

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

## Fredrik Vatle

**Mobil** 476 46 305

**E-post** fredrik.vatle@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,

5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 2 690 000,-                            |
| <b>Omkostn.:</b>       | Kr 68 640,-                               |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 2 758 640,-                            |
| <b>Selger:</b>         | Olaf Normann Steinsøy<br>Alfhild Steinsøy |
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Enebolig                                  |
| <b>Eierform:</b>       | Eiet                                      |
| <b>Byggeår:</b>        | 1978                                      |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 194/256 kvm                               |
| <b>Tomtstr.:</b>       | 995.9 kvm                                 |
| <b>Soverom:</b>        | 4   |
| <b>Antall rom:</b>     | 5   |
| <b>Gnr./bnr.</b>       | Gnr. 55, bnr. 31                          |
| <b>Oppdragsnr.:</b>    | 1501260034                                |

# HERSVIKVEGEN 93 - Ditt neste hjem?

Aktiv eiendomsmegling v/ Fredrik Vatle har gleden av å presentere Hersvikvegen 93. Dette er en flott enebolig med tilhørende garasje. Eiendommens beliggenhet er meget god med nydelig utsikt over nærliggende fjord og fjell. I Hersvikbygda får man rolige omgivelser og er en barnevennlig plass. Her kan man trygt la barna leke på egen eiendom med flat hage og plen.

Fra boligen er det ca. 20 minutters kjøretur til Hardbakke hvor man har butikker, skole og barnehage. I Solund er det vakker natur med sitt unike landskap. Det er mulig å dra på øyhopping med den lokale "postbåten" som tar deg rundt i det flotte fjorlandskapet.

Kort fortalt:

- Stor enebolig med garasje.
- Nydelig beliggenhet.
- Fin utsikt over fjord og fjell.
- Barnevennlig.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 46 |
| Energiattest .....      | 79 |
| Nabolagsprofil .....    | 84 |
| Budskjema .....         | 92 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 194 kvm

BRA - e: 62 kvm

BRA totalt: 256 kvm

TBA: 35 kvm

### **Bolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 74 kvm Soverom

Soverom 2

Soverom 3

Hall

Hall m/trapp

Vaskerom

Kryperom

Bod

Bod 2

BRA-e: 19 kvm Lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 120 kvm Stue/kjøkken

Kott

Soverom

Kontor

Soverom 2

Bad

Hall

TBA fordelt på etasje

Kjeller

35 kvm Terrasse

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller  
BRA-e: 43 kvm Garasje

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

995.9 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, belegningsstein, bed og plen. Det er opparbeidet et utemiljø med tre plattung og badestamp på eiendommen.

Tomtestørrelse er hentet fra matrikkelrapporten.

### **Beliggenhet**

Hersvikvegen 93 har en rolig og naturskjønn beliggenhet med nærhet til både sjø og flotte turområder. Eiendommen ligger i et etablert og fredelig område med gode solforhold og kort vei til daglige fasiliteter. Her bor man i landlige omgivelser samtidig som man har enkel tilgang til nærliggende tettsteder og servicetilbud.

Området passer godt for både familier og de som ønsker en mer tilbaketrukket hverdag med nærhet til naturen. Det er fine muligheter for friluftsliv året rundt, med turstier, sjøliv og rekreasjonsområder i nærområdet. Beliggenheten gir en god kombinasjon av privatliv, utsikt og praktisk tilgjengelighet, noe som gjør eiendommen til et attraktivt sted å bo.

I kommunesenteret Hardbakke finner man flere fritids- og aktivitetstilbud for både store og små. Her er det blant annet kafé- og møtesteder som Gjenbruketisolund og serveringstilbud ved Skafferiet Mat & Drikke. Området byr også på et aktivt lokalmiljø med idretts- og kulturaktiviteter, samt gode muligheter for båtliv, fiske og naturopplevelser.

### **Adkomst**

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

Ta fergen fra Rutledal fergekai til Krakhella. Kjør sørvest mot Fv606. Etter ca 8,4 km ta av til høyre skiltet Hersvikbygda og Leknessund (Fv32). Herfra er det ca 6 km til Hersvikbygda. Hersvikvegen 93 ligger på nedsiden av veien like før kirken.

### **Bebyggelsen**

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Barnehage/Skole/Fritid**

- Solund Skule 1-10 klasse
- Solund Barnehage 1-5 år

**Bygningssakkyndig**

Vestland Bygg og Takst AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

UTVENDIG:

- Betongtakstein i fra byggeår 1978 på største delen av takflaten. Betongtakstein i fra 1992 på tilbygg.
- Takrenner, takfotbeslag og nedløp i plast.
- Fabrikproduserte w takstoler i tre.
- De fleste vinduer er skiftet i 2009 og er i god stand.
- To skyvedører i aluminium fra produksjonsår 2009.
- Utvendig trapp i betong.

INNVENDIG:

- Malt mdf/spon panel og plater med strie på vegger.
- Gulv i kjelleretasje er i hovedsak preget av belegg.
- Laminat av forskjellig type mellom forskjellige rom i 1 etasje.
- Etasjeskille er bygget som et bjelkelag i trekonstruksjon.
- Elementpipe i lettklinker.
- Det er montert en kombinert vedovn og oljekamin i stue.
- Lakkert tretrapp ifra byggeår.

VÅTROM:

- Vaskerom med betonggulv.
- Bad fliselagt bad i fra 1992.

KJØKKEN:

- Eikekjøkken med profilerte fronter.
- Benkeplate i stein. Kjøkkenøy med induction topp montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Lufting i durgoventil på kaldloft.
- Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.
- Mekanisk avtrekk i fra kjøkken.
- Ca 200 liters varmtvannstank fra produksjonsår 1998 plassert i kryp rom i kjeller.

TOMTEFORHOLD:

- Byggegrunn av antatt sprengsteinsfylling og faste masser.
- Grunnmur i betong i fra byggeår 1978.
- Grunnmur i betong for tilbygg i fra byggeår 1992.
- Det er opparbeidet forstøtningsmurer av naturstein på tomten.
- Privat felles vannverk med renseanlegg.
- Avløp til Septiktank med overløp til sjø.
- Septiktank i glassfiber med avtalt tømning. Overløp i rør til sjø.
- Nedstøpt oljetank i garasjegulv.

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

- Det mangler håndlist på innvendig trapp.
- Det mangler rekkverk på utvendig trapp.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja.

Lekkasje på verandadør kjøkken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Tetta lekkasje. Fukt tatt vekk og lagt nytt.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Ja.

Ja. Nedstøpt i garasjegulv.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Hadd elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn nytt på påbygg.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Påbygg i 1992 og 2009.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

Godkjent byggeløyve.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Gjort av eigar i byggeår.

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

Det er bruksrett på veggen inn. Kan ikke stå parkert i veggen. Dette vedteke ved dom.

Rettsak med naboen som eig område rundt.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei.

### **Innhold**

Innholdsrik enebolig over to plan med nydelig sjøutsikt og meget gode solforhold.

Boligen har overbygget inngangsparti på fremsiden av huset.

Entrè: Her er det rikelig med plass til å innrede med garderobeskap og klesoppheng.

I entrèen er det sikringsskap og varmekabler i gulv.

Videre innover i denne etasjen er det tre romslige soverom. Hvorav to av disse ikke er godkjente soverom.

Soverom 2: Dette har også en god størrelse og kan enten være passelig for to barn å dele eller som et eget romslig soverom. Gode innredningsmuligheter.

Soverom 3: Dette er det minste av de tre. Dette passer helst for en person. Tilgjengelig er det mulighet for seng, garderobeskap og arbeidspult.

Vaskekjeller: Praktisk vaskekjeller med både innvendig- og utvendig adkomst. I tillegg til opplegg for tørketrommel og vaskemaskin er det utslagsvask. I forkant til vaskekjelleren er et rom passende til tørkerom.

Tilbake i hallen er det trapp til første etasje.

Stue: Trappen fører opp til en åpen stue/kjøkken-løsning hvor man først og fremst legger merke til en nydelig sjøutsikt. Her har man vinduer i alle retninger og høyt oppunder taket. Stuen kan møbleres i flere soner både med langstrakt spisespord, stor sofagruppe og spisebord i kjøkkendelen. Uansett hvor man sitter vil ha samme flotte utsikt.

Hovedsoverom: Dette rommet er av god størrelse, og lar seg greit innrede både med dobbelseng, garderobeskap og nattbord.

Soverom: Ellers i denne etasjen har man 2 soverom til med god størrelse. Disse kan innredes etter ønske og passer fint til barnerom eller ungdomsrom.

Badet: Badet er romslig og godt. Dette er innredet med dusjkabinett og boblebad. Badet er helfliset og har baderomsinnredning med mye oppbevaringsplass. Det er ellers varmekabler i gulvet.

