Dato salgsoppgave
23.9.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Vikatoppen 14, 5337 RONG

15 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vikatoppen 14	Vikatoppen 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Family home. Lived consistently since it was bought. Nothing irregular or renting out.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 88497056

Informasjon om selger

Selger

Khalil, Mohammad Fawzi Deeb

Selger

Abualinin, Hadeel Osama Rashed

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av Easee Home ladestasjon. Faz 32A, lader stilles til 25A. Husk overspenningsvern 1f+N

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Torsvik Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 29726787

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Mohammad Fawzi Deeb Khalil	2026-09-15	Hadeel Osama Rashed Abualinin	2026-09-15

Identification

Mohammad Fawzi Deeb Khalil

Identification

Hadeel Osama Rashed Abualinin

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig i rekke
Vikatoppen 14, 5337 RONG
ØYGARDEN kommune
gnr. 234, bnr. 246, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 19.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3697 **Eiendomsverdi ref nr:** AY1603

Autorisert foretak: Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

BANG TAKST AS Ingeniør & Takstmann

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Enebolig i rekke, oppført over to etasjer.
Terrasse på 14,6 m² med utgang fra stue.
Balkong på 14,7 m² med utgang fra soverom 4.
Vinterhage på 13,5 m² med adkomst via terrassen.
Utvendig bod på 4,2 m².
Lagringsareal under tak på ca. 7,5 m².

NØKKELOPPLYSNINGER
Boligen er oppført i 1998 og har i hovedsak standard fra byggeåret, men det er utført noen oppgraderinger i de senere år. Badet i 1. etasje er fra byggeåret og ble modernisert i 2001 med nye fliser lagt på eksisterende fliser. Kjøkkeninnredningen er fra 2018, og varmtvannsberederen er fra ca. 2018/2019. Balkongdør og terrassedør ble skiftet i 2026. Badet i 1. etasje er vurdert til tilstandsgrad 3 på grunn av manglende fall til sluk og tettesjikt fra byggeåret uten dokumentasjon. Det må påregnes normalt vedlikehold.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Plan- og bygningsloven av 1985 og Teknisk forskrift 1997 (TEK97), samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler 'intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler'. Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Enkelte av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan avvike noe fra det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Boligen ligger innerst i et etablert boligfelt på Vik i Øygarden kommune, uten gjennomgangstrafikk. Barneskole og barnehage i gangavstand. Ca. 10 min kjøring til Rong senter med dagligvare, apotek, treningssenter og kommunale tjenester, og ca. 10 min kjøring til Ågotnes med dagligvare, legesenter, idrettsanlegg og øvrig servicetilbud. Ca. 40 min kjøring til Bergen. Turområder i utmarken rundt feltet, og friluftsområdet Ormhilleren med svaberg og badevik i nærheten.

TOMT
Eiet felles tomt på 8 924 m² ifølge matrikkelen. Seksjonens sameiebrøk er 123/1968. Fellesarealet er opparbeidet med plen, sittegruppe og ballbinge. Utearealet ved boligen er opparbeidet med plen, grillplass, terrasse og vinterhage.

ADKOMST
Adkomst via offentlig til privat vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Flere biloppstillingsplasser på eiendommen. Elbillader.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Antatt fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell, i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet. Ringmur, såle og fundamenter i betong. Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Konstruksjoner/fasader:
Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende, dobbelfalset trekledning. Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Dører:
Ytterdør og balkongdør med malte dørblad og isolerglass. Elektronisk dørlås fra Yale Doorman. Ytterdør fra byggeår. Balkongdør og terrassedør fra 2026.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein. Taktekking fra byggeår. Takrenner og nedløp i plast.

Altaner/balkonger:
Sørvendt balkong på 14,7 m² med utgang fra soverom 4. Balkongen er oppført med bjelkelag og søyler, med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord. Nordvendt terrasse på 14,6 m² med utgang fra stue og vinterhage. Terrassen er oppført på bjelkelag.

BESKRIVELSE – INNVENDIG

1. etasje:

Entré (2,7 m²)
Keramiske fliser på gulv, panel på vegger og takplater i himling. Sikringsskap.

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Beskrivelse av eiendommen

Gang (11,4 m²)
Laminat på gulv, malt panel på vegger og takplater i himling.

Soverom 1 (6,3 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.
Garderobeskap.

Bad med vaskekott (6,9 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger, takplater i himling.
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk med klemring og avtrekksventil i himling. Vaskekott med keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og takplater i himling, med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, fordelerskap til rør-i-rør og el. varmekabler på gulv.

Stue (35,9 m²)
Laminat på gulv, malte flater/MDF-panel på vegger og takplater i himling. Peis med innsats. Utgang til terrasse.

Kjøkken (13,4 m²)
Laminatfliser på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Kitchenboards over benkeplate og belysning/stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer, se egen beskrivelse. Integrert ventilator fra Flexit.

2. etasje:

Loftsstue (13,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling.

Soverom 2 (7,1 m²)
Laminat på gulv, malte flater/malt panel på vegger og malt panel i himling.