Uteareal: Ute har man flere steder på egen eiendom hvor man kan ha sitteplasser og flytte seg etter solen. Det er mye grøntareal og plen hvor barn kan herje og kose seg. Det er også en terrasse i forkant av boligen hvor man kan nyte den nydelige utsikten i gode lag.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Betongtakstein har en forventet levetid på mellom 30 og 50 år. Halvparten av forventet levetid på taksteinen er passert.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det er ikke krav om ettermontering av snøfangere. Ved utskifting av tak bør det monteres snøfangere.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er ikke montert musesperre under kledning.

Tiltak: Musesperre må etableres. Det bør monteres musesperre. Mus kan ta seg inn på kaldt loft i hulrommet mellom kledning og vindtett plate dersom ikke musesperre blir montert.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Lufting ved raft er tettet igjen. Loftet virker tørt og det er ikke tegn til fuktskader i undertak.

Tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Lufting ved raft bør vurderes å åpnes på deler av tak.

Utvendig > Vinduer: Vinduer fra byggeår 1978 har brukt opp halvparten av forventet

levetid.

Tiltak: Som følge av alder på vinduer må dette jevnlig kontrolleres for punktert vindusrute og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduer vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører. Ytterdør er noe værslitt. Ytterdør tar i karm.

Tiltak: Det må påregnes vedlikehold av ytterdør.

Utvendig > Utvendige trapper: Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Betongtrapp som ligger utenfor husets naturlige gangsoner og som ikke er mye i bruk. Trapp har en del ris og skjevheter. Trapp mangler rekkverk.

Tiltak: Påviste skader må utbedres. Det bør monteres utvendig rekkverk på trapp.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er skade på noen overflater på gulv ved balkongdør etter tidligere vannlekkasje.

Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må skader og ikke fagmessige løsninger utbedres på overflater på gulv.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Varmekabel i gang virker ikke på alle styrker. Det er knirk i bjelkelaget i stue. Det bør gjøres grundigere undersøkelser for å avklare årsaken til knirk i bjelkelag.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Innerdører tar i karm for noen av dørene. Årsaken til at dørene tar i karm er at de har over tid seget ut av posisjon.

Tiltak: Dører bør justeres for å hindre unødvendig belastning av dørblader og karm, ved åpning og lukking av dører.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk på kjøkken. Det mangler avtrekk på bad og vaskerom.

Tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres. Ventilasjonsløsninger bør utbedres. Det bør monteres avtrekk på badrom for å hindre fuktskader på overflater etter damp og kondens.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20

år Forventet levetid for varmtvannstanker er 40 år.

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. På bakgrunn av alder bør det påregnes utskiftning innen kort tid. Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

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

Tomteforhold > Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler Oljetanken er ikke sanert.

Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det bør hentes inn dokumentasjon vedrørende krav og forskrifter gjeldende oljetank.

Forhold som har fått TG3:

Innvendig > Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Pipe er kledd inn på fire sider i underetasje.

Tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Pipevanger i underetasje må gjøres synlig på to sider.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. For våtrom som var bygget før 1997 var det ikke krav om membran og tettesjikt med dokumentert utførelse. Manglende oppgradering av våtrommet medfører fare for fuktskade på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > Etasje1 > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk

etter dagens krav. Våtrommet er fra før 1997 . For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må badet fornyes med dokumentasjon på membran og tettesjikt.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Forhold som har fått TGIU:

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndlist på innvendig trapp.
- Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. (tiltaksgrense).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det mangler håndløper på innvendig trapp. Det mangler rekkverk på utvendig trapp.

Tiltak: Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Garasje.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Lysekronen på kjøkkenet følger ikke med i handelen.

## Energi

### Oppvarming

- Varmepumpe.
- Vedovn.
- Panelovner.
- Varmekabler i diverse rom.

### Informasjon om strømforbruk

Det er ikke tegnet Norgespris for denne eiendommen.

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 690 000

### Omkostninger kjøper

2 690 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

67 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

68 640 (Omkostninger totalt)  
85 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
88 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 758 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 775 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 778 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 3 470 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt og feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Renovasjon blir levert av ekstern leverandør, NGIR, og har et årlig gebyr på kr 5 580,- pr år. I tillegg kommer årlig gebyr for tømning hvert 2. år, tank inntill 4,5 kubikk på kr 1 435,-. Dette gjelder slamgebyr.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 463 740 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 854 960 for år 2024

### **Informasjon om 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.

Det 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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 55, bruksnummer 31 i Solund kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4636/55/31:

12.01.1978 - Dokumentnr: 97 - Bestemmelse om gjerde

- Skjøte.
- Det foreligger veirett fra parsellen til gårds- og grendeveien.
- Kjøper skal ha rett til å legge frem vann- og kloakkledning til parsellen.
- Gjerdeplikt hviler på kjøper.

13.05.2016 - Dokumentnr: 428856 - Jordskifte

Jordskiftesak 1400-2014-0032 Hersvik gnr 55

Gjelder denne registerenheten med flere

- JORDSKIFTERETT verdørende endring av grenselinjer.
- Gnr 55 gnr 31 har ikke rett til å parkere på gnr 55 bnr 1 sin eiendom.

15.03.2022 - Dokumentnr: 289081 - Jordskifte

20-095093SKJ-JSOF/JFOR HERSVIK

Gjelder denne registerenheten med flere

- Jordskifterett vedrørende grenselinjer.
- Ved salg av bnr 31. skal selger opplyse kjøper at det ikke hører med rett til parkering for bnr. 31 på tilkomstvei.

27.09.1977 - Dokumentnr: 2212 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4636 Gnr:55 Bnr:1

- Skyldskifte.

- Eier av den fraskilte parsell skal ha rett å bygge bilvei frem til tomten over selger sin eiendom. Vises til skjøte.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1283855 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1412 Gnr:55 Bnr:31

27.09.1977 - Dokumentnr: 2212 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4636 Gnr:55 Bnr:1

- Skyldskifte.

- Eier av den fraskilte parsell skal ha rett å bygge bilvei frem til tomten over selger sin eiendom. Vises til skjøte.

12.01.1978 - Dokumentnr: 97 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4636 Gnr:55 Bnr:1

Med flere bestemmelser

- Skjøte.

- Det foreligger veirett fra parsellen til gårds- og grendeveien.

- Kjøper skal ha rett til å legge frem vann- og kloakkledning til parsellen.

- Gjerdeplikt hviler på kjøper.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det er avvik fra originale tegninger til dagens bruk: I underetasjen er det på godkjente tegninger tegnet inn hobbyrom som i dag er delt inn i to soverom.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Tegninger av nybygg bolighus, datert 02.10.1973. Stemplet godkjent av Solund Bygningsråd.
- Byggetillatelse for nybygg bolighus, datert 17.02.1978.
- Tegninger av garasje, datert 28.12.1994. Stemplet godkjent av Solund Kommune.
- Byggetillatelse for nybygg garasje, datert 21.02.1995.
- Tegninger av tilbygg datert 06.10.1992. Stemplet godkjent av Solund Kommune.
- Skriv og dokumentasjon vedr. nabovarsler sendt ut i forkant av bygging av tilbygg. Datert 03.11.1992. Vedtaket er godkjent på vilkår.
- Tillatelse til tiltak for tilbygg og altan for bolig, datert 16.06.2009. Stemplet godkjent av Solund Kommune. Foreligger også tegninger av ny plantegning i 1. etasje i dette dokumentet.

Byggeår er ikke opplyst fra kommunen, så det er tatt bakgrunn i fra tilstandsrapporten.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har tilkomst via privat vei.

Eiendommen har privat vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning med renseanlegg.

Eiendommen har privat avløp. Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til sjø.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er uregulert, men avsatt til spredt boligbebyggelse ifølge kommuneplanen.

PlanID: Forslag

Arealbruk: Spredt boligbebyggelse.

Arealbrukstatus: Nåværende.

Områdenavn: LNFB30.

Faresone: Ras- og skredfare.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 80 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,-, markedsføringspakke kr 24 900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6 900,-, visninger kr 5 000,- og tinglysningsgebyr kr. 545,-. Utleggene

omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000. Alle beløp er inkl. mva

**Ansvarlig megler**

Fredrik Vatile  
Eiendomsmegler MNEF  
fredrik.vatile@aktiv.no  
Tlf: 476 46 305

**Ansvarlig megler bistås av**

Fredrik Vatile  
Eiendomsmegler MNEF  
fredrik.vatile@aktiv.no  
Tlf: 476 46 305

Håvard Tobiassen Solheim  
Eiendomsmeglerfullmektig  
havard.solheim@aktiv.no  
Tlf: 941 59 255

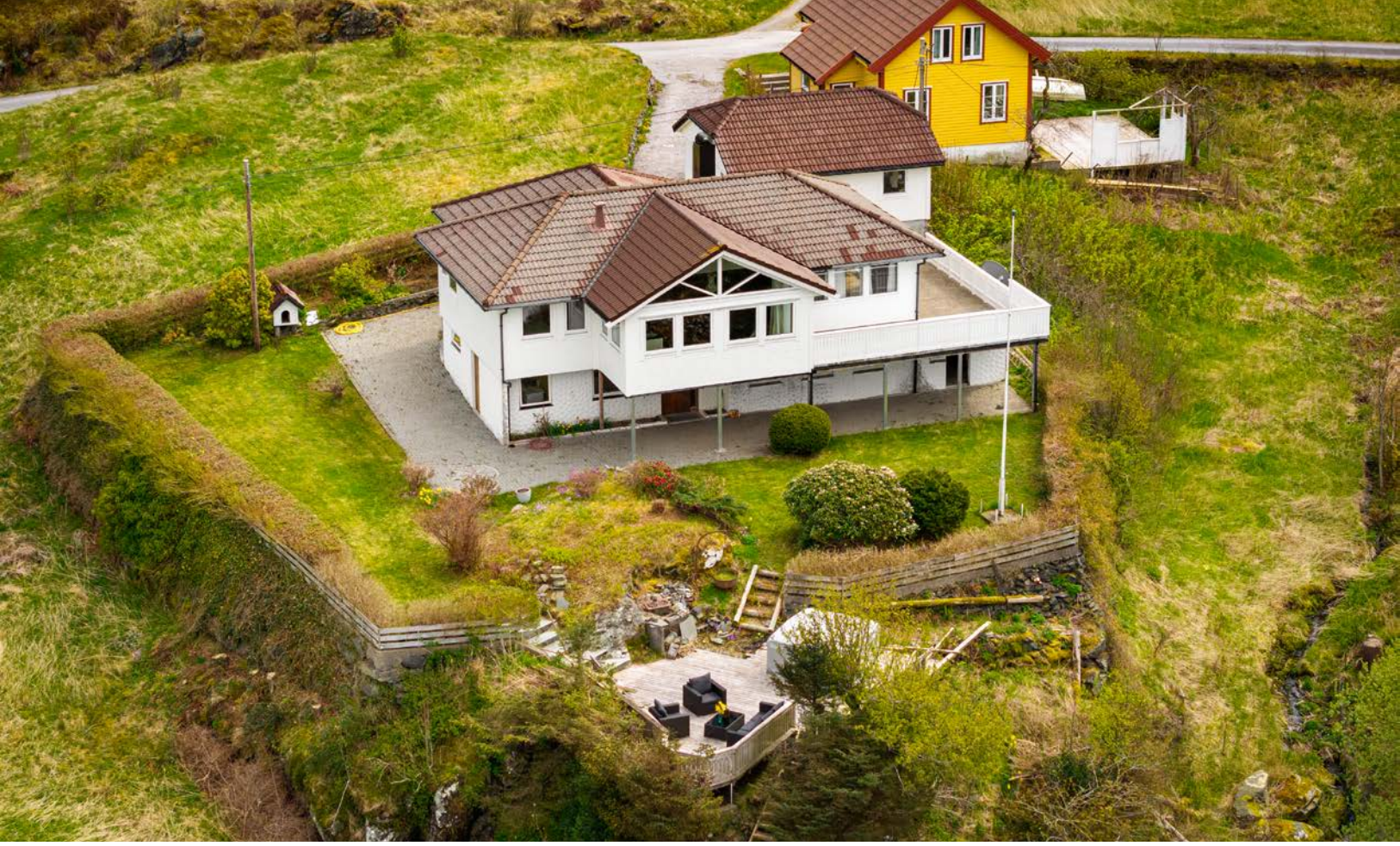
**Oppdragstaker**

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826756802  
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