Soverom 3 (6,8 m²)
Laminat på gulv, malte flater/malt panel på vegger og malt panel i himling.

Soverom 4 (7,5 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og malt panel i himling.
Utgang til balkong.

Soverom 5 (8,8 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og malt panel i himling.
Garderobeskap.

WC (2,0 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger, malt panel i himling.
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil og gulvstående toalett.
Varmtvannsbereder. Avtrekksventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system).
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 187 liter.
Mekanisk ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING
Peis med innsats i stue.
El. varmekabler på bad og i vaskekott.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig i rekke

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

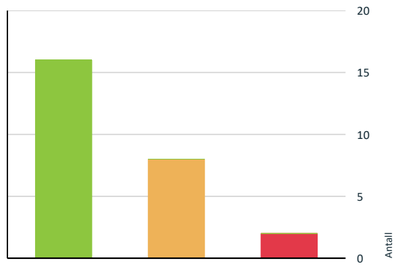
Øvrige opplysninger:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

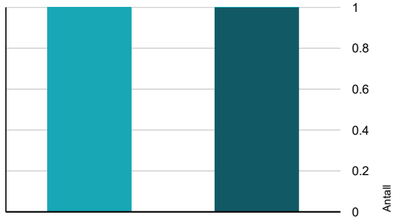
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygningssakkyndig har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i oppdragsgivers virksomhet. Kravene til bygningssakkyndiges integritet fremgår av takseringsbransjens etiske retningslinjer, se www.norsktakst.no.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet og møblert.

Tegninger og byggesaksdokumenter er ikke fremlagt, og byggesaken er ikke kontrollert. Rommene er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet. Denne bruken kan avvike fra hva rommene opprinnelig er godkjent som.

Opplysninger om oppgradering og modernisering av leilighet/bygning er hentet fra eiendomsverdi.no og er ikke verifisert.

Kostnadsestimat er kun angitt for bygningsdeler vurdert til TG3, i tråd med forskrift til avhendingslova. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler vurdert til TG2.

Eier må selv gå gjennom rapporten og straks melde fra dersom opplysninger ikke er korrekte, eller dersom eier kjenner til forhold av betydning som ikke er omtalt.

Rapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §§ 2-1 til 2-23. Undersøkelser og vurderingspunkter utover forskriftens minimumskrav, slik disse følger av NS 3600:2025, inngår ikke i oppdraget med mindre det fremgår særskilt av rapportens enkeltpunkter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i rekke

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad med vaskekott (6,9 m²) > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Bad med vaskekott (6,9 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tettesjikt på gulv og vegger er fra før år 2000 og det foreligger ikke dokumentasjon.
Manglende tetting rundt rørgjennomføringer under vask.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Taktekking og undertak har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder og gjenstående funksjonstid.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Takrenner og nedløp har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder, slitasjegrad og gjenstående funksjonstid.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er fra loftet registrert utettheter i dampsperren ved gjennomføringer og skjøter.
Det er registrert flekkvis misfarging forenelig med svertesopp på undertak.
Lufting av takkonstruksjonen lot seg ikke kontrollere.
Det er ikke registrert synlig lufting i takkiste eller ventiler i gavlvegger, og isolasjon ligger opp mot undertaket ved raft.
Loftet hadde begrenset tilkomst på grunn av lagrede gjenstander, og takkonstruksjonen er kun delvis inspisert.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Dels kort avstand mellom terreng/terrasse og kledning. Over tid kan dette føre til økt fuktopptrekk og skader på kledning.
Ikke synlig musesperre

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Ulyd fra servantkran på WC ved funksjonstest av varmtvann.
Rørkurser i fordelerskap er ikke merket. Eventuelt hovedfordelerskap ble ikke lokalisert.
Vannrør under kjøkkenbenk er ikke plugget mot varerør (ytre rør utenfor innerrør).

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Bereder er deformert.

Våtrom > 1. etasje > Bad med vaskekott (6,9 m²) > Overflater, vegger og himling Gå til side
Vindu er plassert i våtsonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE



Byggeår
1998

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein.

Taket ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Forventet brukstid:
- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Vurdering av avvik:
• Taktekking og undertak har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder og gjenstående funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Med alderen øker risikoen for at taktekkingen blir utett, og lekkasjer kan gi kostbare skader på undertaket og konstruksjonene under. Følg med på taket jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen med tilhørende undertak legges om eller skiftes ut. Hvor lenge tekkingen varer avhenger av kvalitet, værpåkjenning og vedlikehold, så tidspunktet må vurderes underveis.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i plast.

Forventet brukstid:
- Takrenner og nedløp: 20–30 år

Vurdering av avvik:
• Takrenner og nedløp har passert halvparten av erfaringsbasert funksjonstid. Tilstandsgraden er gitt etter en samlet vurdering av alder, slitasjegrad og gjenstående funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Risikoen for utettheter i overganger og svekket innfesting øker med alder. Det er ikke behov for strakstiltak, men vedlikehold og senere utskifting må forventes. Renner bør renses jevnlig, og kontrollert bortledning av takvann fra grunnmuren bør kontrolleres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:
Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:
- Det er fra loftet registrert utettheter i dampsperren ved gjennomføringer og skjøter.
- Det er registrert flekkvis misfarging forenelig med svertesopp på undertak.
- Lufting av takkonstruksjonen lot seg ikke kontrollere. Det er ikke registrert synlig lufting i takkiste eller ventiler i gavlvegger, og isolasjon ligger opp mot undertaket ved raft.
- Loftet hadde begrenset tilkomst på grunn av lagrede gjenstander, og takkonstruksjonen er kun delvis inspisert.

Konsekvens/tiltak
- Utettheter gir luftlekkasjer fra oppvarmet etasje til kaldt loft, med risiko for kondens på undertak og treverk i den kalde årstiden. Uten tiltak kan fuktbelastningen øke over tid. Det anbefales at utetthetene tettes med diffusjonstett løsning, og at loftsluken kontrolleres for tetthet.
- Misfargingen indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning, typisk fra kondens. Uten tiltak er det risiko for videre vekst og på sikt svekkelse av undertak og treverk. Det anbefales å utbedre årsaken til fuktbelastningen og å følge med på utviklingen.
- Begrenset lufting gir økt risiko for kondens og fuktopphopning i takkonstruksjonen. Det anbefales å avklare takets lufteløsning, og ved behov etablere fungerende lufting og avstand mellom isolasjon og undertak ved raft.
- Avvik i ikke-inspiserte deler av takkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Det anbefales at loftet ryddes og at hele takkonstruksjonen inspiseres.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk. Ytterkledning med liggende, dobbelfalset trekledning.

Merk:
Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som fukt, råte og andre skader kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

Vurdering av avvik:
- Dels kort avstand mellom terreng/terrasse og kledning. Over tid kan dette føre til økt fuktopptrekk og skader på kledning.

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

- Ikke synlig musesperre

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terrasse/terreng og kledning for å unngå fuktopptrekk og skader på kledning.
- Det bør monteres musebånd. Manglende musebånd medfører risiko for inntrenging av skadedyr.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Merk:
Det er foretatt stikktaking i et utvalg av vinduene; øvrige vinduer er kun kontrollert visuelt. Begynnende råte kan være vanskelig å avdekke uten stikktaking, og det er derfor risiko for skjult råte i vinduer som ikke er stikktatt. Risikoen er størst for eldre vinduer i værutsatte fasader. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør med malte dørblad og isolerglass. Elektronisk dørlås fra Yale Doorman. Ytterdør fra byggeår. Balkongdør og terrassedør fra 2026.

Eier opplyser at balkongdør og terrassedør ikke er montert i regi av firma.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvendt balkong på 14,7 m² med utgang fra soverom 4.

Balkongen er oppført med bjelkelag og søyler. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord. Rekkverkshøyde ble målt til 0,93 meter.

Til informasjon:
Iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-15:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

Forventet brukstid:
- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Nordvendt terrasse på 14,6 m² med utgang fra stue og vinterhage.

Terrassen er oppført på bjelkelag.

TG 1 Vinterhage

Beskrivelse
Vinterhage på 13,5 m² med adkomst via terrassen.

Vinterhage oppført inntil boligen i trekonstruksjoner med liggende trekledning. Pulttak med tresperrer og tekking av lysgjennomslippelige, profilerte plastplater. Vindu fra ca. 2010 og skyvedør med glassfelt fra 1992.

Innvendig er det tregulv, delvis dekket med teppe, og malte, liggende trebord på veggene. Synlige, malte tresperrer og lekter i taket.

Ukjent oppføringsår.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse
Radon er en usynlig og luktfri gass som dannes naturlig i berggrunn og jordmasser, og som kan trekke inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at alle boliger måles. Målingen bør gjøres med sporfilm over minst to måneder i fyringssesongen, normalt fra midten av oktober til midten av april, fordi nivåene varierer gjennom året. Tiltaksgrensen for oppholdsrom er 100 Bq/m³.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe:
Murt pipe.

Ildsted:
Peis med innsats i stue.

Eier opplyser at det har vært jevnlig tilsyn fra feiervesenet, men at de ikke var på tilsyn i fjor. Eier opplyser at det ikke ble registrert avvik i forbindelse med feiing.

Forventet brukstid:
- Murte piper/skorsteiner over tak, uten puss, utskifting: 20-40 år.
- Murte skorsteiner, pusset utvendig, ompussing: 10-30 år.

Vedlikehold:

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted skal vedlikeholdes, feies og kontrolleres i tråd med krav og intervaller fastsatt av det lokale feiervesenet. Eventuelle pålegg eller anbefalinger gitt ved feiing/kontroll bør følges opp umiddelbart. Eldre blybeslag er mer utsatt for lekkasjer og bør kontrolleres jevnlig for sprekker eller skader. For å redusere fukt- og frostbelastning på pipen, og dermed forlenge levetiden, anbefales det å montere pipehatt.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Åpen furutrapp med teppe i trinn og rekkverk med stående spiler og håndløper. Håndløper på vegg.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite, formpressede innerdører. Skyvedør mellom gang og stue i malt furu.