**Salgsoppgavedato**

22.05.2026





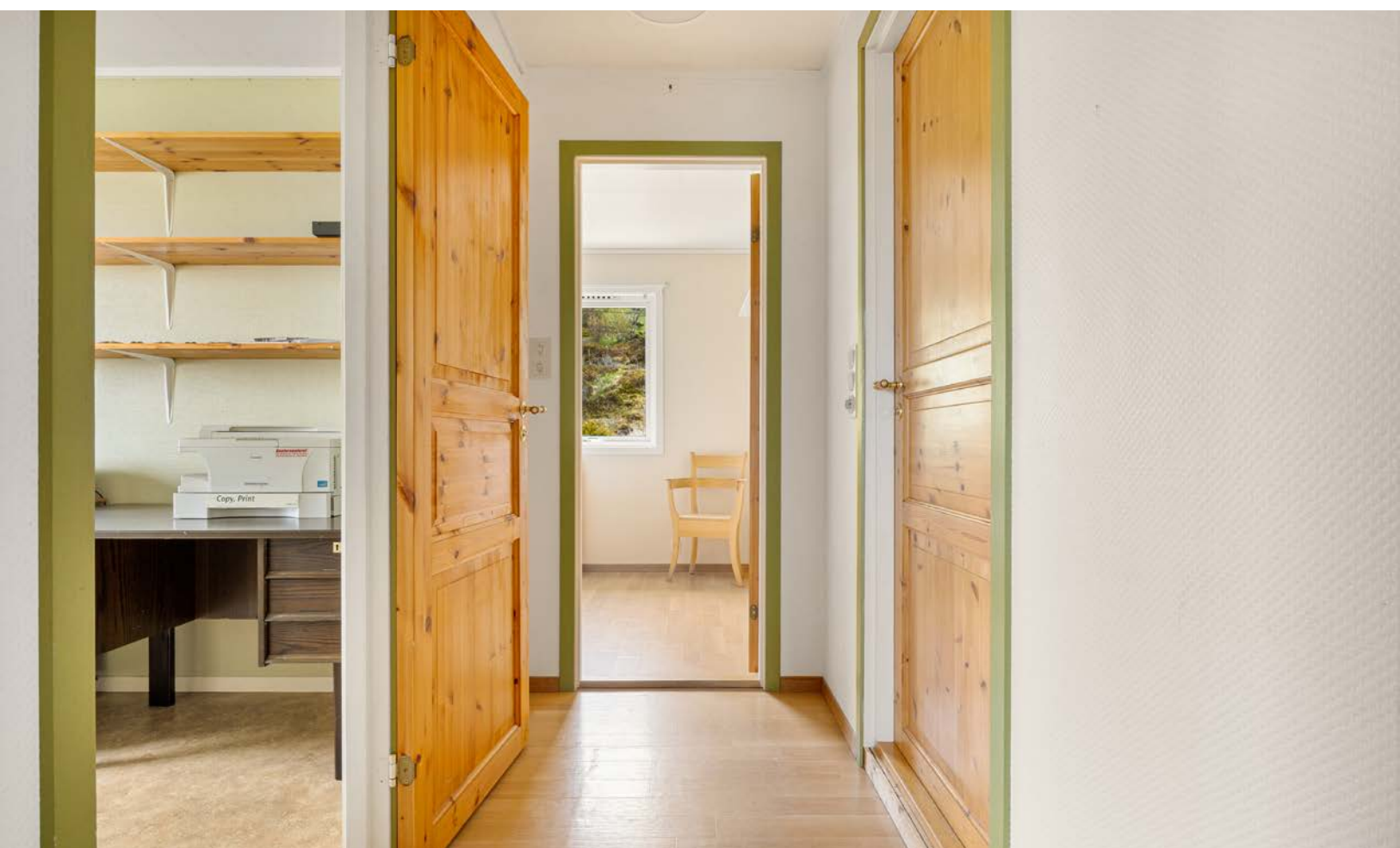
















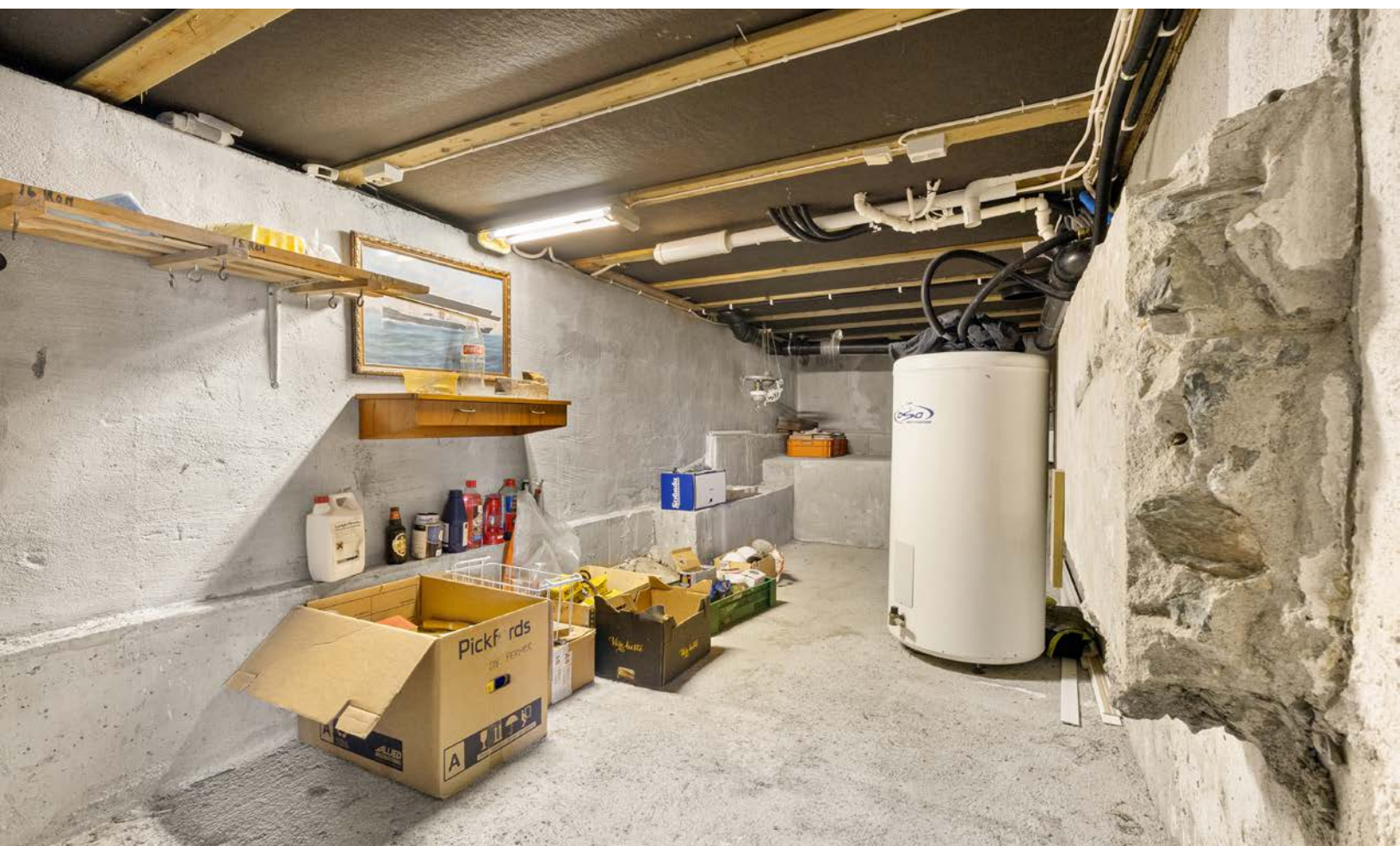






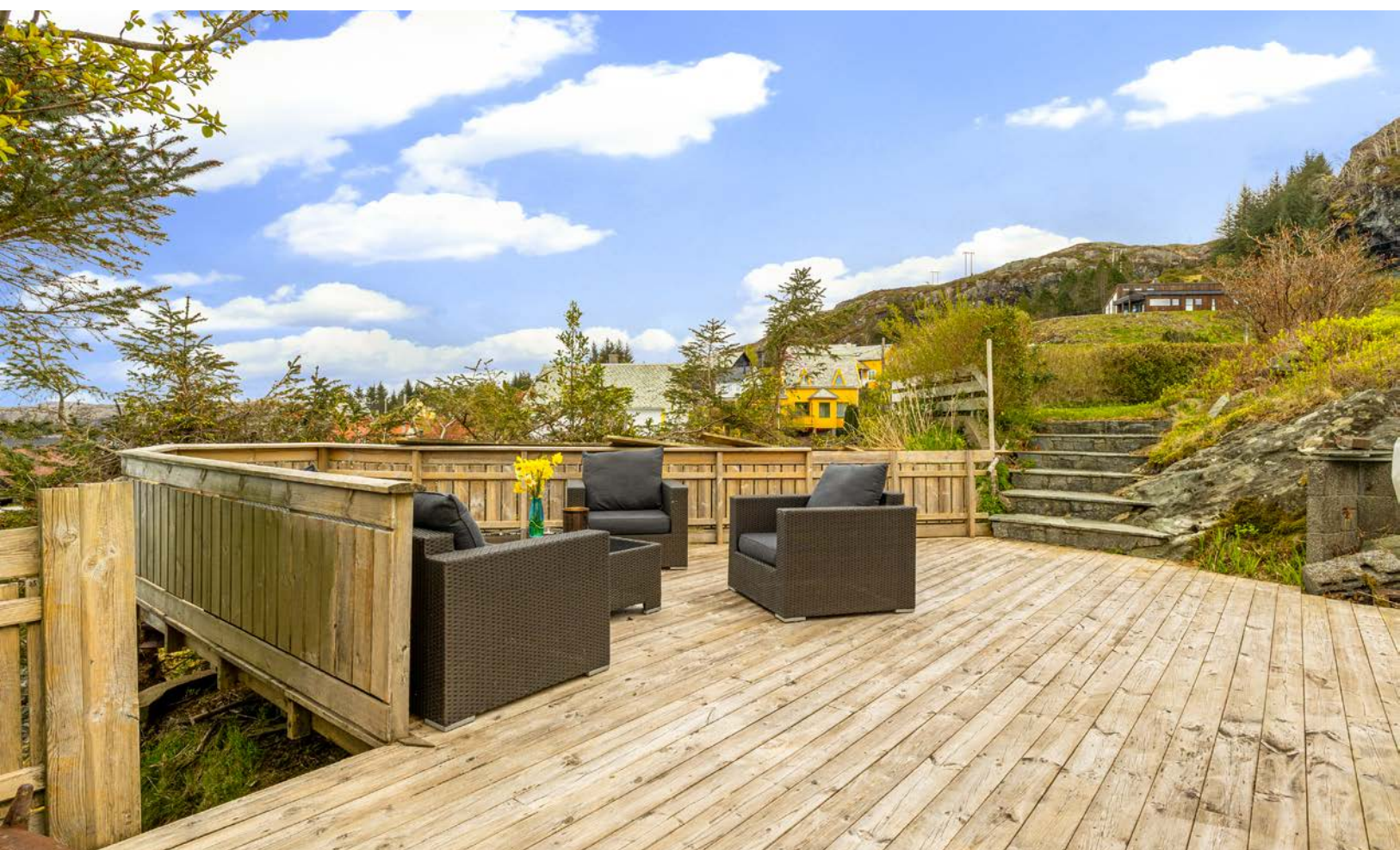








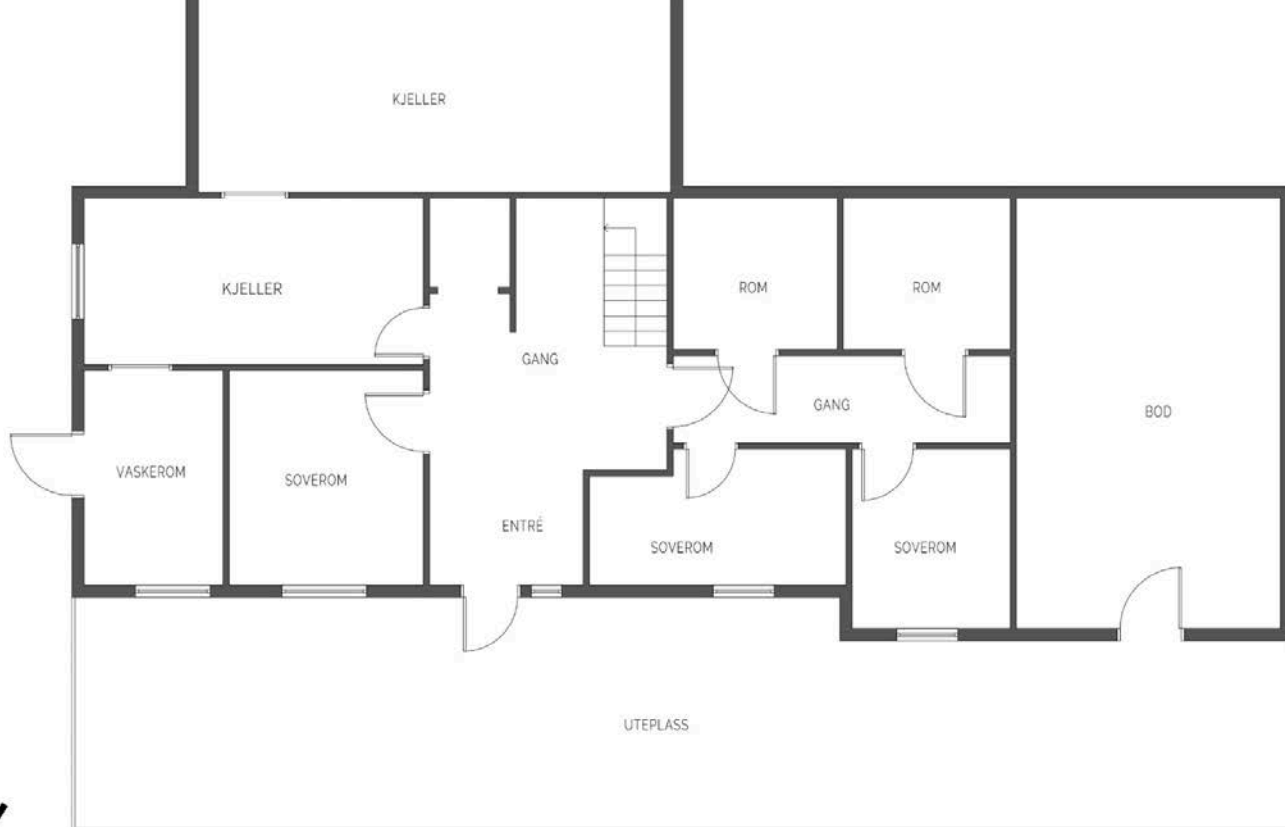












**I/B**

INDERHAUG BOLIGFOTO

PI ANTEGNINGEN ER II I USTRERT OG AVVIK KAN FØREKOMME







**I/B**

INDERHAUG BOLIGFOTO

PI ANTEGNINGEN ER II I USTRERT OG AVVIK KAN FØREKOMME

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Hersvikvegen 93, 6929 HERSVIKBYGDA  
 SOLUND kommune  
 # gnr. 55, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 194 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 21807-1051