Merk:
Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

1. ETASJE > BAD MED VASKEKOTT (6,9 M²)

Generell

Beskrivelse
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling. Vaskekott med keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte flater på vegger og takplater i himling. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og fordelerskap til rør-i-rør. Det er også el. varmekabler på gulv i vaskekott.

Bad fra byggeår. Badet ble modernisert i 2001 med nye fliser på eksisterende fliser ifølge tidligere salgsoppgaver.

1. ETASJE > BAD MED VASKEKOTT (6,9 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

• Vindu er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag, men en må være oppmerksom på evt. fuktsvelling og vise forsiktighet med vannsøl. Ved endret dusjløsning eller hyppig vannsøl kan det være økt risiko for fuktskader på vindu, karm og tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD MED VASKEKOTT (6,9 M²)

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt 0 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørterskel til kant av dusjkabinett. Noe lokalt fall under dusjkabinett.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Kostnadsestimatet gjelder ombygging av gulvet isolert. Ved full renovering inngår dette i estimatet under 'Vanntett sjikt, membran og sluk'. Begrenset risiko med dagens løsning hvor det benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1. ETASJE > BAD MED VASKEKOTT (6,9 M²)

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringstidspunktet, og skjulte deler av membranen kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tettesjikt på gulv og vegger er fra før år 2000 og det foreligger ikke dokumentasjon.
• Manglende tetting rundt rørgjennomføringer under vask.

Konsekvens/tiltak
• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Våtrommet må rehabiliteres for å oppfylle dagens krav, med etablering av nytt vanntett sjikt utført av kvalifisert fagperson. Kostnadsestimat er satt for å belyse dette. Begrenset risiko med dagens løsning hvor det benyttes dusjkabinett.
• Manglende tetting rørgjennomføringer under vask bør utbedres for å hindre lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD MED VASKEKOTT (6,9 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD MED VASKEKOTT (6,9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via luftespalte i vindu.

1. ETASJE > BAD MED VASKEKOTT (6,9 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Ved kontroll ble det målt en fuktverdi på 9,5 %. Målt nivå vurderes som tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:
Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (13,4 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvask med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Kitchenboards over benkeplate og belysning/stikkontakter under overskap.

Hvitevarer:
• Stekeovn med induksjonstopp fra Bosch
• Integrert oppvaskmaskin med synlig front fra Siemens
• Frittstående kjøleskap med frysedel (side-by-side) fra LG

Integrert ventilator fra Flexit.

Kjøkkeninnredning fra 2018 ifølge tidligere salgsoppgaver.

1. ETASJE > KJØKKEN (13,4 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

TOALETTROM

2. ETASJE > WC (2,0 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling.

Inneholder:
Servantskap med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, varmtvannsbereder og gulvstående toalett. Avtrekksventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (plastrør). Rør-i-rør system. Kobberrør fra WC til varmtvannstank.

Fordelerskap er plassert i vaskekott.

Vurdering av avvik:
• Ulyd fra servantkran på WC ved funksjonstest av varmtvann.
• Rørkurser i fordelerskap er ikke merket. Eventuelt hovedfordelerskap ble ikke lokalisert.
• Vannrør under kjøkkenbenk er ikke plugget mot varerør (ytre rør utenfor innerrør).

Konsekvens/tiltak
• Servantkranen på WC bør undersøkes og eventuelt utbedres av rørlegger for å avdekke årsaken til ulyden.
• Rørkurser i fordelerskap bør merkes for å sikre oversikt og enkel avstengning ved lekkasje eller vedlikehold. Manglende merking og ukjent plassering av hovedfordelerskap medfører økt risiko for forsinket utbedring ved vannlekkasje.
• Vannrør bør plugges mot varerør for å hindre lekkasjer på kjøkkenet ved lekkasje på rør.

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon, med avtrekk fra kjøkken, vaskekott og bad. Tilluft via div. ventiler.

Motor er plassert på loft.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes ikke for å være behov for tiltak utover vanlig service og vedlikehold per i dag. Det anbefales imidlertid å planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av anlegget, da alderen kan medføre økt risiko for funksjonssvikt.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 187 liter fra Høiax, plassert på WC.

Bereder fra rundt 2018/2019.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år

Vurdering av avvik:
• Bereder er deformert.

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Berederens deformasjon kan tyde på skade eller svekkelse av tanken, noe som øker risikoen for lekkasje og vannskader. Det anbefales at berederen vurderes av fagperson og eventuelt byttes ut for å unngå følgeskader.





⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i entré.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.
Elbillader fra 2022.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 50A, 1 kurs på 32A, 1 kurs på 20A, 5 kurser på 15A og 2 kurser på 13A.

BELYSNING
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING
El. varmekabler på bad og i vaskekott.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Eier opplyser at det er foretatt eltilsyn i løpet av de siste 5 år. Det henvises til kontrollrapport for nærmere opplysninger om det elektriske anlegget.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier. Dokumentasjon er ikke fremlagt.





Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslokkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600:2025.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Ringmur, såle og fundamenter i betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Merk:
Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall og personskader. Byggteknisk forskrift (TEK) har ikke tilbakevirkende kraft, og det er derfor ikke krav om å oppgradere eksisterende rekkverk.

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Utvendig bod

Utvendig bod oppført i uisolerte trekonstruksjoner med liggende trekledning. Pulttak med tresperrer og tekking av taksteinsprofilerte metallplater. Tredør med stående bordkledning.

Innvendig er det betonggulv og åpne trekonstruksjoner i vegger og tak.

Merk:
Råte i dør.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

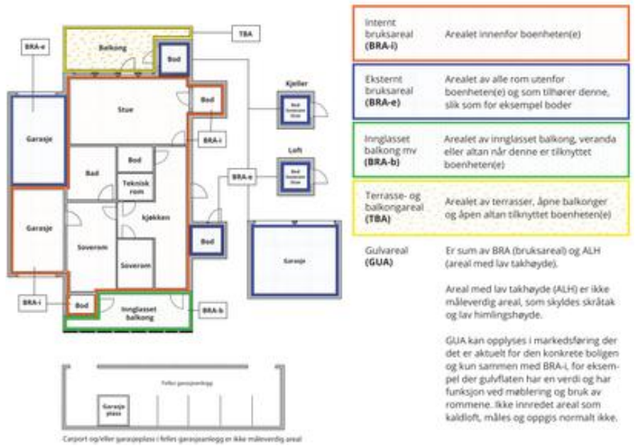
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Arealer

Enebolig i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	79	14		93	15		93
2. etasje	47			47	15	10	57
SUM	**126**	**14**			**30**	**10**	**150**
SUM BRA	**140**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré (2,7 m²), gang (11,4 m²), soverom 1 (6,3 m²), bad med vaskekott (6,9 m²), stue (35,9 m²), kjøkken (13,4 m²)	Vinterhage (13,5 m²)	
2. etasje	Loftsstue (13,5 m²), soverom (7,1 m²), soverom (6,8 m²), soverom (7,5 m²), soverom (8,8 m²), wc (2,0 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m² av bruksarealet i 1. etasje.
Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet i 2. etasje..

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,39-2,40 meter. Takhøyde i loftsstue ble målt til mellom ca. 1,00-2,39 meter.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra boligen inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Tegninger/lovlighet:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

Øvrige opplysninger:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er opplyst om utførte arbeider på boligen de siste fem årene. Selgers egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert, men er lagt til grunn der de er omtalt under de enkelte punktene i rapporten. Selger anbefales å fremlegge egenerklæringsskjema og relevant dokumentasjon (fakturaer, samsvarserklæring, Boligmappa) for utførte arbeider i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om arbeider utført av tidligere eiere.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (4,2 m²)	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Mohammad Fawzi Deeb Khalil	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	234	246		14	8924 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse
Vikatoppen 14

Hjemmelshaver
Abualinin Hadeel Osama Rashed, Khalil
Mohammad Fawzi Deeb

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.09.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	15.09.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	15.09.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	15.09.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2026	
2	21.09.2026	
3	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vikatoppen 14, 5337 RONG
Gnr 234 - Bnr 246
4626 ØYGARDEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Kommunens saksnr.

21 DES 2012

ØYGARDEN KOMMUNE
27 DES 2012
Arkivsak 12/2883 Dok.nr. 1
Gnr. 34 Bnr. 246 Kommune Øygarden

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
34	246		14	L42		Øygarden

Adresse: Vikatoppen 14 — Postnr. 5337 — Poststed: Rong

Ferdigattest

Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? [X] Ja [ ] Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato

Type arbeider

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato

Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall

Sluttrapport av Dato vedlegges søknaden — Vedlegg nr. K -

Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

Varmesystem

Energiforsyning		Varmefordeling		Ikke relevant
[X] Elektrisitet	[ ] Sol	[ ] Vannbåren gulvvarme	[ ] Luftoppvarming	[ ]
[ ] Biobrensel	[ ] Gass	[ ] Vannbåren radioator	[X] Kamin/ovn/peis	
[ ] Varmepumpe - luft	[ ] Olje/parafin	[X] Elektriske varmekabler	[ ] Annet	
[ ] Varmepumpe - berg/sjø	[ ] Annet	[X] Elektriske panelovner		
[ ] Fjernvarme/spillvarme				

Erklæring

[ ] Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	[ ]
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	–	[ ]
Redegjørelser/kart	F	–	[ ]
Gjennomføringsplan	G	–	[ ]
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	–	[ ]
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	[ ]
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	[ ]
Andre vedlegg	Q	–	[ ]

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	**Tiltakshaver** (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)
Foretak	Navn
Kontaktperson / Telefon / Mobiltelefon	Kontaktperson / Telefon / Mobiltelefon
E-post	E-post
Dato / Underskrift: Hans P Breivik	Dato / Underskrift: Hans P Breivik
Gjentas med blokkbokstaver: HANS-PETTER BREIVIK	Gjentas med blokkbokstaver: HANS-PETTER BREIVIK

Kommunens saksnr.