Referansenummer: QT7253

Autorisert foretak: Vestland Bygg og Takst AS



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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Leif-Arne Boge  
Uavhengig Takstingeniør  
leifarneboge@gmail.com  
906 76 086



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### 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 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

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår til å være i normalt god stand for byggeår.  
Våtrom har behov for oppgradering grunnet alder.  
Det kom ikke krav om membran og tettesjikt for våtrom før i 1997. TEK 97.  
Våtrom bygget før 97 her generelt behov for oppgradering med dokumentasjon på tettesjikt og membran for å tåle normalt bruk etter dagens krav.

## Enebolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein i fra byggeår 1978 på største delen av takflaten.  
Betongtakstein i fra 1992 på tilbygg.  
Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.  
Takrenner, takfotbeslag og nedløp i plast.  
Yttervegger er bygget som en isolert stenderverks konstruksjon kledd med vindtettplater, lekter og liggende bordkledning.  
Fabrikkproduserte w takstoler i tre  
Kaldt loft virker tørt og greit.  
Lufting ved raft er tettet igjen av eier grunnet snødrev på kaldt loft ved nordavind og snø.  
De fleste vinduer er skiftet i 2009 og er i god stand.  
Noen vinduer i underetasje er i fra byggeår og har behov for vedlikehold.  
To skyvedører i aluminium fra produksjonsår 2009.  
Ytterdør i Teak panel fra byggeår.  
Det har tidligere vært lekkasje ved balkongdør.  
Detter er i følge eier utbedret.  
Utvendig trapp i betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malt MDF/spon panel og plater med strie på vegger.  
Gulv i kjelleretasje er i hovedsak preget av beleg.  
Laminat av forskjellig type mellom forskjellige rom i 1 etasje.  
Gulv mot grunn er av en støpt plate.  
Etasjeskille er bygget som et bjelkelag i trekonstruksjon.  
Elementpipe i lettklinker.  
Det er montert en kombinert vedovn og oljekamin i stue.  
Hulltaking ikke utført.  
Det er synlige vegger på deler av innvendig grunnmur.  
Det er ikke registrert fuktinntrenging på innside synlig grunnmur.  
Lakkert tretrapp ifra byggeår.  
Heltre furu fyllingsdører i fra byggeår på deler av huset.  
Slette finerdører på andre deler av huset.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Vaskerom med betonggulv.  
Vaskerommet har behov for oppgradering for å tåle dagens bruk.  
Hulltaking ikke utført.  
Alle rør er synlig på innsiden av vegg på vaskerom.  
Det er ikke tegn til fuktskade på tiliggende konstruksjon.

### Bad

Flislagt bad i fra 1992.  
Bad har behov for oppgradering for å tale normalt bruke etter dagens krav.  
Eier opplyser om at det er benyttet smøremembran og tettesjikt før montering av fliser.  
Det var ikke krav om membran på byggeår 1992, og det er ikke dokumentasjon på membran og tettesjikt.  
Det er benyttet tett dusjkabinett på badet.  
Det er ingen tegn til lekkasjer.  
Hulltaking ikke nødvendig da det er tilkomst til inspeksjon under bad i kryp rom i kjeller.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eikekjøkken med profilerte fronter.  
Benkeplate i stein. Kjøkkenøy med induction topp montert.  
Fritthengende ventilator.  
Kjøkken ble kjøpt brukt i 2009 og har ukjent produksjonsår.  
Fritthengende ventilator med overflater i metall.  
Ventilatoren er funksjons testet og funnet i orden.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørstamme er besiktiget i kryprom i kjeller.  
Gulv i kjeller er av betong og det er ikke fare for vannskade på gulv på vaskerom.  
Lufting i durgoverventil på kaldloft.  
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.  
Mekanisk avtrekk i fra kjøkken.  
Ca 200 liters varmtvannstank fra produksjonsår 1998 plassert i kryp rom i kjeller.  
El. Anlegg:  
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av antatt sprengsteinsfylling og faste masser.  
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser av taksman.  
Dreneringsrør, Avløpsrør og vannledninger montert i grunn er ikke besiktiget av taksman.  
Grunnmur i betong i fra byggeår 1978.  
Grunnmur i betong for tilbygg i fra byggeår 1992.  
Det er ikke utført grunnundersøkelser eller kontroll av fundamenter og grunnmur som er skjult i grunn.  
Det er ikke utført undersøkelser av grunnmur som er skult av innvendige vegger.  
Det er opparbeidet forstøtningsmurer av naturstein på tomten.  
Muren var delvis skjult av hage beplantning, og det var ikke mulig og utføre kontroll av mur.  
Privat felles vannverk med renseanlegg.  
Avløp til Septiktank med overløp til sjø.  
Septiktank i glassfiber med avtalt tømning.  
Overløp i rør til sjø.

# Beskrivelse av eiendommen

Nedstøpt oljetank i garasjeggulv.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det mangler håndlist på innvendig trapp.

Det mangler rekkverk på utvendig trapp.

Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste

årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom.

Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

## Enebolig

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

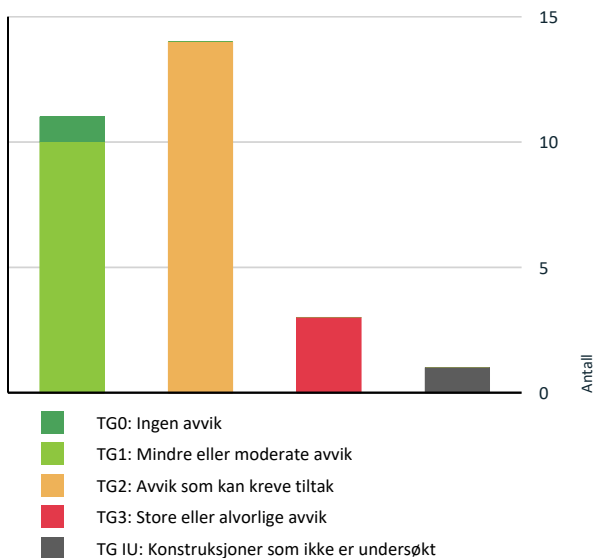
## Garasje

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

I følge eier er det godkjente byggetegninger.

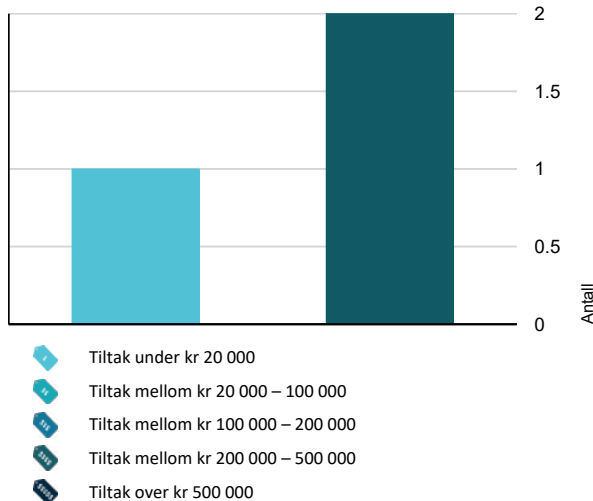
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten bygger delvis på opplysninger gitt av oppdragsgiver og tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kontroll av offentlige godkjenninger, reguleringsforhold eller ferdigattester. Disse opplysningene er ikke kontrollert utover det som er naturlig ved befaring. Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av en visuell befaring. Det ble ikke utført destruktive inngrep for å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler i konstruksjonen. Det vil alltid være en risiko for at det finnes skjulte feil og mangler på eldre bygninger. Rør og vannledninger som er skjult i grunn er ikke kontrollert av takst konsulent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser eller kontroll av fundamenter som er delvis skjult.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

|              |   |                             |
|--------------|---|-----------------------------|
| <b>TG 3</b>  | <b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>          |                             |
| !            | Innvendig > Pipe og ildsted                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell       | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Våtrom > Etasje1 > Bad > Generell           | <a href="#">Gå til side</a> |
| <b>TG IU</b> | <b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b> |                             |
| !            | Tomteforhold > Forstøtningsmur              | <a href="#">Gå til side</a> |
| <b>TG 2</b>  | <b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>           |                             |
| !            | Utvendig > Taktekking                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Utvendig > Nedløp og beslag                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Utvendig > Veggkonstruksjon                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft             | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Utvendig > Vinduer                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Utvendig > Dører                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Utvendig > Utvendige trapper                | <a href="#">Gå til side</a> |

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

---

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---


-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

---

-  **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1978

**Kommentar**  
Opprinnelig byggeår er fra 1978.  
Tilbygg i form av stuedel i 2009, bad,  
soverom i 1992.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør  
beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                   |
|------|---------|-----------------------------------|
| 1992 | Tilbygg | Tilbygg består av bad og soverom. |
|------|---------|-----------------------------------|

|  |         |  |
|--|---------|--|
|  | Tilbygg |  |
|--|---------|--|

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

Det er ikke montert snøfangere på taket, snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner.



## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Betongtakstein i fra byggeår 1978 på største delen av takflaten.  
Betongtakstein i fra 1992 på tilbygg.  
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Betongtakstein har en forventet levetid på mellom 30 og 50 år.  
Halvparten av forventet levetid på taksteinen er passert.

#### Konsekvens/tiltak

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, takfotbeslag og nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke krav om ettermontering av snøfangere.  
Ved utskifting av tak bør det monteres snøfangere.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger er bygget som en isolert stenderverks konstruksjon kledd med vindtettplater, lekter og liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke montert musesperre under kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør monteres musesperre. Mus kan ta seg inn på kaldt loft i hulrommet mellom kledning og vindtett plate dersom ikke musesperre blir montert.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Fabrikkproduserte w takstoler i tre

Kaldt loft virker tørt og greit.

Lufting ved raft er tettet igjen av eier grunnet snødrev på kaldt loft ved nordavind og snø.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Lufting ved raft er tettet igjen.

Loftet virker tørt og det er ikke tegn til fuktskader i undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Lufting ved raft bør vurderes å åpnes på deler av tak.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

De fleste vinduer er skiftet i 2009 og er i god stand.

Noen vinduer i underetasje er i fra byggeår og har behov for vedlikehold.

Årstall: 1978      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår 1978 har brukt opp halvparten av forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Som følge av alder på vinduer må dette jevnlig kontrolleres for punktert vindusrute og råteskader i karm/belistning.  
Grunnet alder på vinduer vil restlevetid være vanskelig å anslå.  
Vinduer må skiftes ved behov.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

To skyvedører i aluminium fra produksjonsår 2009.  
Ytterdør i Teak panel fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist rustskader i metalldele og rundt dører.

Ytterdør er noe værslitt.  
Ytterdør tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av ytterdør.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det har tidligere vært lekkasje ved balkongdør.  
Dette er i følge eier utbedret.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i betong.

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Betongtrapp som ligger utenfor husets naturlige gangsone og som ikke er mye i bruk.

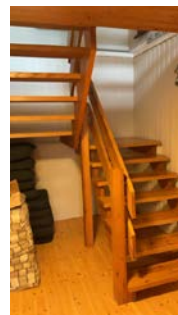
Trapp har en del ris og skjevheter.

Trapp mangler rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det bør monteres utvendig rekkverk på trapp,



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Malt mdf/spon panel og plater med strie på vegger. Gulv i kjelleretasje er i hovedsak preget av belegg.

Laminat av forskjellig type mellom forskjellige rom i 1 etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er skade på noen overflater på gulv ved balkongdør etter tidligere vannlekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må skader og ikke fagmessige løsninger utbedres på overflater på gulv.



# Tilstandsrapport



Det har vært en tidligere vannskade ved balkongdør. Noen laminatbord har vannskade.

## TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv mot grunn er av en støpt plate. Etasjeskille er bygget som et bjelkelag i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Varmekabel i gang virker ikke på alle styrker.

Det er knirk i bjelkelaget i stue.

Det bør gjøres grundigere undersøkelser for å avklare årsaken til knirk i bjelkelag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## TO 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe i lettklinker.

Det er montert en kombinert vedovn og oljekamin i stue.

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen.

Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.

For detaljert informasjon og krav anbefales

kontakt med lokalt brann- og feievesen.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er kledd inn på fire sider i underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger i underetasje må gjøres synlig på to sider.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TO 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Hulltaking ikke utført.

Det er synlige vegger på deler av innvendig grunnmur.

Det er ikke registrert fuktinntrenging på innside synlig grunnmur.

## TO 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Lakkert tretrapp ifra byggeår.

## TO 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Heltre furu fyllingsdører i fra byggeår på deler av huset.

Finerdører på andre deler av huset.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innerdører tar i karm for noen av dørene.

Årsaken til at dørene tar i karm er at de har over tid seget ut av posisjon.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører bør justeres for å hindre unødvendig belastning av dørrblader og karm, ved åpning og lukking av dører.



## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Vaskerom med betonggulv.  
Vaskerommet har behov for oppgradering for å tåle dagens bruk.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- For våtrom som var bygget før 1997 var det ikke krav om membran og tettesjikt med dokumentert utførelse.  
Manglende oppgradering av våtrommet medfører fare for fuktskade på tilstøtende konstruksjoner.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### ETASJE > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking ikke utført.  
Alle rør er synlig på innsiden av vegg på vaskerom.  
Det er ikke tegn til fuktskade på tilliggende konstruksjon.

### ETASJE1 > BAD

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Flislagt bad i fra 1992.  
Eier opplyser om at det er benyttet smøremembran og tettesjikt før montering av fliser.  
Det var ikke krav om membran på byggeår 1992, og det er ikke dokumentasjon på membran og tettesjikt.  
Det er benyttet tett dusjkabinett på badet.  
Det er ingen tegn til lekkasjer.

**Årstall:** 1992      **Kilde:** Eier

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet er fra før 1997. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må badet fornyes med dokumentasjon på membran og tettesjikt.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### ETASJE1 > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking ikke nødvendig da det er tilkomst til inspeksjon om eventuell vannlekasje under bad i kryproom i kjeller.

**Årstall:** 1992      **Kilde:** Eier

## KJØKKEN

### ETASJE1 > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Eikekjøkken med profilerte fronter.  
Benkeplate i stein. Kjøkkenøy med induction topp montert.  
Fritthengende ventilator.  
Kjøkken ble kjøpt brukt i 2009 og har ukjent produksjonsår.

Årstall: 2009      Kilde: Eier



## ETASJE1 > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Fritthengende ventilator med overflater i metall.  
Ventilatoren er funksjons testet og funnet i orden.

Årstall: 2009      Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Rørstamme er besiktiget i kryprom i kjeller.  
Gulv i kjeller er av betong og det er ikke fare for vannskade.

Årstall: 1992      Kilde: Eier

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Lufting i durgventil på kaldloft.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.  
Mekanisk avtrekk i fra kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Naturlig ventilasjon i form av ventiler i vinduer.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken.  
Det mangler avtrekk på bad og vaskerom.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonsløsninger bør utbedres.

Det bør monteres avtrekk på baderom for å hindre fuktskader på overflater etter damp og kondens.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Ca 200 liters varmtvannstank fra produksjonsår 1998 plassert i kryp rom i kjeller.

**Årstill:** 1998      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for varmtvannstanker er 40 år.

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

På bakgrunn av alder bør det påregnes utskiftning innen kort tid.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

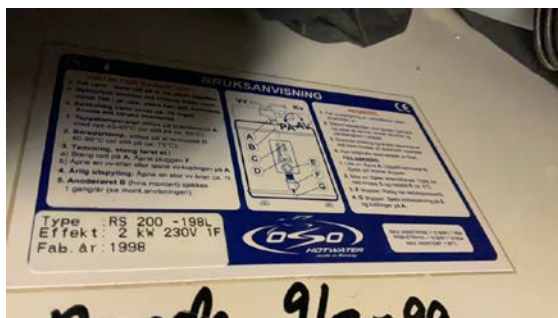
Da vil du unngå risiko for varmgang og brann.

På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## 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

El. Anlegg:

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2009 Arbeidet er utført Hass elektro as**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Arbeidet er utført Hass elektro as**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Arbeidet er utført Hass elektro as**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ja**
  9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**
- ## Inntak og sikringskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
  11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
  12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av antatt sprengsteinsfylling og faste masser. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser av takstmann.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i betong i fra byggeår 1978.  
Grunnmur i betong for tilbygg i fra byggeår 1992.  
Det er ikke utført grunnundersøkelser eller kontroll av fundamenter og grunnmur som er skjult i grunn.  
Det er ikke utført undersøkelser av grunnmur som er skult av innvendige vegger.

### TG 1U Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Det er opparbeidet forstøtningsmurer av naturstein på tomten. Muren var delvis skjult av hage beplantning, og det var ikke mulig og utføre kontroll av mur.

### TG 0 Terrengforhold

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Privat felles vannverk med renseanlegg. Avløp til Septiktank med overløp til sjø.