Søknad om ferdigattest
Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder
Eiendom/ byggested
Gnr. 34 Bnr. 246 Festenr. Seksjonsnr. 14 Bygningsnr. Bolignr. Kommune Øygarden
Adresse Vikatoppen 14 Postnr. 5337 Poststed Rong

Ferdigattest
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? [X] Ja [ ] Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato
Type arbeider
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato

Oppdatert dokumentasjon
Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall
Sluttrapport av Dato vedlegges søknaden — Vedlegg nr. K -
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

Varmesystem

Energiforsyning		Varmefordeling		Ikke relevant
[X] Elektrisitet	[ ] Sol	[ ] Vannbåren gulvvarme	[ ] Luftoppvarming	[ ]
[ ] Biobrensel	[ ] Gass	[ ] Vannbåren radioator	[X] Kamin/ovn/peis	
[ ] Varmepumpe - luft	[ ] Olje/parafin	[X] Elektriske varmekabler	[ ] Annet	
[ ] Varmepumpe - berg/sjø	[ ] Annet	[X] Elektriske panelovner		
[ ] Fjernvarme/spillvarme				

Erklæring
[ ] Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	[ ]
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	–	[ ]
Redegjørelser/kart	F	–	[ ]
Gjennomføringsplan	G	–	[ ]
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	–	[ ]
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	[ ]
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	[ ]
Andre vedlegg	Q	–	[ ]

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)
Foretak	Navn
Kontaktperson / Telefon / Mobiltelefon	Kontaktperson / Telefon / Mobiltelefon
E-post	E-post
Dato / Underskrift: Hans P Breivik	Dato / Underskrift: Hans P Breivik
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver

Blankett 5167 Bokmål © Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.03.2011 Side 1 av 1

ØYGARDEN KOMMUNE

MELLOMBELS BRUKSLØYVE
etter plan og bygningslova av 1.1.97

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Nils Magne Birkeland Vik 5348 RONG	Hans Petter og Kjersti Breivik Vik 5348 RONG

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Toftøy	34	246		14

Spesifikasjon

Søknadsdato	Kva slag bygg/tiltak		
13.07.94	Nybygg, Bolig		
Vedtak gjort av		Vedtak dato 04.08.94	Saksnr. D. 64/94

Kommunen finn at tiltaket eller sokumentasjonen har feil aller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med pbl §99 for

☑ Heile bygget
☐ Følgjande del av bygget

Merknader	Ferdigattest må krevjast når nedanstående arbeid er utført:	Må vere fullført innan (Dato)
	• Tilpasse inngangsparti.	01.11.98
	• Bod på 5 m² til syklar, barnevogner og div. utstyr manglar.	01.08.99
	• Ferdig innreiing av bad i 2. etasjen.	

Montering av eldstad er søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova § 93.

Garanti for at manglane blir retta: ☐ ja ☐ nei

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
TJELDSTØ	14.07.98	Øyvind Lunde Nestleiar

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
	Arild Haugetun	RONG
	Frode Langeland	Brannstasjon
	Hans Petter og Kjersti Breivik	Vik
	Kommunekassen	Øygarden kommune

ØYGARDEN KOMMUNE

SAKSPAPIR

SAKSGANG:				
R.f..	*Styre,råd,utval, mv.*	*Møtedato*	*Arkivsaksnr.*	*Utvalsaknr*
X	Formannskap	10.11.97	97/02066-1	362/97
1	Formannskap	19.11.97	97/02066-1	
2	Kommunestyret	10.12.97	97/02066-1	234/97

REGULATIV FOR VASS- OG KLOAKKAVGIFT 1998

Sakshandsamar: Berit-Karin Østgulen

Skriv/fråsegner:

(Skriv merka ./. følgjer vedlagt. Andre skriv er tilgjengelege på etatskontor og i møte der saka vert handsama).

KORT OM SAKA

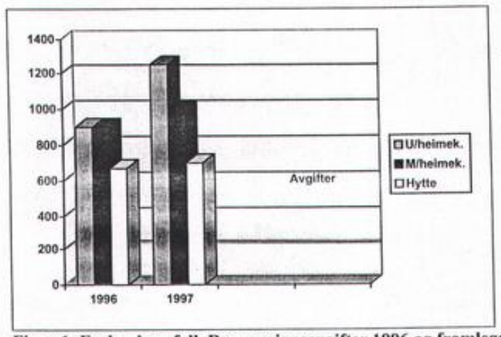
SAKSOPPLYSNINGAR

Regulativ for vass og kloakkavgifter for 1996 var vedtatt av kommunestyret i KS.sak 165/95 20.12.95, og vart ikkje endra for 1997. Regulativet er vedlagt.

Tabell 1. Vass- og kloakkavgifter 1996 (Pk2 i regulativ datert 18.10.95)

Type avgift	Vassavgift	Kloakkavgift
1. Etter målt forbruk		
Vassavgift etter mål forbruk; pr m3	kr 3,50	kr 2,00
Vassavgift minsteavgift pr år	kr 1 000,00	kr 525,00
2. Etter stipulert forbruk		
0-150 m2 bruksareal	kr 1 000,00	kr 525,00
151 m2 bruksareal og over	kr 1 440,00	kr.760,00

Årsavgift priser eks. mva.



Figur 1. Forbruksavfall. Renovasjonsavgifter 1996 og framlegg for 1997

VURDERING

INNSTILLING TILRÅDING:

Handsaming i formannskapet

FS 373/97 møte 10.11.97 Vedtak i formannskapet

Samrøystes tilråding:
Øygarden kommunestyre vedtek å oppretthalda same renovasjonsavgift for 1998 som for 1997 (kr. 900,-) til ny renovasjonsordning vert sett iverk.

Handsaming i kommunestyret

Tilrådinga FS.373/97 den 10.11.97 vart samrøystes vedteken.

KS. 235/97 vedtak i kommunestyret 10.12.1997

Øygarden kommunestyre vedtek å oppretthalde same renovasjonsavgift for 1998 som for 1997 (kr. 900,-) til ny renovasjonsordning vert sett iverk.

pris eks. mva.

TJELDSTØ, dato
for rådmannen (e.f.)

(Namn)
rådmann/etatsjef

Ingolf Solsvik
sakshandsmar

ØYGARDEN KOMMUNE

FERDIGATTEST
etter plan og bygningslova av 27. juni 2008 nr 71

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Hans-Petter Brevik Vikatoppen 14 5337 RONG	Hans-Petter Brevik Vikatoppen 14 5337 RONG

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/adresse		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vikatoppen 14	5337 RONG	34	246		14

Spesifikasjon

Søknadsdato	kva slag bygg/tiltak		
13.07.94	Nybygg, bustad		
Vedtak gjort av		**Vedtak dato.**	**Saksnr.**
Leiar Teknisk plan og forvaltning - delegert sak		04.08.94	D.64/94
Dato sluttkontroll	**Kontrollansvarleg**		
21.12.12	Hans-Petter Brevik		

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.

Kommunen gjev hermed ferdigattest for tiltaket nemnt over, jf plan- og bygningslova § 21-10.
Ferdigattesten vert gjeven etter søknad når det ligg føre nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggjesaksforskrifta § 8-1.

Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting av den tekniske kvaliteten til bygget, men ei stadfesting av at bygningsmyndigheitene avsluttar saka.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyve gjeld for (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl § 20-1, sjå byggjesaksforskrifta § 2-1).

Vi viser til søknad om ferdigattest for, alt søknadspliktig arbeid det er gitt løyve for saknr. D, 64/94, for bustad motteken 21.12.2012.

Bustad vart ført opp ihht bygningslova av 1985. På tidspunkt for søknad om ferdigattest gjeld andre reglar. Det er gjeve midlertidig bruksløyve.

Da det av praktiske omsyn ikkje let seg gjera å innfri byggjelova av 1985 sine krav for utskriving av ferdigattest, har Øygarden kommune bedt eiger av eigedomen om å sende inn skriftlig erklæring på at arbeidet er utført ihht det regelverk som gjaldt på den tid byggeløyve vert gitt.

Etterspurt erklæring er motteken av kommunen.
Kommunen har ikkje kontrollert det arbeidet som er utført, men ferdigattest vert gitt på bakgrunn av den erklæring som eigaren av bustad har skrevet.

Kommunen gjev hermed ferdigattest for tiltaket nemnt over, jf plan- og bygningslova § 21-10.