### TG 1 Septiktank

#### Beskrivelse

Septiktank i glassfiber med avtalt tømming. Overløp i rør til sjø.

### TG 2 Oljetank

#### Beskrivelse

Nrdstøpt oljetank i garasjeggulv.

Årstall: 1885

#### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Oljetanken er ikke sanert.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør hentes inn dokumentasjon vedrørende krav og forskrifter gjeldende oljetank.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det mangler håndlist på innvendig trapp.  
Det mangler rekkverk på utvendig trapp.  
Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på innvendig trapp.

Det mangler rekkverk på utvendig trapp.

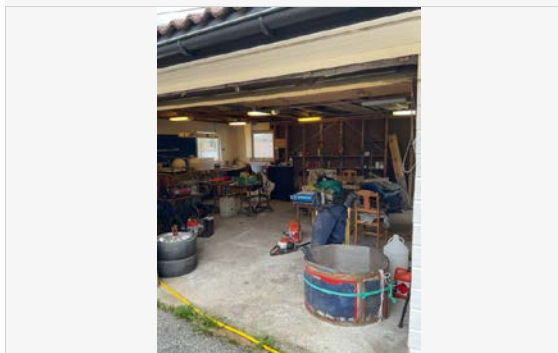
#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2001

**Kommentar****Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasje på 43 kvm bygget på et plan i 2001.

Garasjen er bygget på en ringmur i betong.

Gulv mot grunn er av en støpt plate av betong.

Det er en nedstøpt oljetank i metall i gulv i garasje.

Det er ikke opplyst om det er gitt fjernings påbud i fra kommunen.

Det er et nedsenket område i garasjegulv beregnet for arbeid under bil.

Yttervegger er bygget som en stender verks konstruksjon i tre, kledd med vindtett plater og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon er bygget som et valmtak av fabrikk produserte w takstoler.

Yttertak er tekket med sutaksplater, lekter og betongtakstein.

Takrenner og beslag i plast.

Garasjeport av typen vippeport.

Det er innlagt el i garasjen med belysning og stikkontakter.

Malte vinduer med tolags glass i fra byggeår 2001.

Dør med vindusfelt i fra byggeår 2001.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# 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

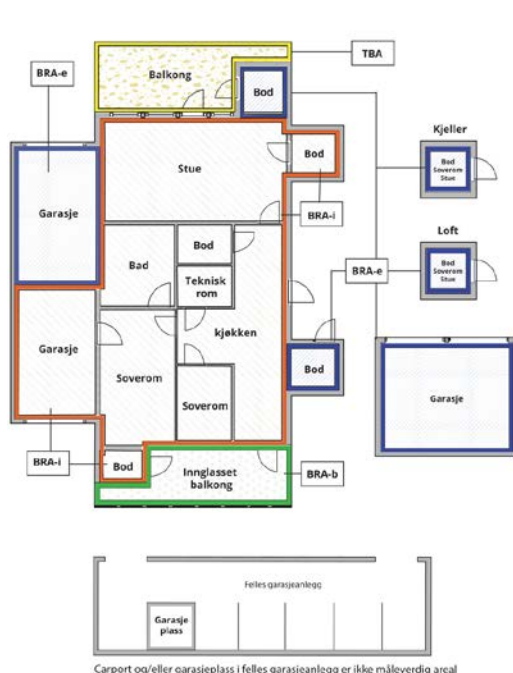
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 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 boden   |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         | 74                            | 19                          |                            | 93  | 35                              | 15                          | 108             |
| Etasje1        | 120                           |                             |                            | 120 |                                 |                             | 120             |
| <b>SUM</b>     | <b>194</b>                    | <b>19</b>                   |                            |     | <b>35</b>                       | <b>15</b>                   | <b>228</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>213</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje  | Soverom, soverom 2, soverom 3, hall, hall m/trapp, vaskerom, kryperom, bod, bod 2 | Lagerrom                    |                            |
| Etasje1 | Stue/kjøkken, kott, soverom, kontor, soverom 2, bad, hall                         |                             |                            |

#### Kommentar

Rom med lav takhøyde i kjeller er 15 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

Kommentar: Det

## Garasje

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Garasje                    |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Kommentar: I følge eier er det godkjente byggetegninger.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

Kommentar: I følge eier finnes det godkjente byggetegninger.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 14.4.2026 | Leif-Arne Boge       | Takstingeniør |
|           | Olaf Normann Stensøy | Eier          |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4636 SOLUND | 55   | 31   |      | 0    | 995.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Hersvikvegen 93

### Hjemmelshaver

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hersvik området på nordsiden av øya Sula.  
Området er et lite bygdesamfunn med spredt bebyggelse, mye natur og nærhet til sjøen.  
Eiendommen har gode utsikt og solforhold.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg frem til offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning med rensesanlegg.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til sjø.

### Regulering

Offentlige dokumenter om regulering, pågående byggesaker i området som kan ha betydning for eiendommen er ikke gjennomgått.

### Om tomten

Tomtens oppgitte eiendomsareal er på 995,9 m<sup>2</sup>.  
Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, belegningsstein, bed og plen.  
Det er opparbeidet et utemiljø med tre plutting og badestamp på eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 15.04.2026 kl. 07.40  
Oppdatert per: 15.04.2026 kl. 07.40  
Kommune: 4636 SOLUND  
Gnr: 55 Bnr: 31  
Grunnboksinformasjon  
HJEMMELOPPLYSNINGER  
Rettighetshavere til eiendomsrett  
1978/97-1/54 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT  
12.01.1978 VEDERLAG: NOK 0  
STEINSØY OLAF NORMANN  
F.NR: 131150  
HEFTELSE  
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.  
Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.  
1978/97-3/54 BESTEMMELSE OM GJERDE  
12.01.1978  
2016/428856-1/200 JORDSKIFTE  
13.05.2016 Jordskiftesak 1400-2014-0032 Hersvik gnr 55  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
2022/289081-1/200 JORDSKIFTE  
15.03.2022 21.00 20-095093SKJ-JSOF/JFOR HERSVIK  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
GRUNNDATA  
1977/2212-1/54 REGISTRERING AV GRUNN  
27.09.1977 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4636 GNR:55  
BNR:1  
2020/1283855-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1412 GNR:55 BNR:31  
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.  
Side 1 av 1

## Forsikring

**Selskap**

Gjensidige

**Kommentar**

Villaforsikring

**Avtalenr****Type****Forsikringssum****Årlig premie**

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
|---------|------------|-----------|

|   |            |  |
|---|------------|--|
| 1 | 20.04.2026 |  |
|---|------------|--|

|   |            |  |
|---|------------|--|
| 2 | 20.04.2026 |  |
|---|------------|--|

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QT7253>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

Steinsøy, Alfhild

22.05.2026

Signed

bankID

Steinsøy, Olaf Normann

22.05.2026

Signed

bankID

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Alfhild Steinsøy

Olaf Normann Steinsøy

## Boligen

Hersvikvegen 93

6929 Hersvikbygda

4636-55/31/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1978
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Lekkasje på verandadør kjøkken

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Tetta lekkasje. Fukt tatt vekk og lagt nytt

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Ja. Nedstøypt i garasjegulv

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Hadd elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn nytt på påbygg

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Påbygg i 1992 og 2009

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent byggeløyve

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Gjort av eigar i byggeår

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det er bruksrett på vegen inn. Kan ikkje stå parkert i vegen. Dette vedteke ved dom. Rettsak med naboen som eig område rundt

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

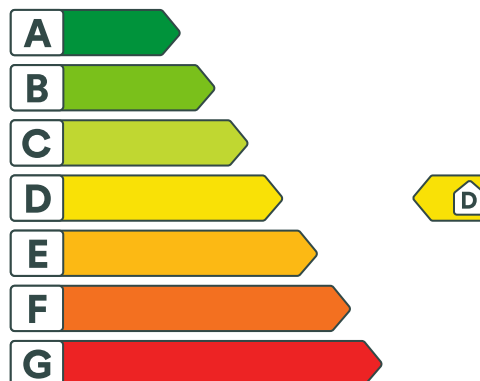
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



|  |  |
|--|--|
| Adresse<br><b>Hersvikvegen 93, 6929 HERSVIKBYGDA</b> |  |
| Dato for energimerking<br><b>20.05.2026</b>          | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-298181</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>                    | Bygningsnummer<br><b>176803797</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>55</b>                             | Bruksnummer<br><b>31</b>                       |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                           | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

|  |  |
|--|--|
| Byggeår<br><b>1978</b>                             | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>                    |
| Bruksareal<br><b>213,0 m<sup>2</sup></b>           | Oppvarmet bruksareal<br><b>213,0 m<sup>2</sup></b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>2</b>                       | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>                    |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b> |  |
| Ventilasjon<br><b>Naturlig ventilasjon</b>         |  |



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**224,28 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**212,74 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**45 314 kWh**



## Hersvikvegen 93, 6929 HERSVIKBYGDA



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Hersvikvegen 93, 6929 HERSVIKBYGDA