Underskrift

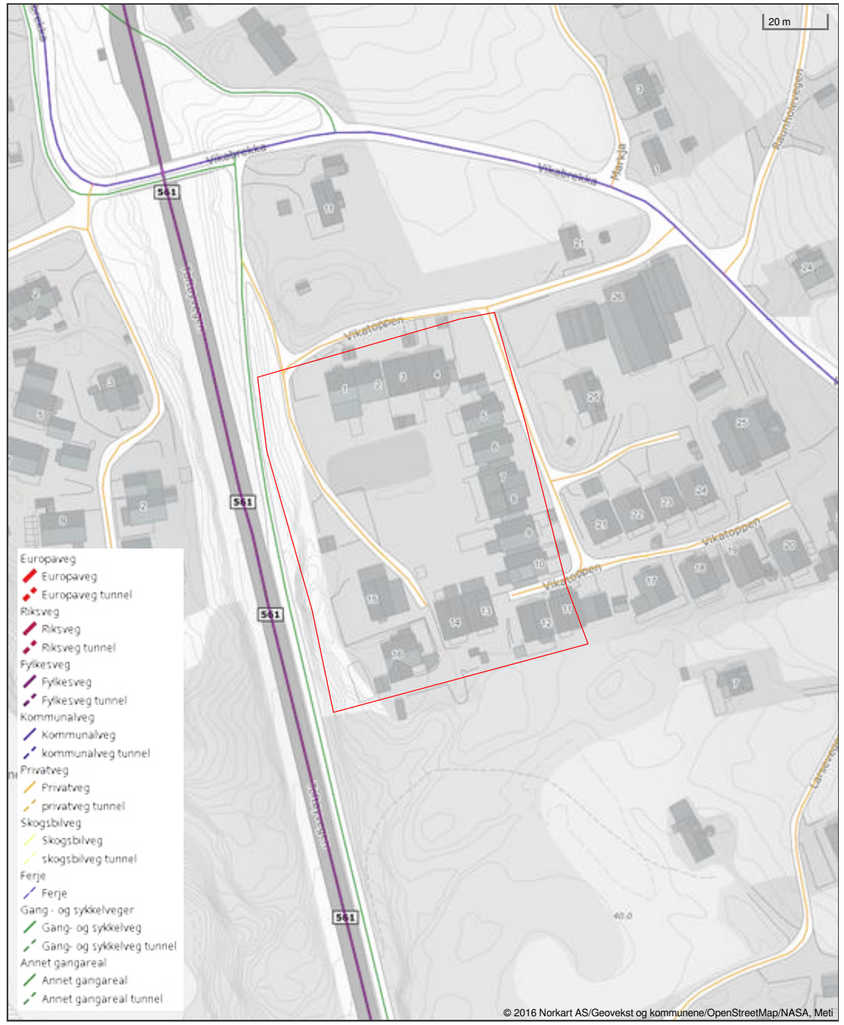
Stad	Dato	Stempel/underskrift
RONG	09.01.2013	Øyvind Lunde Einingsleiar teknisk plan og forvaltning

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse

Utskriftsdato: 14.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 234/246//



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.

Grunnkart

Øygarden kommune

Eiendom: 234/246/0/14
Adresse: Vikatoppen 14
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 14.09.2026

ØyVAR AS
Adresse: Lonavegen 20, 5353 Straume
Telefon: 56 31 59 30

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: ØyVAR AS

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	234	**Bruksnr.**	246	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Vikatoppen 14, 5337 RONG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 086,10 kr
Renovasjon	4 756,92 kr
Vann	5 973,30 kr
Sum	**19 816,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vatn - Abonnement fast	15%	1 stk	749.00	1/1	0 %	748,99 kr	561,80 kr
Vatn - Abonnement variabel	15%	140 m2	9.98	1/1	0 %	1 397,16 kr	1 047,83 kr
Vatn - Forbruk, stipulert	15%	168 m3	22.22	1/1	0 %	3 733,01 kr	2 799,78 kr
Avløp - Abonnement fast	15%	1 stk	3135.00	1/1	0 %	3 135,00 kr	2 351,21 kr
Avløp - Abonnement variabel	15%	140 m2	5.02	1/1	0 %	702,76 kr	527,02 kr
Avløp - Forbruk, stipulert	15%	168 m3	30.60	1/1	0 %	5 140,86 kr	3 855,69 kr
Reno - Hushald med sentralkompost	25%	1 stk	4046.00	1/1	0 %	4 046,00 kr	3 034,46 kr
Reno - Restavfall - pris pr. kg	25%	12 kg	5.00	1/1	0 %	60,00 kr	420,00 kr
					Sum	**18 963,78 kr**	**14 597,79 kr**

Utskriftsdato: 15.09.2026

Øygarden kommune

Kommunale avgifter - feiing og eigedomsskatt

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

Kommunenr.	4626	**Gardsnr.**	234	**Bruksnr.**	246	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse:	Vikatoppen 14, 5337 RONG								

Har eigedomen registrert ildsted for feiing?	Ja ☒	Nei ☐
	Årleg sum: 507 kr	

Er det eigedomsskatt på eigedomen?	Ja ☐	Nei ☒
	Årleg sum: kr	

Merknad:
Ta også kontakt med ekstern leverandør ØyVar AS vedr. andre kommunale gebyr.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert tatt forbehold om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan vera forhold kring eigedom og bygninger som kommunen ikkje er kjent med. Kommunen kan ikkje verta stillt økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med førespurnader kring bygg og eigedom.

Øygarden kommune
Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 Rong
Telefon: 56 16 00 00
E-post: postmottak@oygarden.kommune.no
Besøksadresse: Øygarden rådhus, Foldnesvegen 1, 5354 Straume

Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 234/246/0/14
Adresse: Vikatoppen 14
Utskriftsdato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- ReguleringS- og bebyggelsesplan - arealbruks
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for særskilt angitt almennyttig formå

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Båndlegging etter andre lover

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Båndleggінggrense eksisterende
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- ReguleringS- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Bru
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc ReguleringS- og bebyggelsesplan - påskrift

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Vikatoppen 14, 5337 RONG. Gnr. 234, bnr. 246, i Øygarden kommune, oppdragsnr.: 1120260113
Megler: Brynjulf Hardang, mobil: 48081358, e-post: bh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Brynjulf Hardang
Fagansvarlig/Daglig leder/Megler/Jurist/Partner
480 81 358
bh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum
Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no