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Hersvikvegen 93

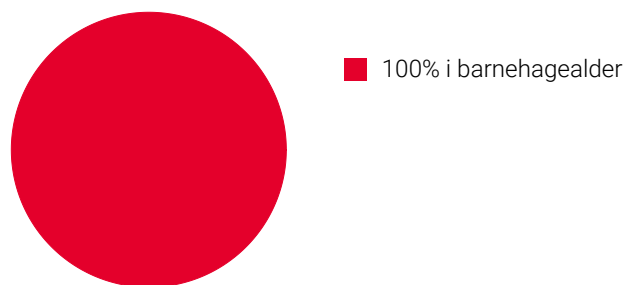
## Offentlig transport

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| 🚶 Hersvik butikk<br>Linje 371 | 2 min<br>0.1 km |
| ✈️ Bergen Flesland            | 99.9 km         |

## Skoler

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Solund skule (1-10 kl.)<br>65 elever, 6 klasser        | 17 min<br>20.3 km     |
| Dale vidaregåande skule<br>223 elever, 14 klasser      | 3 t 14 min<br>79.5 km |
| Austrheim vidaregåande skule<br>250 elever, 19 klasser | 3 t 43 min<br>79.3 km |

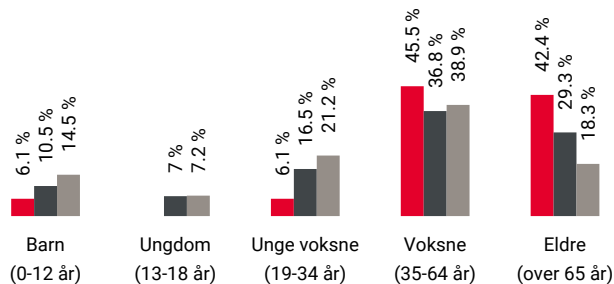
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 63% | 33%   |
| Ikke gift     | 17% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |

## Aldersfordeling



| Område                 | Personer  | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| ■ Grunnskrets: Hersvik | 31        | 24            |
| ■ Kommune: Solund      | 768       | 438           |
| ■ Norge                | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

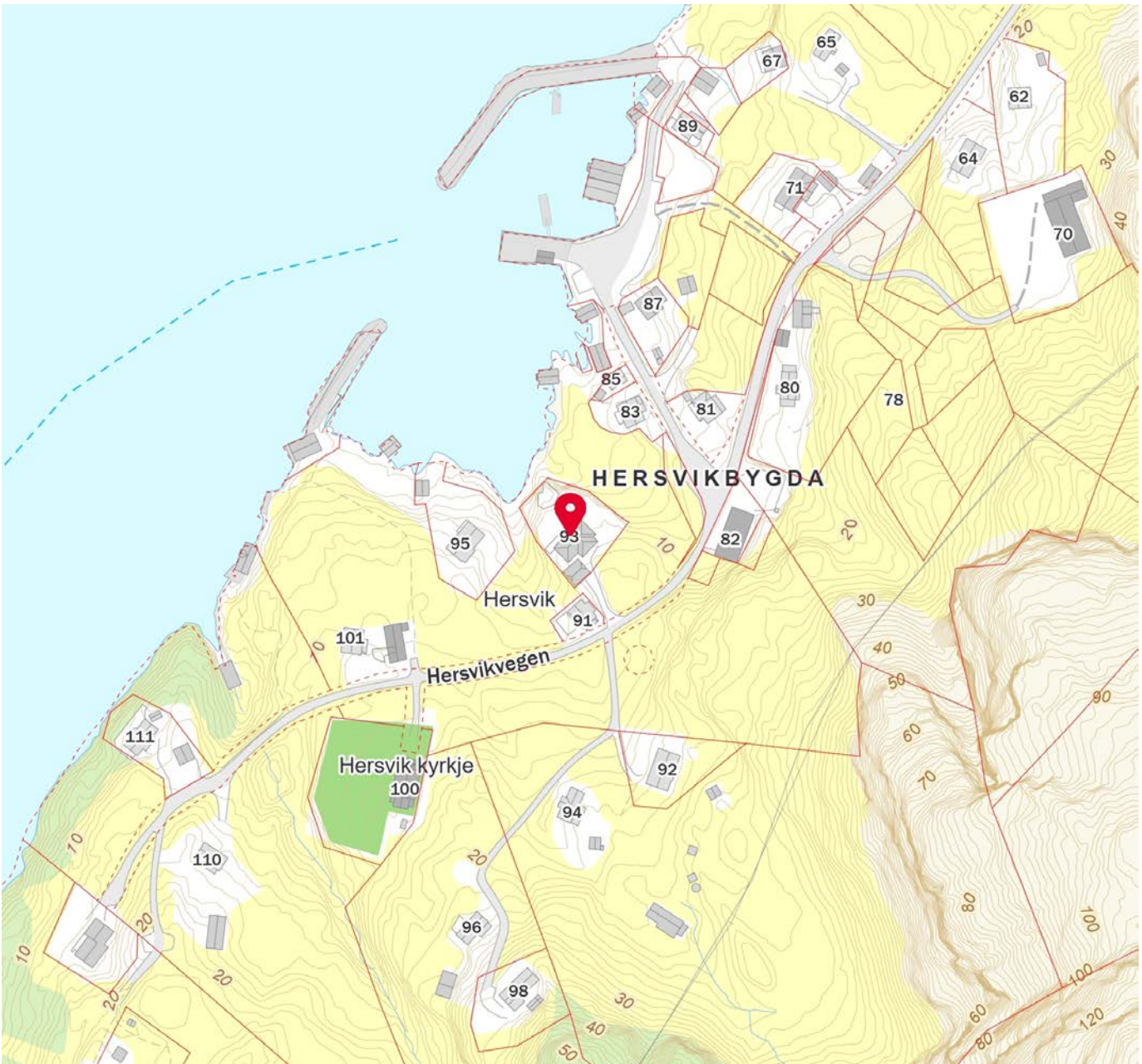
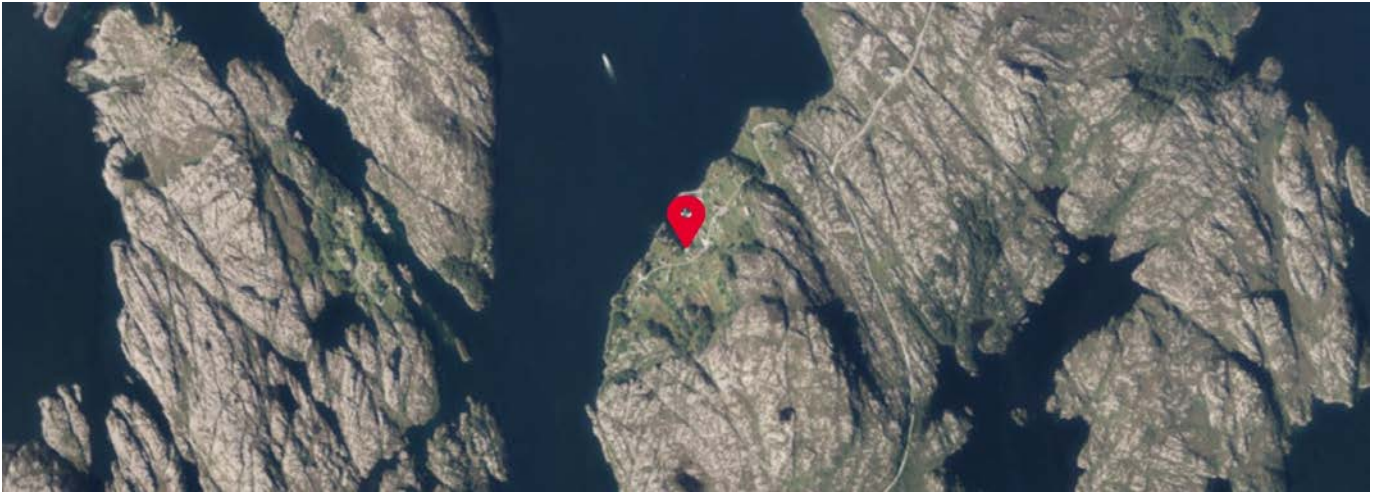
|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Solund barnehage (1-5 år) | 18 min  |
| 24 barn                   | 20.4 km |

## Dagligvare

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Spar Solund             | 18 min  |
| Post i butikk, PostNord | 20.6 km |

## Sport

|  |                   |
|--|-------------------|
| ⚽ Eventyrplass Eide - ballbinge<br>Ballspill | 12 min<br>11.9 km |
| ⚽ Solund skule<br>Aktivitetshall, ballspill  | 17 min<br>20.3 km |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform   | Beskrivelse   | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger  | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus   | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte  | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt   | Alle typer tomt   | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Hersvikvegen 93  
6929 HERSVIKBYGDA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Fredrik Vatle**Oppdragsnummer:****Telefon:** 476 46 305  
**E-post:** fredrik.vatle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre