

aktiv.



Hestaberg 149, 5570 AKSDAL

**Stilren og moderne enebolig m/
godkjent leilighet! | Dobbel
garasje m/elbillader | Gåavstand
til skole og barnehage**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sørgeard

Mobil 401 00 736

E-post lars.erik.sorgard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 690 000,-
Omkostn.: Kr 193 640,-
Total ink omk.: Kr 7 883 640,-
Selger: Josefine Stokland
Bjarne Haakull Wannberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 271/379 kvm
Tomtstr.: 798.2 kvm
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 263
Oppdragsnr.: 1509260129

Velkommen inn!

Velkommen til Hestaberg 149 - presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sørgeard v/Aktiv Haugesund!

En flott familiebolig med utleieleilighet og dobbel garasje. Høytliggende plassering på en av områdets beste utsiktstomter hvor du har fantastiske solforhold og nydelig utsikt. Boligen ble oppført i 2009 og holder en moderne standard på innredning og utstyr. Her kan du flytte inn og trives i fra første stund!

Litt om kvaliteter:

- Praktisk planløsning
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- Separat vaskerom, toalettrom og kontor
- 4 gode soverom i hoveddel
- Solrike og rause uteområder
- Leilighet utleid for kr. 9500 kr pr/mnd inkl. internett
- Dobbelt garasje m/loft (elbil-lader)
- Gangavstand til skole og barnehage
- 7 min med bil til butikk - og servicetilbud på Aksdal Senter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Energiattest	89
Nabolagsprofil	127
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 271 kvm

BRA - e: 91 kvm

BRA - b: 17 kvm

BRA totalt: 379 kvm

TBA: 25 kvm

Enebolig (med hybel/leilighet)

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 91 kvm Gang, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

1. etasje

BRA-i: 105 kvm Hall m/trapp, kontor, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue

BRA-b: 17 kvm Innglasset balkong

2. etasje

BRA-i: 75 kvm Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 kvm

2. etasje

6 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 55 kvm Garasje, bod.

2. etasje

BRA-e: 36 kvm Loft: Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar til arealoppmåling:

Utfordrende og måle TBA. Grillplass og en del åpent areal kommer i tillegg. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen har en utforming og rominndeling som gjør presis arealmåling iht. retningslinjer utfordrerne. Interesserte må selv besikte arealet inngående og gjøre egen vurdering av tilgjengelig areal. Det er skråtak i boligen og boligen har areal som ikke er måleverdig. Det blir ikke

hensyntatt skeive gulv. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling.

Kommentar fra takstmann:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Innglasset balkong er ikke inntegnet. Opparbeidet terrasse med underliggende bod er ikke omsøkt eller godkjent. (bod er av enklere type og av typen grov med noe fuktighet). Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt. Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

798.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig opparbeidet med plen, beplantning, belegningsstein og gruset gårdsrom.

Arealet er hentet fra eiendomskart mottatt fra Tysvær kommune.

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og familievennlig boligfelt på Garhaug i Grinde – et rolig område med gode oppvekstvilkår og nærhet til både natur, fritidsaktiviteter og nødvendige servicetilbud. Her bor man i et nyere boligområde med lite gjennomgangstrafikk og et trygt nærmiljø som passer godt for både barnefamilier og andre som ønsker en fredelig hverdag.

Det er kort og trygg gangvei til Skjold IL sitt populære idrettsanlegg, som byr på et bredt aktivitetstilbud for barn og unge. Her finner man både kunstgressbane, gressbane, ballbinge, flerbrukshall og klubbhus. Grinde er kjent for sitt aktive og

inkluderende fritidsmiljø, med gode muligheter for deltakelse innen idrett og andre aktiviteter gjennom hele året.

Fra boligen er det også kort avstand til både barnehage og skole, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk for familier med barn. I nærområdet finner man flotte turmuligheter, og ved Stemnestaden er det fine bademuligheter samt en hyggelig samlingsplass for hele familien på varme sommerdager.

En kort kjøretur unna ligger Aksdal senter med et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner man blant annet stor dagligvarebutikk, bakeri, apotek, vinmonopol, banker, flere nisjebutikker og spisesteder som McDonald's. I samme område ligger også Tysværtunet kulturhus, som tilbyr kino, bibliotek, svømmehall og ulike kultur- og fritidstilbud for både barn og voksne.

Området har samtidig enkel tilkomst til både Haugesund og øvrige deler av regionen med buss eller om du kjører selv, noe som gjør dette til et attraktivt sted å bo for deg som ønsker en kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til det meste.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Byggemåte

Utvendig:

Enebolig med grunnmur i betong. Yttervegger, etasjeskiller og takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med takstein av betong.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av herdet tregulv, fliser og laminat. Veggene har tapet som er malt. Malt himling.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av plast (rør-i-rør system).

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon og mekanisk / naturlig ventilasjon i underetasjen.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Bereder på 120 liter i underetasjen (nyere årgang).

Elektrisk anlegg fra byggeår som er oppgradert med elbil-lader + div. punkt utestue.

Tomteforhold:

Det er ukjent byggegrunn.

Stedvis synlig fuktsikring med grunnmursplast. Drenering skjult.

Det er drenerende masser og belegningsstein rundt boligen.

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

- Det er usikkerhet rundt tolkning av TEK97 og krav rundt utstrekning snøfanger. Takvinkel er større enn 27° og dermed krav til snøfanger uavhengig av ruhetsgrads på takstein av betong iht dagens krav (Snøfangere (byggdetaljer 525.931 - Byggforsk 2017).

Tiltak- Andre tiltak:

- Manglende snøfangere kan føre til personskafer, skader på husdyr, eiendom (som biler og hagemøbler) og bygningselementer som takrenner og takmaterialer.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.

Tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Avviket med utenpåliggende vannbord ser ikke ut til å ha hatt noen umiddelbar konsekvens, men vannbord skal felles inn for å lede vann bort fra byggets vegger dermed beskytte mot vannskader og forhindre at fuktighet trekker inn.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasser i trekonstruksjon: Det er kun terrasser helt inntil bolig som er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er opplyst av tidligere eier at det er feil på tetteplater, og dette medfører redusert

eller svekket bort renning av vann på terrassen.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Forhøyet fuktighet i material gir økt risiko for råte og nedbrytning, noe som kan redusere levetiden og medføre behov for utskifting. Det må gjøre nærmere undersøkelser rundt årsak,
- Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår. Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår. Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon. Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring. Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

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 måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet i stue 1.etg. Det måles ca. 18 mm skeivhet gjennom hele rommet i hall med trapp. Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på loftstue. Det måles ca. 6 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom mellom bad og trapp. Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet i gang og stue/kjøkkenen i underetasjen.

Tiltak:

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

Rom Under Terreng:

Det er underetasje med noen vegger som er helt, eller delvis under terreng. Det er utforet vegger som er kledd.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det måles ca. 15-16 vektprosent i hulltakingen. Det observeres at vegger under terreng har dampspærre innvendig. Anbefalingen rundt bruk av dampspærre har variert oppgjennom tiden, og i nyere tid er dampspærre generelt ikke anbefalt på vegger under terreng, men dette varierer mtp. oppbygging/isolering og hvor mye av veggen som ligger under terreng. ** Det er fuktig i hagebod under grillplass/flaggstang

Tiltak:

- Fuktighet mellom 12 - 15.9 vektprosent vurderes som akseptabelt. Dette tilsvarer ca. mellom 60 % - 74 % relativ fuktighet og innebærer lav risiko for angrep av stripet borebille, samt spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året / kortere tid. Fuktighet mellom 16 - 19.5 vektprosent vurderes som fuktig. Dette tilsvarer ca. mellom 75 % - 85 % relativ fuktighet og innebærer risiko for muggdannelser og stripet borebille (mott). Tett dampsperre i rom under terreng kan medføre at evt. fukt som trenger gjennom utvendig fuktsikring blir innestengt i veggen uten mulighet for uttørking mot innsiden.

Våtrom: Underetasje > Bad/vaskerom:

Overflater vegger og himling:

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Tiltak:

- Utette kjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Underetasje > Bad/vaskerom: Overflater Gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra belegg ved dør til området ved sluk. Fallet er ikke jevnt fordelt og gulvet er stedvis flatt. Lokal fall begrenset kontrollert. Merk at målinger er utført ved stikktakninger, og det ikke kan utelukkes lokalt noen området med motfall eller lignende, spesielt i områder under innredninger, kabinett, o.l. Det tas spesifikt forbehold om varierende tilstand utover målinger som er beskrevet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Etasje 1 > Vaskerom: Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Det er vindu bak vask.

Tiltak:

- Ueguede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Etasje 1 > Vaskerom: Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det måles ca. 3-4 mm motfall fra sluk og mot flis foran innerdør.

Tiltak:

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Aktuell løsning fraviker preaksepterte ytelser, og medfører dermed redusert lekkasjesikkerhet ift. dagens krav. Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. hvor evt. lekkasjevann tar veien, og evt. montere automatisk lekkasjestopper.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Etasje 1 > Vaskerom: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membran synlig i sluk, men ikke mulig å se hvordan denne er festet til sluk. Klemring mangler, eller er ikke synlig. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tiltak:

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil/skader, manglende samsvar mellom benyttet produkter mm. som kan gi redusert levetid og/eller svekket lekkasjesikkerhet.

Etasje 2 > Bad: Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.
- Det er svakt / manglende lokal fall til sluk i dusj. Vanntest i området utenfor dusj og badekar viser at vannet renner mot dør.

Tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Aktuell løsning fraviker preaksepterte ytelser, og medfører dermed redusert lekkasjesikkerhet ift. dagens krav. Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. hvor evt. lekkasjevann tar veien, og evt. montere automatisk lekkasjestopper.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Etasje 2 > Bad: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sluk under badekar er begrenset tilgjengelig for kontroll og det kan kun konstateres synlig bruk av membran og ikke hvordan denne er festet til sluk. Mansjett/membran er synlig i sluk dusj, men klemring kan ikke observeres.

Tiltak:

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Membran kun lagt løst over sluk medfører risiko for at både bruks- og lekkasjevann kan komme inn under membran, spesielt om sluk ikke tar fullstendig unna vannet. Dette vil kunne medføre fuktskader. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil/skader, manglende samsvar mellom benyttet produkter mm. som kan gi redusert levetid og/eller svekket lekkasjesikkerhet.

Etasje 2 > Bad: Sanitærutstyr og innredning:

Servant med møbel, dusj, badekar og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak:

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Spesialrom:

Etasje 1 > Toalettrom: Overflater og konstruksjon:

Toalett og vask. Automatisk lekkasjestopper anbefales i rom uten sluk, selv om utstyr har overløp. Spesielt ved eldre rør og utstyr. Det er krav til automatisk lekkasjestopper i TEK17 hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappsted hvor

lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak:

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Evt. lekkasje fra systerne er ikke iht. dagens krav og vil kunne forårsake skade. Automatisk lekkasjestopper anbefales i alle rom med vanninnstallasjoner som ikke er våtrom og har sluk.
Tekniske installasjoner

Varmesentral:

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak:

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

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Bereder på 120 liter i underetasjen (nyere årgang).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannsbereder med effekt over 1500W skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpsler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere (NEK 400-8-823).

Tiltak:

- I dag er det krav til at beredere over 1500 W skal være fast tilkoplede strømmettet (ikke vanlig støpsel). Avvik elektrisk tilkopling bereder kan føre til: a. Overbelastning av stikkontakt: Kan gi varmeutvikling og brannfare. b. Forskriftsbrudd: Tilkopling med

vanlig støpsel er ofte ikke i tråd med elsikkerhetskrav (kravet om fast tilkopling kom først i 2010 og var gjeldene for beredere på 2kW eller mer og ble innskjerpet i 2014 til å gjelde beredere med effekt 1.5 kW eller mer).

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering:

Fuktsikring ikke synlig. Evt. drenering er skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv:

Beskrivelse: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik: Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk. Det er svakt / manglende lokal fall til sluk i dusj. Vanntest i området utenfor dusj og badekar viser at vannet renner mot dør.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes. Aktuell løsning fraviker preaksepterte ytelser, og medfører dermed redusert lekkasjesikkerhet ift. dagens krav. Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. hvor evt. lekkasjevann tar veien, og evt. montere automatisk lekkasjestopper. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det måles ca. 3-4 mm motfall fra sluk og mot flis foran innerdør.

Konsekvens/tiltak: Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall. Aktuell løsning fraviker preaksepterte ytelser, og medfører dermed redusert lekkasjesikkerhet ift. dagens krav. Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. hvor evt. lekkasjevann tar veien, og evt. montere automatisk lekkasjestopper.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Det er ikke tilkomst til vegger med vanninstallasjoner eller vegger med krav til våtsone. Det er gjennomført fuktsøk uten negative anmerkninger.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er ikke tilkomst til vegger som blir belastet med direkte bruksvann. Det blir ikke

vurdert som hensiktsmessig å foreta hulltaking tilstøtende andre deler som ikke blir belastet med direkte bruksvann. Dette pga. evt. målinger ikke vil være representative for evt. tilstand bak overflater som har vært, eller er tiltenkt for direkte fuktbelastning.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon/ferdigattest. Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskitning av våtrom er 15 - 30 år.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

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

Det vises til tilstandsrapporten hvor det er påvist avvik ved fall på gulv på bad. Vi er ikke kjent med lekkasje eller følgeskader i vår eiertid.

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.

Vi opplevde at det ved enkelte værforhold kunne forekomme noe vanninntrengning i overgang mellom tak og vegg ved innglasset balkong.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: I vårt eie er det montert beslag og tetningslist for å utbedre forholdet. Etter utførte tiltak har det ikke vært registrert vanninntrengning.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Henviser til svaret under spørsmål fire.

Drenering, fukt og lekkasje:

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

Vi ble gjort oppmerksom på at luftfuktigheten i soverommene i underetasjen/utleiedelen periodevis kunne bli noe høy ved bruk, og vi har derfor fulgt med ved hjelp av fuktmålere. Rommene har naturlig ventilasjon via ventiler, og leietaker er anbefalt jevnlig lufting, samt å holde jevn varme i gulvet. Målingene har ikke indikert unormale fuktforhold. Det er observert enkelte mørke merker/misfarginger på vegger i soverom og bod. Merkene fremstår som eldre misfarging og kan etter vår vurdering ha

sammenheng med et tidligere forhold før vår eiertid. Veggene er observert tørre, og vi er ikke kjent med et pågående fuktproblem.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

I forbindelse med vårt kjøp ble det opplyst fra tidligere eier at det var observert skjeggkre i noen rom, og at det var utført behandling av skadedyrfirma. Vi har i vår eiertid ikke observert skjeggkre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Tekniske installasjoner:

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med legging av nytt gulv i stue ble peis/ildsted midlertidig flyttet og satt tilbake på samme sted. Det ble ikke utført arbeid på pipe/skorstein, og vi er ikke kjent med feil etter dette.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det er i vår eiertid utført mindre elektrisk arbeid av eier, som er elektrofagarbeider. Arbeidet gjelder ettermontering av to stikkontakter og leselamper på hovedsoverom, montering av lyslist under overskap på kjøkken, samt utskifting av taklamper. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidet.

Eiendommen og omgivelsene:

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

Det vises til tilstandsrapporten. Innglasset balkong er ikke inntegnet, og opparbeidet terrasse med underliggende bod er opplyst ikke omsøkt/godkjent. Dette er forhold fra før vår eiertid.

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

Det foreligger byggetillatelse for garasje datert 18.11.2010, men vi er ikke kjent med at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Vi er heller ikke kjent med at det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for hagestue eller terrasse med

underliggende bod. Forholdene er fra før vår eiertid.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja.
Leilighet i underetasjen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Ja

Boligen består av:

- H0101

- U0101

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja
Tidligere tilstandsrapport og salgsoppgave.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Boligen er oppført over tre etasjer, og inneholder:

1. etasje:

Entré/hall, kontor, vaskerom m/bi-inngang, toalettrom, kjøkken og stue m/utgang til terrasse.

Tilbygg/hagestue og terrasse med underliggende bod (ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

2. etasje:

Loftstue, fire soverom og bad.

Kjeller (leilighet):

Entré/gang, to soverom, bod, bad/vaskerom (ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest), kjøkken og stue.

Dobbel garasje m/loft (elbil-lader).

Standard

Velkommen til Hestaberg 149 - presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sørgård v/
Aktiv Haugesund!

En flott familiebolig med leilighet og stor garasje. Høytliggende plassering på en av området beste utsiktstomter hvor du har fantastiske solforhold og nydelig utsikt. Boligen ble oppført i 2009 og holder en moderne standard på innredning og utstyr. Her kan du flytte inn og trives i fra første stund.

Du møtes av en velstelt eiendom med arkitektonisk fremtoning. Huset er godt tilpasset terrenget, og utsikten er ivaretatt gjennom store vindusflater som også sørger for fantastiske lysforhold i hele boligen. Eiendommen har rause og solrike utearealer. Her kan nevnes flotte terrasser/plattinger på ulike steder av tomten, i tillegg til en solrik balkong. Praktisk planløsning med luftige rom med store vindusflater mot den nydelige utsikten.

Boligen består av 2 boenheter og har en flott, separat utleieleilighet i kjelleretasjen.

Bilen parkeres enkelt i garasjen eller i innkjørselen. Garasjen har god lagringsplass med loft, samt elbillader.

Flott, overbygget inngangsparti - Velkommen inn!

1.Etasje:

Stor og romslig entrè med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i skyvedørgarderobe.

I denne etasjen finner du vaskerom, kontor og et toalettrom, i tillegg til de viktigste oppholdsrommene hvor familien kan samles - stue, spisestue og kjøkken. Rommet er stort og åpent med naturlig inndeling av de ulike sonene. Store vindusflater med masse lysinnslipp og nydelig utsikt er med på å underbygge den gode atmosfæren i rommet.

Lækker og moderne kjøkkeninnredning utført med slette fronter i en mørk tretone, overskap i en delikat kontrastfarge og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Her er godt med skap - og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer (disse medfølger handelen). God plass til spisebordsgruppe på kjøkkenet.

Spisestuen finner sin naturlige plass mellom stue og kjøkken. Her er det rom for stort spisebord hvor det kan dekkes til hverdag og fest.

I stuen er det god plass til innredning med sofagruppe og TV-møbel. Fantastisk atmosfære. Fra stuen har du utgang til balkong og et flott uteområde med gode solforhold og nydelig utsikt. Tilbygg/hagestue og terrasse med underliggende bod (ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Trivelig og praktisk kontor med veggmontert skrivepult.

Lekker toalettrom utstyrt med servant i møblement, speil m/belysning og vegghengt toalett.

Separat vaskerom utført med skap - og benkeinnredning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under. I tillegg har du praktiske trådhyller. Vaskerommet har biingang fra uteområdet.

2.Etasje:

I denne etasjen finner du en herlig loftsstue, i tillegg til 4 gode soverom og bad.

Loftsstuen lar seg enkelt innrede med sofa - og tv-møbler. Her har du utgang til en solrik balkong med nydelige utsiktsforhold.

Soverommene er malt i lyse og delikate farger og har god plass til ønsket møblering - stor seng, nattbord og oppbevaringsmøblement.

Badet er pent helfliset og har varmekabler i gulv. Det inneholder dobbel servant i møblement, med speil og belysning, dusjhjørne, hjørnebadekar og vegghengt toalett.

Leilighet i underetasje: Boligens kjellerleilighet består av to soverom, bad, stue/kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at badet ikke er godkjent, ref. pkt. ferdigattest.

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.

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og i gårdsrom.

Radonmåling

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

Diverse

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

Megler er kjent med følgende forhold fra tidligere salg:

Brannceller:

Frittliggende garasje over 50 m² må ha en avstand til annen bygning (også på egen eiendom) på 8 m eller skilles med konstruksjoner med brannmotstand. Dette kan være i orden ved at det er tilstrekkelig brannmotstand i konstruksjonen, men ingen dokumentasjon er fremvist og det er ikke foretatt noen nærmere undersøkelser av dette.

Det er en del usikkerhet rundt rømningsvei fra 2.etg. Tidligere brannstige er tatt bort ifm. tilbygget hagestue og andre rømningsveier er uegnet eller går delvis over tak. Det må gjøres nærmere undersøkelser og evt. montere brannstige eller annet ved behov.

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
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- 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

Energi

Oppvarming

Det er installert varmepumpe.

1.etasje: Varmekabler på vaskerom, gang, samt utestue. Ildsted i stue.

2. etasje: Varmekabler på bad

Underetasje: Hele underetasjen (utleieleiligheten) har varmekabler i gulv.

Boligen har balansert ventilasjon og mekanisk / naturlig ventilasjon i underetasjen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 690 000

Omkostninger kjøper

7 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

192 250 (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))

193 640 (Omkostninger totalt)

210 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

213 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 883 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 900 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 903 340 (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 23 514 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Vatn forbruksgebyr: kr. 2 389,6,-

Vatn forbruksgebyr: kr. 3 847,27,-

Vatn abonnementsgebyr: kr. 1 264,48,-

Vatn abonnentsgebyr: kr. 785,4,-

Branntilsyn kvart 4. år: kr. 394,08,-

Avløp forbruksgebyr: kr. 3 070,84,-

Avløp abonnentsgebyr: kr. 1 027,52,-

Avløp forbruksgebyr: kr. 4 975,90,-

Feiing kvart 4 år: kr. 298,78,-

Avløp abonnementsgebyr: kr. 1 664,88,-

Renovasjon: kr. 3.796,-

Sum: kr. 23 514,-

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er kr. 25.204,-.

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

Informasjon om eiendomsskatt

Det praktiseres per salgsoppgavedato ikke eiendomsskatt på bolig i Tysvær Kommune. Det gjøres oppmerksom på at eiendomsskatt kan bli innført avhengig av

vedtak/avgjørelser i kommunen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 450 659 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 802 636 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.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 263 i Tysvær kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

06.09.2004 - Dokumentnr: 8300 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1146 Gnr:104 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26.02.2009. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Tysvær kommune opplyser at det ikke finnes brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen på eiendommen. Den er registrert «tatt i bruk» i matrikkelen i 2013. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk. Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av bygningsdelen.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg/hagestue og terrasse med underliggende bod, og tiltakene er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen. 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 mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Kjelleretasjen: Bad er innredet i rom betegnet som "bod", og bod er innredet i rom betegnet som "bad".
- Hovedplan: Tilbygg av hagestue fremkommer ikke av tegningene og er derfor ikke godkjent.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.02.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Plannavn: Plankart 1 Aksdal - Førre Kommuneplan.

PlanID: 201501.

Kommunedelplaner:

Plannavn: Plankart 1 Aksdal - Førre Kommuneplan.

PlanID: 201501

Delareal: 798 m²

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Delareal: 798 m²

KPHensynsonenavn: R21_H910

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Plannavn: Garhaug Sør

PlanID: 200161

Delareal: 793 m²

Formål: Boliger

Feltnavn: Boliger

Delareal: 5 m²

Formål: Kjørevei

Feltnavn: Kjøreveg

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

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

Boligens leilighet er p.t utleid. Månedsleien er kr 9 500 inkl. internett, og leietaker

betaler strøm etter eget forbruk.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 eiendomsmeidler 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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

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. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 900 Digital annonsering
6 000 Fotograf
1 500 Garantipremie/inneståelse
4 500 Kommunale opplysninger
18 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 400 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse inkl alle
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
0 Utlegg kommunale opplysninger
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 143 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Erik Sørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Ansvarlig megler bistås av

Lars Erik Sørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

Salgsoppgavedato

20.05.2026

























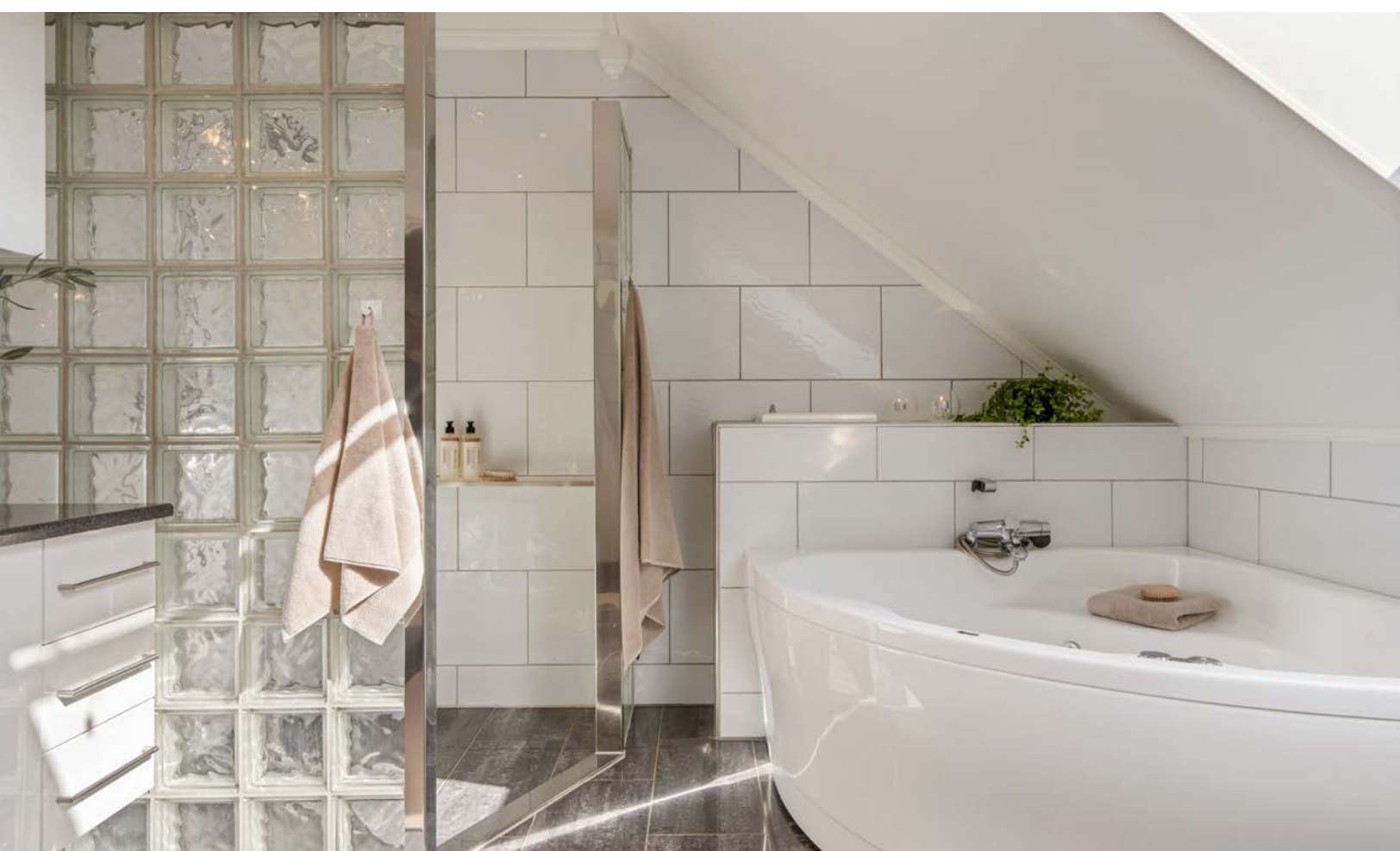












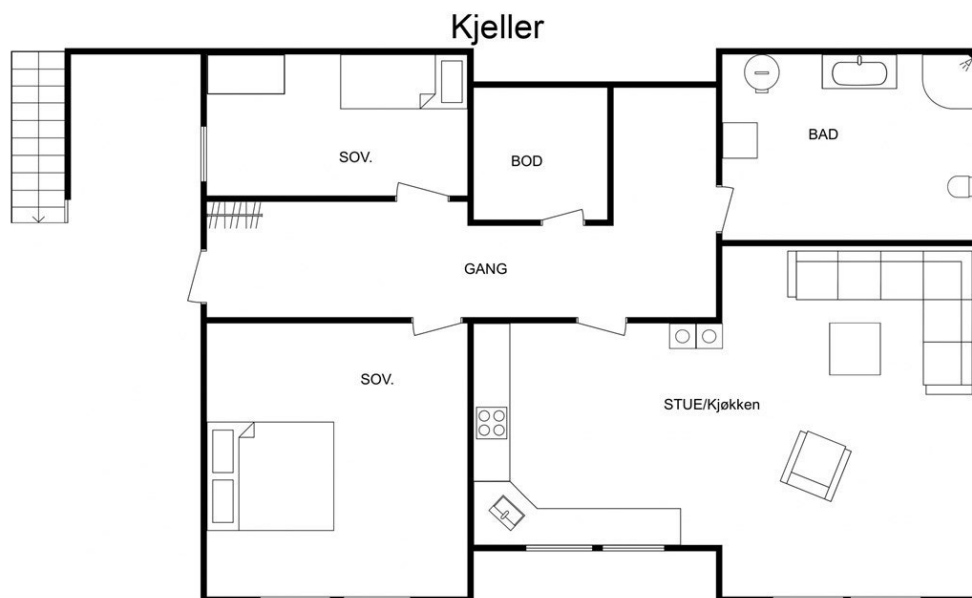








Hestaberg 149

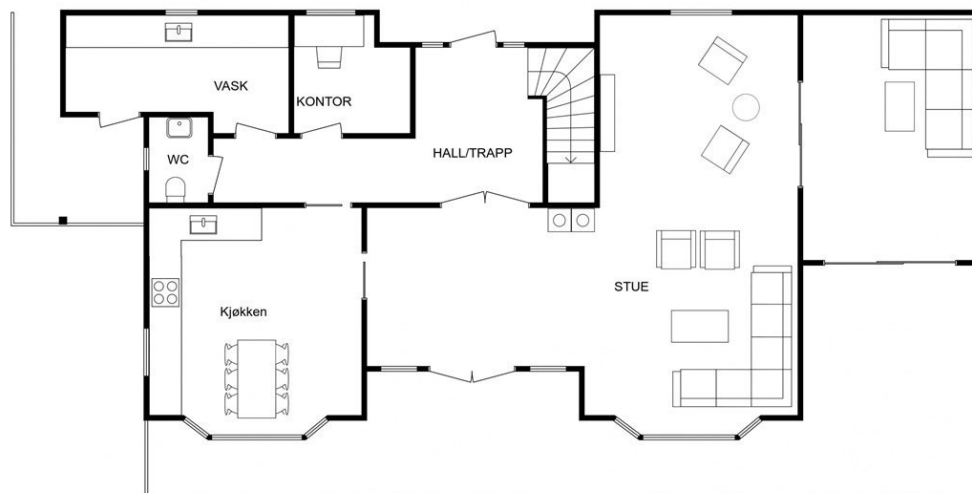


TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Hestaberg 149

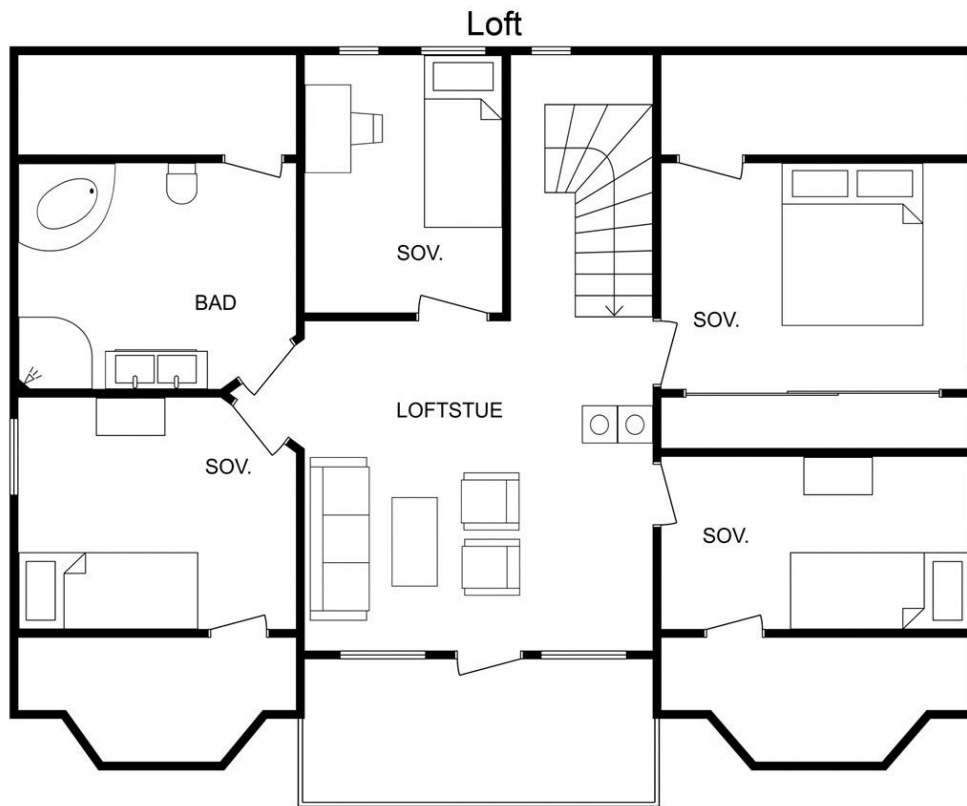
Hovedplan



TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Hestaberg 149



TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Vedlegg

Tilstandsrapport



 Selveier enebolig (med hybel/leilighet)

 Hestaberg 149, 5570 AKSDAL

 TYSVÆR kommune

gnr. 104, bnr. 263

Sum areal alle bygg: BRA: 379 m² BRA-i: 271 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 20763-3384

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: WO1887

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstillende kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg
Uavhengig Takstingeniør
schive@takst2.com
476 39 549



ENERGI
MARKING
BYGG



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.

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
- tilleggbygg 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
- løvsøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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 strakstiltak 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

Selveier enebolig (med hybel/leilighet) - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med grunnmur i betong. Yttervegger, etasjeskiller og takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med takstein av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av herdet tregulv, fliser og laminat. Veggene har tapet som er malt. Malt himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast (rør-i-rør system).
Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon og mekanisk / naturlig ventilasjon i underetasjen.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Bereder på 120 liter i underetasjen (nyere årgang).

Elektrisk anlegg fra byggeår som er oppgradert med elbil-lader + div. punkt utestue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Stedvis synlig fuktsikring med grunnmursplast. Drenering skjult.

Det er drenerende masser og belegningsstein rundt boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveier enebolig (med hybel/leilighet)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innglasset balkong er ikke inntegnet.

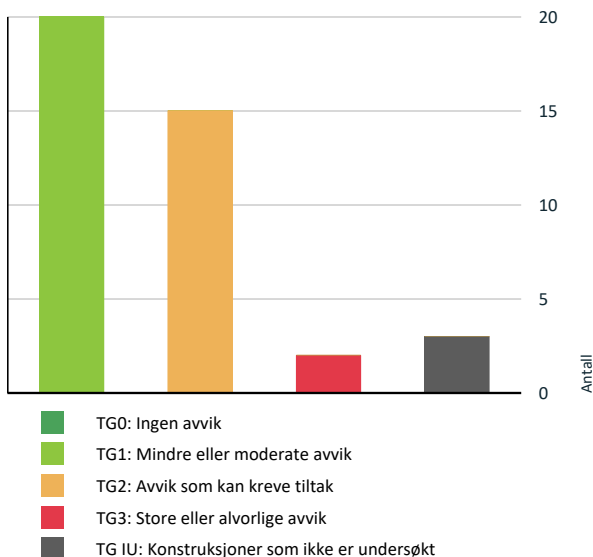
Opparbeidet terrasse med underliggende bod er ikke omsøkt eller godkjent. (bod er av enklere type og av typen grov med noe fuktighet).

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

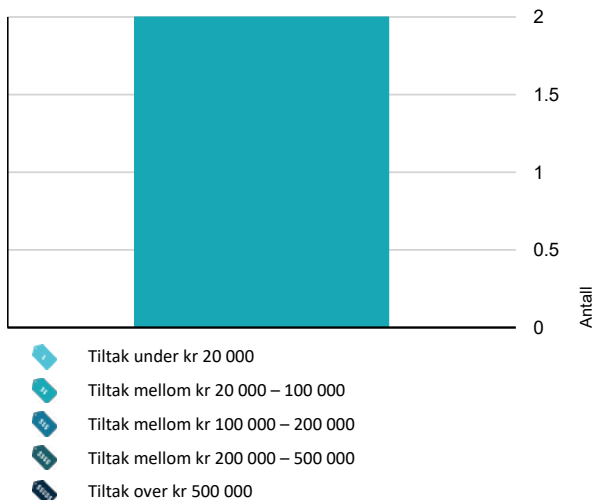
Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Selveier enebolig (med hybel/leilighet)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SELVEIER ENEBOLIG (MED HYBEL/LEILIGHET)



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeår bekreftet fra eiendomsverdi
(kilde ikke oppgitt)

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikehold ved behov eller oppgradert etter ønske fra eier.

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Tilbygget hagestue. Årstallet er basert på antagelser og usikkert.
------	---------	--

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein av betong.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader. Det foreligger ingen dokumentasjon av tekking og det er således ikke utført noen nærmere vurdering om taket har tilstrekkelig helning, eksakt behov for snøfanger etc.

Undertak antas generelt å vare like lenge som primærteking, uten nærmere undersøkelser.

Normal forventet levetid for betongtakstein er ca. 30–60 år.

Merk at undersøkelsen begrenset til nevnte observasjoner, og det kan ikke utelukkes at det likevel kan foreligge forhold som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon på takflaten. Av sikkerhetsmessige årsaker ble det ikke foretatt fysisk adkomst til taket.



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

Det er usikkerhet rundt tolkning av TEK97 og krav rundt utstrekning snøfanger.

Takvinkel er større enn 27° og dermed krav til snøfanger uavhengig av ruhetsgrads på takstein av betong iht dagens krav (Snøfangere (byggdetaljer 525.931 - Byggforsk 2017).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende snøfangere kan føre til personskader, skader på husdyr, eiendom (som biler og hagemøbler) og bygningselementer som takrenner og takmaterialer.

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Veggkonstruksjon er av eldre dato og fraviker moderne krav til totrinnsstetning, hvor det mellom annet ikke er luften- og dreneringsspalte over vinduer, begrenset åpninger for lufting mm.

TO IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon med tosidig ark.

Det er kun mindre deler av konstruksjonen som er tilgjengelig for kontroll, slik takkonstruksjon over bolig er ikke kontrollert. Det er utført kontroll av takkonstruksjon over vaskerom. Det er isolert helt ut til takfot, slik lufting ikke kan påvises, men tidligere eier opplyser konstruksjonen ble etablert med 5 cm luften spalte over isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes ved visuell kontroll. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og innebærer økt risiko for skjulte skader som først kan avdekkes ved åpning eller senere skadeutvikling.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avviket med utenpåliggende vannbord ser ikke ut til å ha hatt noen umiddelbar konsekvens, men vannbord skal felles inn for å lede vann bort fra byggets vegger dermed beskytte mot vannskader og forhindre at fuktighet trekker inn.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i trekonstruksjon. Det er kun terrasser helt inntil bolig som er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst av tidligere eier at det er feil på tetteplater, og dette medfører redusert eller svekket bortrenning av vann på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forhøyet fuktighet i material gir økt risiko for råte og nedbrytning, noe som kan redusere levetiden og medføre behov for utskifting. Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt årsak,



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Innglasset balkong.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av herdet tregulv og fliser i hovedetasjen. Laminat u. etg.
Veggene har tapet som er malt.
Malt himling.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Interesserte oppfordres til å undersøke overflatene nærmere, ettersom vurderingen av normal bruksslitasje og små kosmetiske feil kan være subjektiv.

Overflatene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten utover det som fremgår under de enkelte rom og konstruksjoner.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.
Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring.
Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

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 måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet i stue 1. etg.
Det måles ca. 18 mm skeivhet gjennom hele rommet i hall med trapp.
Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på loftstue.
Det måles ca. 6 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom mellom bad og trapp.
Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet i gang og stue/kjøkken i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Sotlukestein registrert i sotluke.

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er underetasje med noen vegger som er helt, eller delvis under terreng. Det er utforet vegger som er kledd.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det måles ca. 15-16 vektprosent i hulltakingen.

Det observeres at vegger under terreng har dampspærre innvendig. Anbefalingen rundt bruk av dampspærre har variert oppgjennom tiden, og i nyere tid er dampspærre generelt ikke anbefalt på vegger under terreng, men dette varierer mtp. oppbygging/isolering og hvor mye av veggen som ligger under terreng.

** Det er fuktig i hagebod under grillplass/flaggstang

Konsekvens/tiltak

Fuktighet mellom 12 - 15.9 vektprosent vurderes som akseptabelt. Dette tilsvarer ca. mellom 60 % - 74 % relativ fuktighet og innebærer lav risiko for angrep av stripet borebille, samt spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året / kortere tid.

Fuktighet mellom 16 - 19.5 vektprosent vurderes som fuktig. Dette tilsvarer ca. mellom 75 % - 85 % relativ fuktighet og innebærer risiko for muggdannelser og stripet borebille (mott).

Tett dampspærre i rom under terreng kan medføre at evt. fukt som trenger gjennom utvendig fuksikring blir innestengt i veggen uten mulighet for uttørking mot innsiden.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskitning av våtrom er 15 - 30 år.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra belegg ved dør til området ved sluk.

Fallet er ikke jevnt fordelt og gulvet er stedvis flatt.

Lokal fall begrenset kontrollert.

Merk at målinger er utført ved stikkaktninger, og det ikke kan utelukkes lokalt noen området med motfall eller lignende, spesielt i områder under innredninger, kabinett, o.l. Det tas spesifikt forbehold om varierende tilstand utover målinger som er beskrevet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, servant med møbel og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er ikke tilkomst til vegger som blir belastet med direkte bruksvann. Det blir ikke vurdert som hensiktsmessig å foreta hulltaking tilstøtende andre deler som ikke blir belastet med direkte bruksvann.

Dette pga. evt. målinger ikke vil være representative for evt. tilstand bak overflater som har vært, eller er tiltenkt for direkte fuktbelastning.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon/ferdigattest.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskitning av våtrom er 15 - 30 år.

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er vindu bak vask.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det måles ca. 3-4 mm motfall fra sluk og mot flis foran innerdør.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Aktuell løsning fraviker preaksepterte ytelser, og medfører dermed redusert lekkasjesikkerhet ift. dagens krav. Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. hvor evt. lekkasjevann tar veien, og evt. montere automatisk lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran synlig i sluk, men ikke mulig å se hvordan denne er festet til sluk.

Klemring mangler, eller er ikke synlig.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil/skader, manglende samsvar mellom benyttet produkter mm. som kan gi redusert levetid og/eller svekket lekkasjesikkerhet.



ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin, innredning med vask.

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tilkomst til vegger med vanninstallasjoner eller vegger med krav til våtsone.

Det er gjennomført fuktsøk uten negative anmerkninger.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon/ferdigattest.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Det er svakt / manglende lokal fall til sluk i dusj.

Vanntest i området utenfor dusj og badekar viser at vannet renner mot dør.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Aktuell løsning fraviker preaksepterte ytelser, og medfører dermed redusert lekkasjesikkerhet ift. dagens krav. Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedr. hvor evt. lekkasjevann tar veien, og evt. montere automatisk lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under badekar er begrenset tilgjengelig for kontroll og det kan kun konstateres synlig bruk av membran og ikke hvordan denne er festet til sluk.

Mansjett/membran er synlig i sluk dusj, men klemring kan ikke observeres.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport

Membran kun lagt løst over sluk medfører risiko for at både bruks- og lekkasjevann kan komme inn under membran, spesielt om sluk ikke tar fullstendig unna vannet. Dette vil kunne medføre fuktskader.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil/skader, manglende samsvar mellom benyttet produkter mm. som kan gi redusert levetid og/eller svekket lekkasjesikkerhet.



ETASJE 2 > BAD

📌 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med møbel, dusj, badekar og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE 2 > BAD

📌 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

📌 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking utført fra soverom tilstøtende våtsone dusj. Det er tørt.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

📌 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående hvitevarer.

Kjøkkenet er antatt fra før 2010 og dermed ikke krav til lekkasjestopper og komfyrvakt.

Installasjon av automatisk lekkasjestopper og/eller komfyrvakt er enkle oppgraderinger som kan vurderes. Dette vil redusere risiko for vannskader og branntilløp.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

📌 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 1 > KJØKKEN

📌 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrerte hvitevarer.

Nyere fronter, men i stor grad hvitevarer fra byggeår, slik det ikke er krav til automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

Installasjon av automatisk lekkasjestopper og/eller komfyrvakt er enkle oppgraderinger som kan vurderes. Dette vil modernisere kjøkkenet oppimot dagens krav.

ETASJE 1 > KJØKKEN

📌 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett og vask.

Automatisk lekkasjestopper anbefales i rom uten sluk, selv om utstyr har overløp. Spesielt ved eldre rør og utstyr. Det er krav til automatisk lekkasjestopper i TEK17 hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Evt. lekkasje fra sisterner er ikke iht. dagens krav og vil kunne forårsake skade.

Automatisk lekkasjestopper anbefales i alle rom med vanninstallasjoner som ikke er våtrom og har sluk.



ⓘ TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Evt. stakeluke er ikke kjent.

Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon og mekanisk / naturlig ventilasjon i underetasjen.

FLEXIT (leverandør av balansert ventilasjonsanlegg) opplyser at forventet levetid er ca. 15-20 år på slike anlegg.

Avtrekk fra våtrom var fungerende på befaring. Anleggets tilstand og effekt er ikke ytterligere vurdert.

Balansert ventilasjonsanlegg kan kreve service og filterbytte.

ⓘ TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Bereder på 120 liter i underetasjen (nyere årgang).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TEKNISKE INSTALLASJONER

ⓘ TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast (rør-i-rør system).

Stoppekran lokalisert i fordelerskap på vaskerom og i fordelerskap bad/vaskerom u.etg.

Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.



Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder med effekt over 1500W skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere (NEK 400-8-823).

Konsekvens/tiltak

I dag er det krav til at beredere over 1500 W skal være fast tilkoplede strømnettet (ikke vanlig støpsel).

Avvik elektrisk tilkopling bereder kan føre til:

- Overbelastning av stikkontakt: Kan gi varmeutvikling og brannfare.
- Forskriftsbrudd: Tilkopling med vanlig støpsel er ofte ikke i tråd med elsikkerhetskrav (kravet om fast tilkopling kom først i 2010 og var gjeldene for beredere på 2kW eller mer og ble innskjerpet i 2014 til å gjelde beredere med effekt 1.5 kW eller mer)

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår som er oppgradert med elbil-lader + div. punkt utestue.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

Elektrisk arbeid etter 1999 uten det er fremvist samsvarserklæring.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro installasjonsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktsikring ikke synlig. Evt. drenering er skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Stedstøpt betong.

Terrengforhold

Beskrivelse

Det er drenerende masser og belegningsstein.

Fall er vanskelig å vurdere, da dette er delvis løst ved bruk av sluk/slukrenne. Det er viktig at sluker regelmessig rengjøres, slik tiltenkt funksjon med å lede overflatevann bort fra bygning opprettholdes.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eier opplyser håndløper til trapp ligger i garasjen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2013

Kommentar

Tatt i bruk dato (eiendomsverdi).

Standard

Ikke ferdigattest iht. eiendomsverdi.

Standard ikke vurdert. Bygningen er kun oppmålt.

Vedlikehold

Vedlikehold og utbedring må påregnes inntil det foreligger undersøkelser av interesserte som viser noe annet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

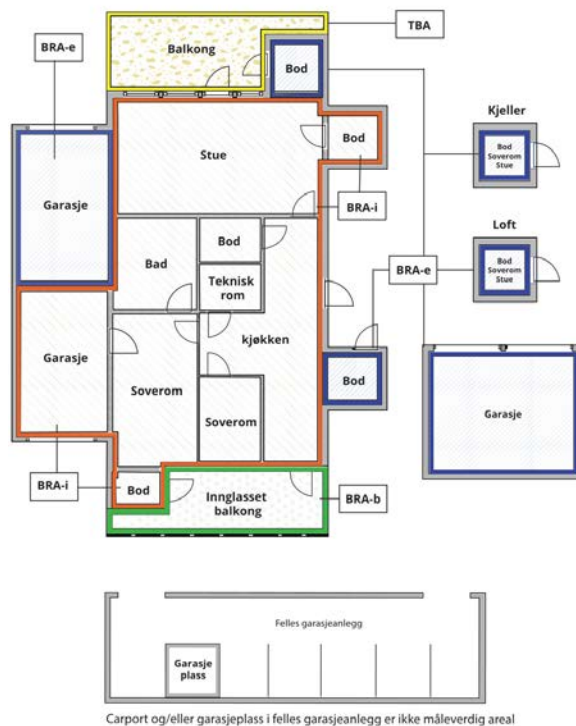
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveier enebolig (med hybel/leilighet)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	91			91	
Etasje 1	105		17	122	19
Etasje 2	75			75	6
SUM	271		17		25
SUM BRA	288				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Etasje 1	Hall m/trapp, kontor, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue		Innglasset balkong
Etasje 2	Lofstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		

Kommentar

Utfordrende og måle TBA. Grillplass og en del åpent areal kommer i tillegg.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har en utforming og rominndeling som gjør presis arealmåling iht. retningslinjer utfordrerne. Interesserte må selv besikte arealet inngående og gjøre egen vurdering av tilgjengelig areal. Det er skråtak i boligen og boligen har areal som ikke er måleverdig. Det blir ikke hensyntatt skeive gulv. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Innglasset balkong er ikke inntegnet.

Opparbeidet terrasse med underliggende bod er ikke omsøkt eller godkjent. (bod er av enklere type og av typen grov med noe fuktighet).

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Risanger og Sønn AS har nylig utført hjelparkling av vegger i stue, gang og kjøkken, lagt fiberfilt, samt malt vegger og tak i de nevnte rommene.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		55		55	
Loft		36		36	
SUM		91			
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	
Loft		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Odd Schive Kiperberg Josefine Stokland	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	104	263	0	0	798.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hestaberg 149

Hjemmelshaver

Wannberg Bjarne Haakull, Stokland Josefine

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)

Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppimot evt. risikoområde iht. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder o.l.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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, 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresisjoner. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

PERSONVERN

Stokland, Josefine

14.05.2026

Signed

bankID

Wannberg, Bjarne
Haakull

20.05.2026
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

Bjarne Haakull Wannberg

Josefine Stokland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hestaberg 149

5570 Aksdal

1146-104/263/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det vises til tilstandsrapporten hvor det er påvist avvik ved fall på gulv på bad. Vi er ikke kjent med lekkasje eller følgeskader i vår eiertid.

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

♦ 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

Vi opplevde at det ved enkelte værforhold kunne forekomme noe vanninntrengning i overgang mellom tak og vegg ved innglasset balkong.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: I vårt eie er det montert beslag og tetningslist for å utbedre forholdet. Etter utførte tiltak har det ikke vært registrert vanninntrengning.

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Henviser til svaret under spørsmål fire.

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?

♦ Ja

Vi ble gjort oppmerksom på at luftfuktigheten i soverommene i underetasjen/utleiedelen periodevis kunne bli noe høy ved bruk, og vi har derfor fulgt med ved hjelp av fuktmålere. Rommene har naturlig ventilasjon via ventiler, og leietaker er anbefalt jevnlig lufting, samt å holde jevn varme i gulvet. Målingene har ikke indikert unormale fuktforhold. Det er observert enkelte mørke merker/misfarginger på vegger i soverom og bod. Merkene fremstår som eldre misfarging og kan etter vår vurdering ha sammenheng med et tidligere forhold før vår eiertid. Veggene er observert tørre, og vi er ikke kjent med et pågående fuktproblem.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

I forbindelse med vårt kjøp ble det opplyst fra tidligere eier at det var observert skjeggkre i noen rom, og at det var utført behandling av skadedyrfirma. Vi har i vår eiertid ikke observert skjeggkre.

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

♦ 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?

♦ 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, varmepumpe 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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med legging av nytt gulv i stue ble peis/ildsted midlertidig flyttet og satt tilbake på samme sted. Det ble ikke utført arbeid på pipe/skorstein, og vi er ikke kjent med feil etter dette.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **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**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Det er i vår eiertid utført mindre elektrisk arbeid av eier, som er elektrofagarbeider. Arbeidet gjelder ettermontering av to stikkontakter og leselamper på hovedsoverom, montering av lyslist under overskap på kjøkken, samt utskifting av taklamper. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidet.

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**

Det vises til tilstandsrapporten. Innglasset balkong er ikke inntegnet, og opparbeidet terrasse med underliggende bod er opplyst ikke omsøkt/godkjent. Dette er forhold fra før vår eiertid.



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det foreligger byggetillatelse for garasje datert 18.11.2010, men vi er ikke kjent med at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Vi er heller ikke kjent med at det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for hagestue eller terrasse med underliggende bod. Forholdene er fra før vår eiertid.

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?

♦ **Ja**

Leilighet i underetasjen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Boligen består av:

- H0101

- U0101

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?

♦ **Ja**

Tidligere tilstandsrapport og salgsoppgave.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

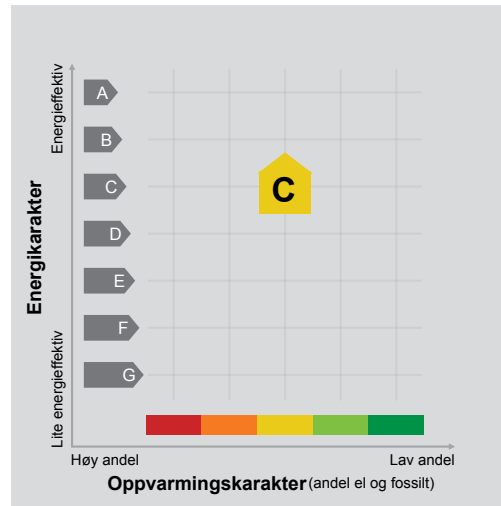
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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	Hestaberg 149
Postnummer	5570
Sted	AKSDAL
Kommunenavn	Tysvær
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	263
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22333925
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124045
Dato	21.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

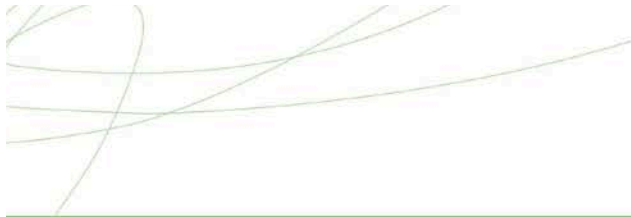
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Redusér innetemperaturen**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	260
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukedur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Strømforbruk?

I gjennomsnitt ligger strømforbruket på ca. 30 000 kwh/år inkludert utleieleilighet.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

God – To parkeringsplasser i garasje og 3-4 til nede i tunet, samt en bil på oversiden av garasjen (på grusen)

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte eiendommen våren 2025.

Hva var avgjørende for valget deres?

- Sentral plassering, samtidig landlig.
- Rolig og trygt nabolag
- Utsikten og kveldssol (sol fra morgen til sent på kvelden)
- Endetomt
- Følelsen av å ha god plass rundt oss
- Planløsningen i huset
- Utleieleiligheten som er helt adskilt fra resten av boligen
- Stor og romslig garasje, med mulighet for å innrede loftet

Hvorfor skal dere flytte?

Vi har valgt å selge boligen i forbindelse med samlivsbrudd.

Hva har dere likt spesielt godt med eiendommen og kommer til å savne mest?

- Utsikten – Panorama
- Uteområdet – Utestuen og plattingen
- Solforholdene – fra morgen til kveld (ca. 22:30)
- Planløsningen i huset – huset føles ikke lite, til tross for at hele underetasjen er utleid.
- Vi har følt oss som «kongen på haugen»

Hva har dere likt best med området?

Vi har likt det fredelige og hyggelige nabolaget veldig godt. Det er rolig og trygt, samtidig som det er kort vei til både butikk, skole/barnehage, turområder og by.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Litt smal nedkjørsel

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Boligen og området oppleves veldig fint gjennom hele året. Huset har følt lunt og godt, også gjennom vinteren, og uteområdet har vært en stor del av trivselen vår her. Utestuen har vært spesielt kjekk, fordi den gjør at man kan starte utesesongen tidligere på våren og forlenge den utover sensommeren og høsten.

Solforholdene er noe av det vi har satt aller mest pris på. På vinteren går solen ned like over RamBase, mens den på sommeren går ned til venstre for Hodnafjellet. Det gjør at man får både fine lysforhold og nydelige solnedganger gjennom året.

Boligen og beliggenheten snakker egentlig litt for seg selv – det er rett og slett et veldig godt sted å være.

Utleieleiligheten

Månedsløen er kr 9 500 inkl. internett, og leietaker betaler strøm etter eget forbruk. Strømforbruket i leiligheten har normalt utgjort ca. 1/3 av det totale strømforbruket, tilsvarende ca. 800 kWh per måned. Hele utleieleiligheten har varmekabler i gulv.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Boligen har ALT.

Kommune TYSVÆR KOMMUNE TEKNISK ETAT 5570 AKSDAL	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2006/777		Løpenr 4810/2009	
	Eigendom/byggestad Hestaberg 149, 5570 Aksdal			
	Gnr 104	Bnr 263	Festenr	Seksjonsnr

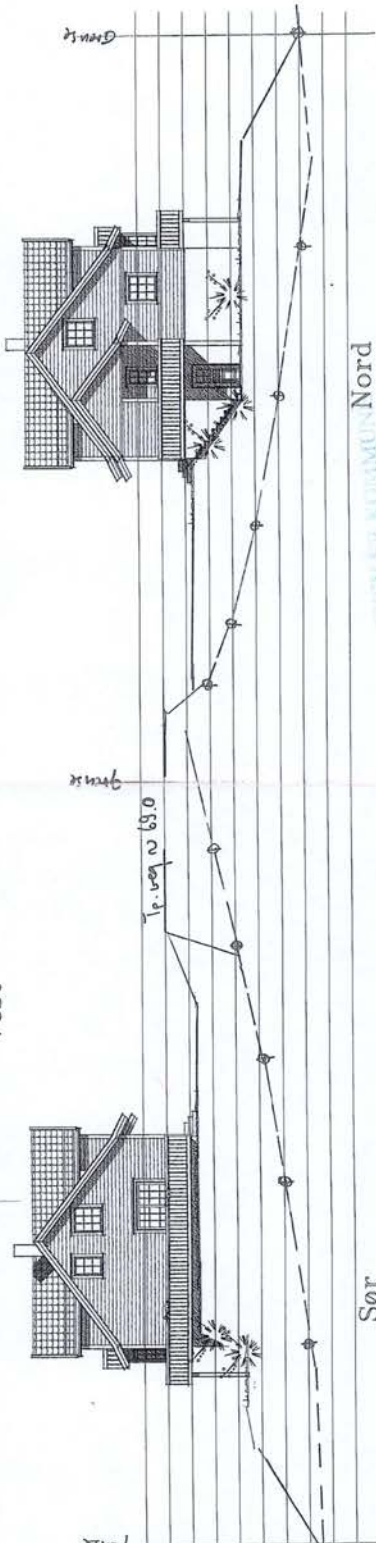
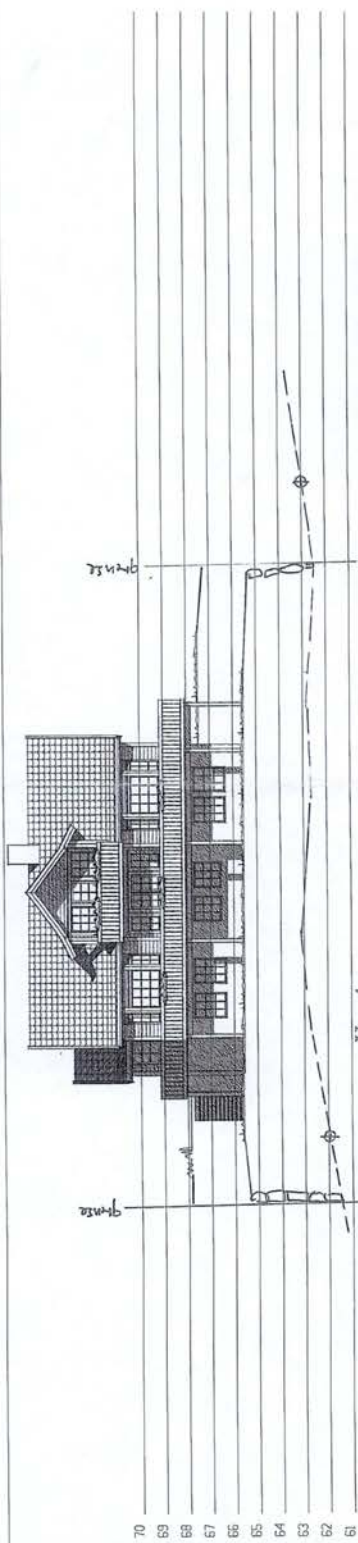
Ansvarlig søker (navn og adresse) Berge Sag & Trelast AS 5582 Ølensvåg	Tiltakshavar (navn og adresse) Asha E. Sørli og Ørjan Aksdal Hestaberg 149 5570 Aksdal
--	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Rammeløyve etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Igangsetningsløyve etter søknad	
<input checked="" type="checkbox"/>	Enkle tiltak	27.02.2006

Spesifikasjon		
Tiltaket/type bygg Eiebustad m/leilegheit i underetasjen		
Vedtak fatta av Teknisk sjef	Vedtak dato 24.05.2006	Saksnr 210/06
Dato sluttkontroll 13.02.2009	Kontrollansvarleg Berge Sag & Trelast AS	
Merknader		

Underskrift		
Stad Tysvær	Dato 26.02.2009	Stempel/underskrift TYSVÆR KOMMUNE Byggesak og regulering

Kopi til	



70
69
68
67
66
65
64
63
62
61

70
69
68
67
66
65
64
63
62
61

71
70
69
68
67
66
65
64
63

TYSVÆR KOMMUNEN Nord
TEKNISK STYRE

Arbeidsplan 24.06.06 Sak nr.: 210105
Opplyst: DV

- SKISSEPROSJEKT
- BYGGFØLJING
- ANBEFALTE TEGNING
- ARBEIDSTEIENING

Data DESIGN SYSTEM

REV. ANT. 4

REVISJONEN GJELDER

Tp.q.r. m. Ct. 68.0

Terting hevet 13m

293-06

SIGN. DATO

Byggherrer Asha Elisabeth Sørti / Ørion Aksdal GAR. 104 GAR. 263

Sammenstille ark 4 Byggrad. torni 39

TEGN. Terje		KOMMUNE Tysvær	
GOO.KJ.		PROSJEKT	B263
MÅL 1 : 200	TEGN. NR.		
DATE 24.01.2006	504		

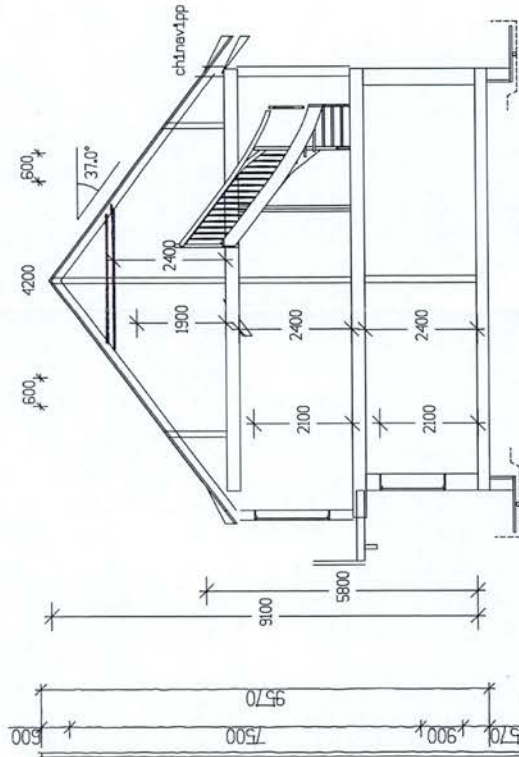
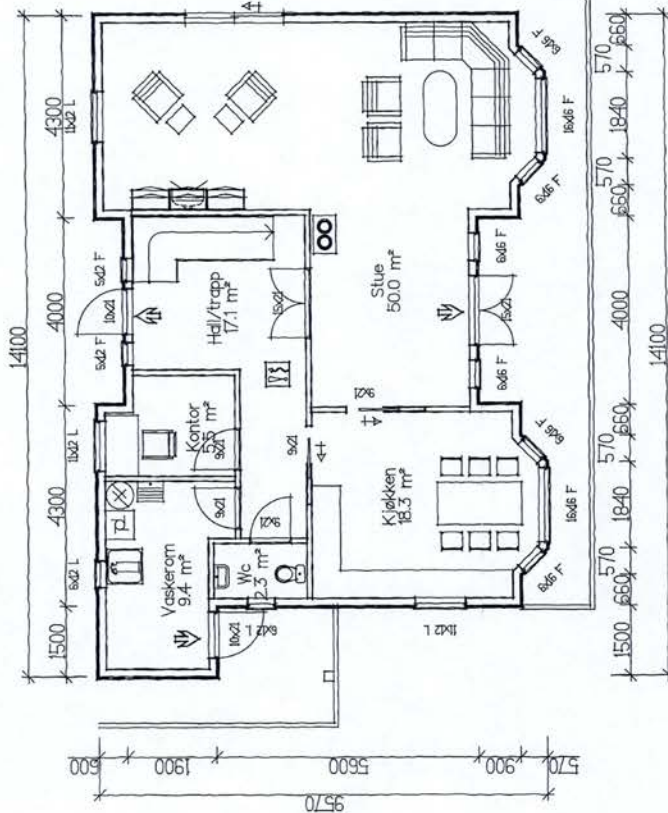
PROSJEKTERENDE

5562 ØLDSVÅG
Tlf: 53753377
Fax: 53766628

LEVERANDØR

TEGningen PÅ IPRØVING NET ET LÆRES KØPENES ELLER BRUKTES MED UTBRILLE AV ARBEIDER SOM DRØGG ASK. med. Bygg BØKE MEDVIRKER I.

F-3



Snitt A-A

Plan hovedetg.

BYA : 144m²

BRA : 91.3 + 106 + 75.8m²

Brutto areal : 107 + 1143.9 + 75.8m²

Berge
SAG OG TRELAST
LEVERANDØR

- SKISSEPROSJEKT
- BYGGFØLJING
- ANBEIJDNING
- ARBEIJDSTEGNING

DATA DESIGN SYSTEM

Byggherrer: Asha Elisabeth Serfl / Ørjan Aksdall

Plener og snitt Byggesb. tomt 39

KOMMUNE Tysvær

PROSJEKTNR. B263

5882 ØLENSVAG
Tlf: 53775377
Fax: 53768928

omega

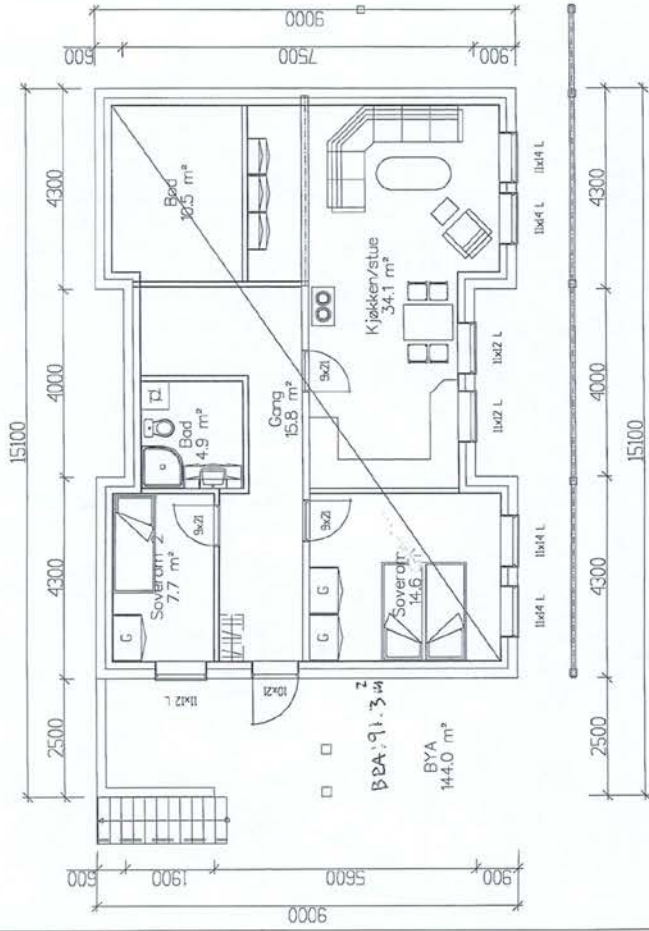
PROSJEKTERENDE

TEGN. Terje
GDDKJ.
MAL 1 : 100
DATO 04.01.2006

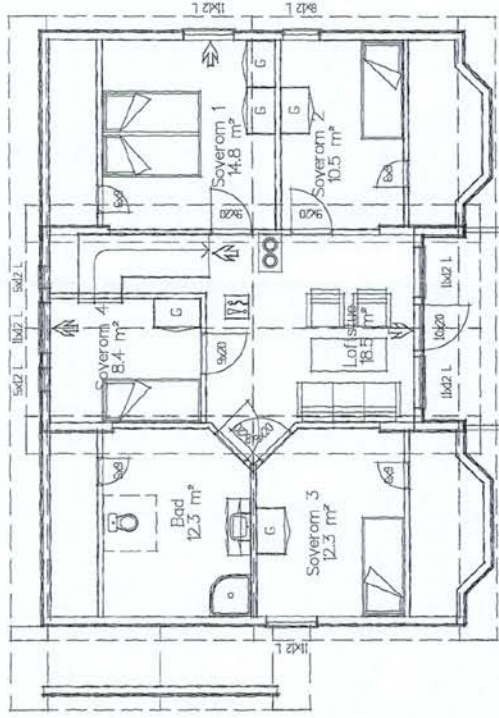
TEGN. NR. 501

TEGningen MA. INHØRKEN. HET. ELLER DELVIS KOPIERES ELLER IDENTIFISERES VED UTFØRELSE. AV. ARBEIDER. SØK. Omega. AS. ved. Bygg. RÅD. MEDFØRER. I.

E-4



Plan av kjeller



Plan av loft

- SKISSEPROSJEKT
- BYGGEMELLING
- ANVENDTEGNING
- A-RBEDELSTEGNING

REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SEN.	DATE

Byggherre: Asha Elisabeth Sørlil / Ørjan Aksdall
 Sammenstille ark 3 Byggesak. tomt 39
 GNR. 104 BNR. 263
 KOMMUNE: Tysvær

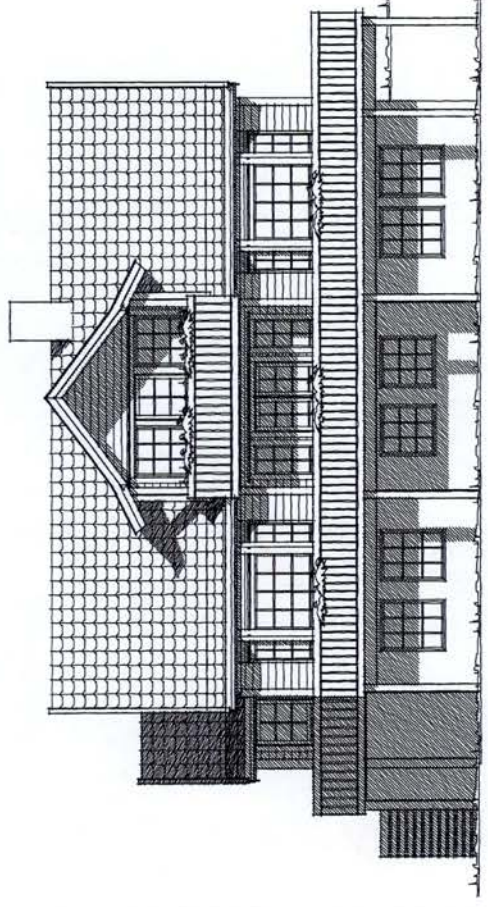
TEGN	Terje	PROSJEKTNR.	B263
GDDG.		TEGN. NR.	
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	
DATE	04.01.2006	TEGN. NR.	503

PROSJEKTERENDE: **omega** INGENIØR & ARKITEKT TYSVÆR
 5502 ØRANSVING
 TEL: 83775977
 FAK: 83769268

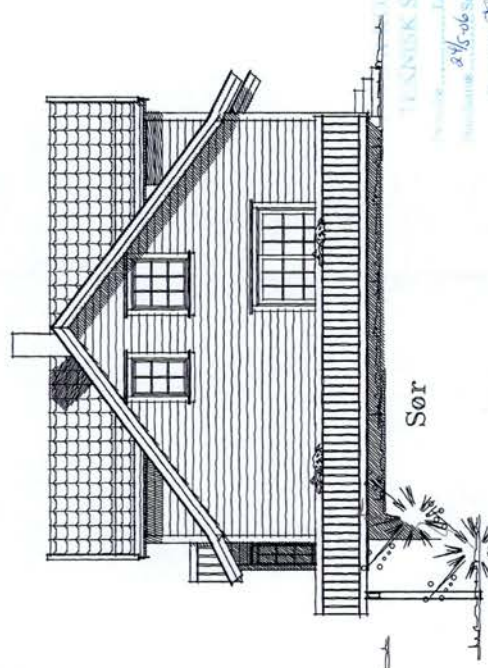
TEGNEREN HAR IKKE GJORT HELT ELLER DELVIS KOPISERES ELLER BENTYTTES VED UTVEKSLING AV ARBEIDER SIKT DISTRIB. MED ENDR. IKKE FREDVOKSLET.



E-2



Vest

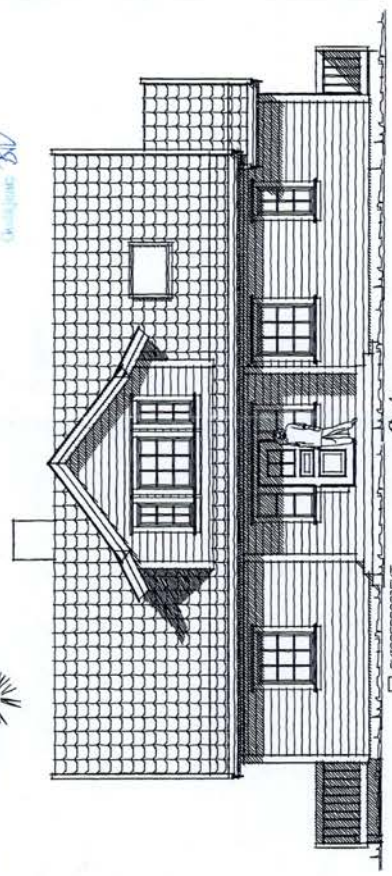


Sør

AMMUNNE
TEKNISSK STYRE
Arkitekt: [illegible]
Sak nr.: 21060
Grunnlagt: 20/



Nord



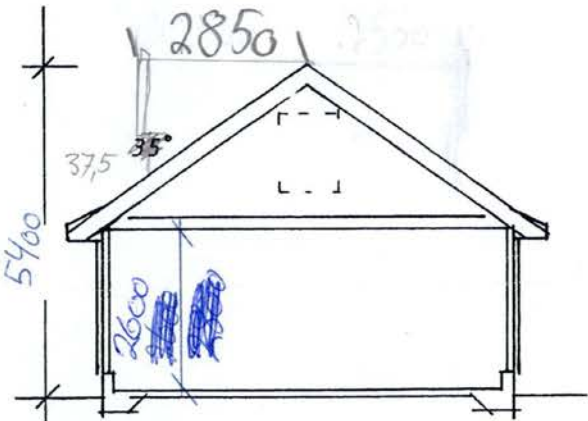
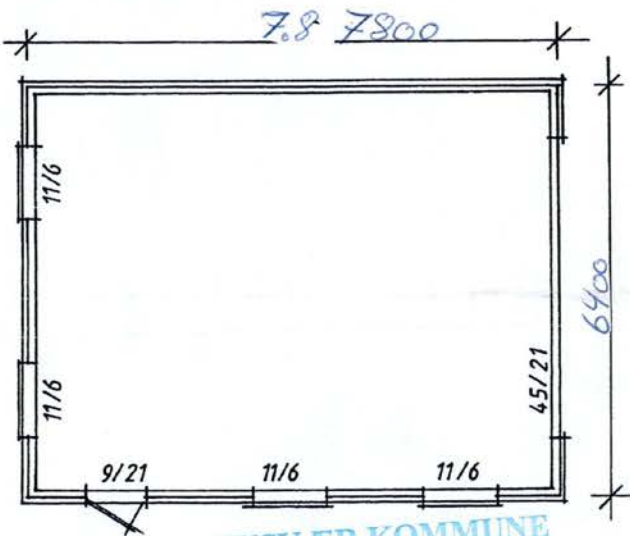
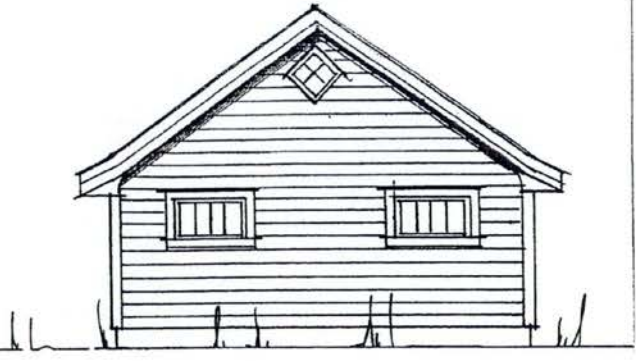
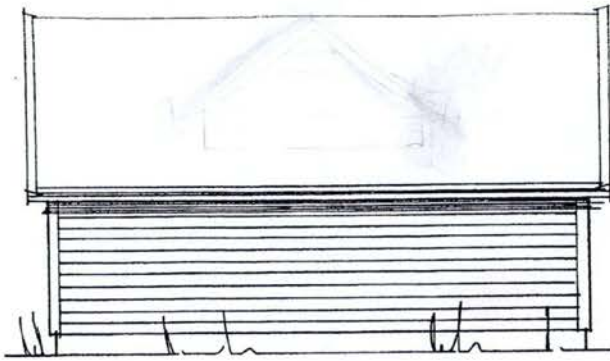
Øst

<input type="checkbox"/> SKISSEPROSJEKT	REV.	ANT.	REVIDRINGEN	GJELDER	SEN.	DATE
<input type="checkbox"/> BYGGEFELDING						
<input type="checkbox"/> ANBLIISTEGNING						
<input type="checkbox"/> ARBEIDSTEGNING						

Byggherre: Asha Elisabeth Sørli / Ørjan Aksdøl		GAR.		BAN.	
F.øssøder		Byggsedr. tomr 39		KOMMUNE: Tysvær	
PROSJEKTERENDE		TEGN. Terje		PROSJEKTNR. B263	
5562 ØLDSVANG Tlf: 53775377 Fax: 53769628		MAK 1 : 100		TEGN. NR.	
omega SAG OG TRELAST		DATE 04.01.2006		502	

TEGNINGEN PÅ TIRSDAG, HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTETS VED UTFØRELSE AV ARBEID FOR DRØGDA SAK, med Bygg BÅSE, REDVORER L.

Berge
SAG OG TRELAST
LEVERANDØR

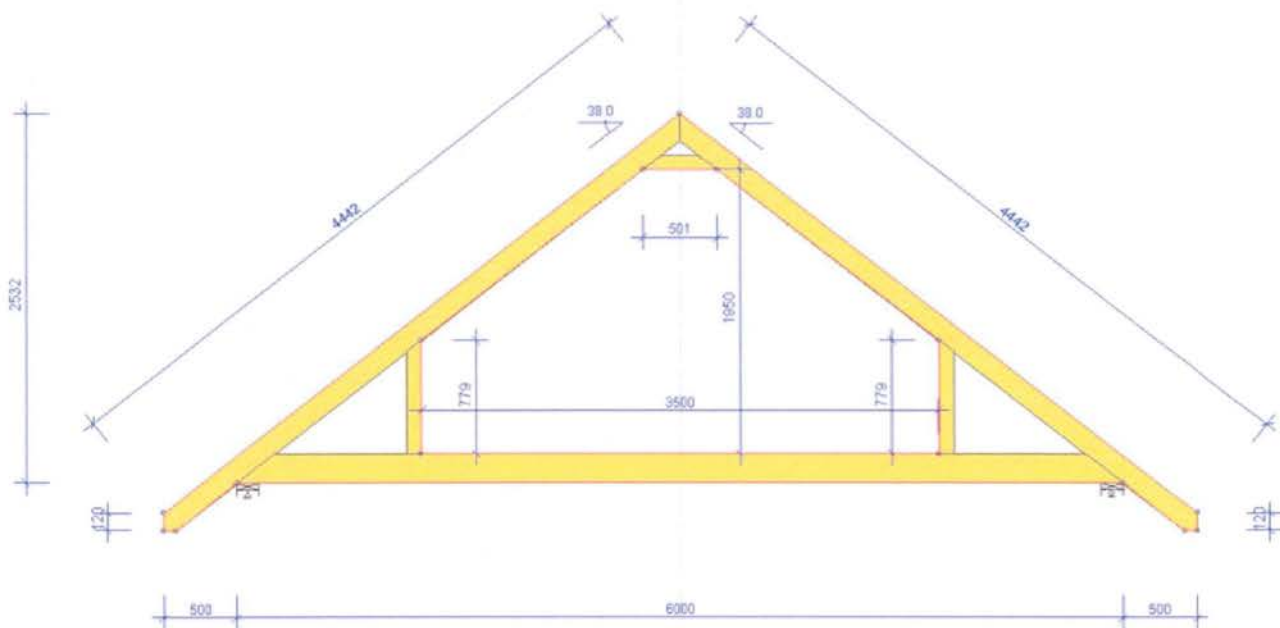


TYSVÆR KOMMUNE
 Kommuneutvikling
 Byggesøk og regulering

18/11-2010

SJA

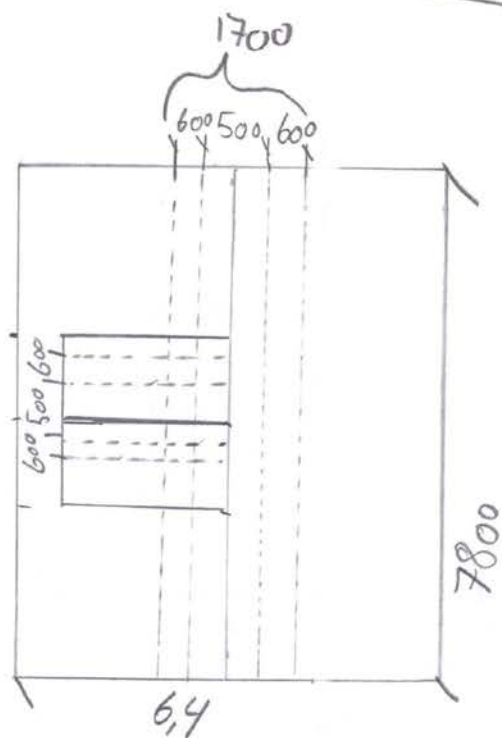
2



$$1 \ 500 \times 600 \times 600 = \underline{1700} \times 7,8 = \underline{13,2}$$

$$13,2 - 16,6 = \underline{3,4}$$

$$13,2 + 3,4 = \underline{\underline{16,6}}$$



TYSVÆR KOMMUNE

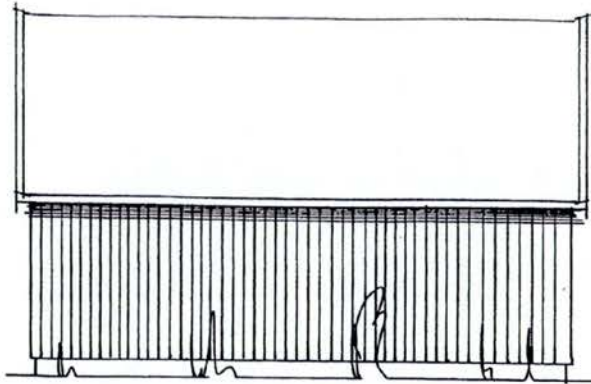
Kommuneutvikling

Bebyggelse og regulering

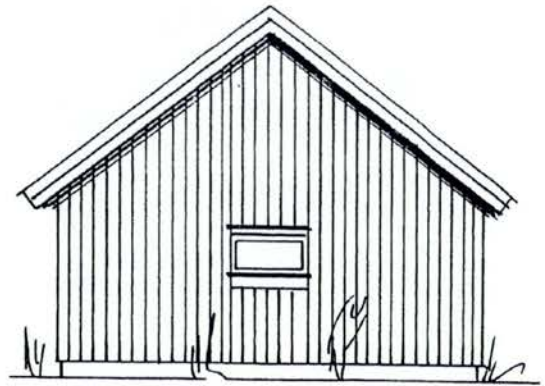
18/11-2010

SJA

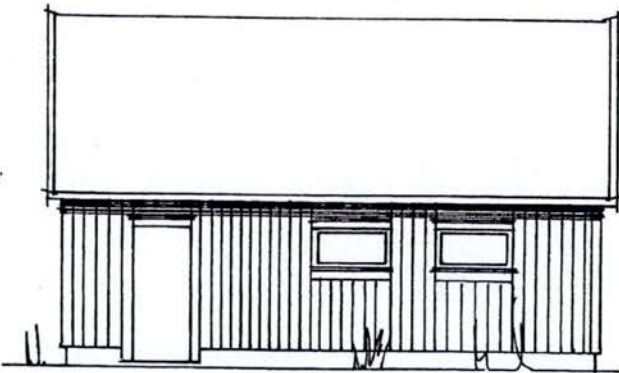
⑦



SØR



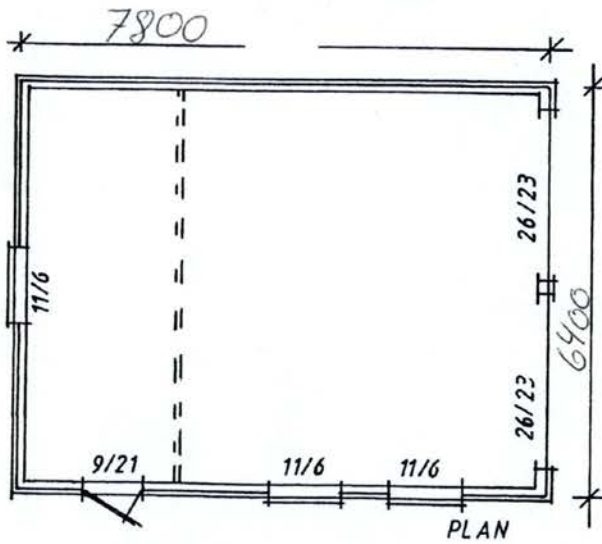
ØST



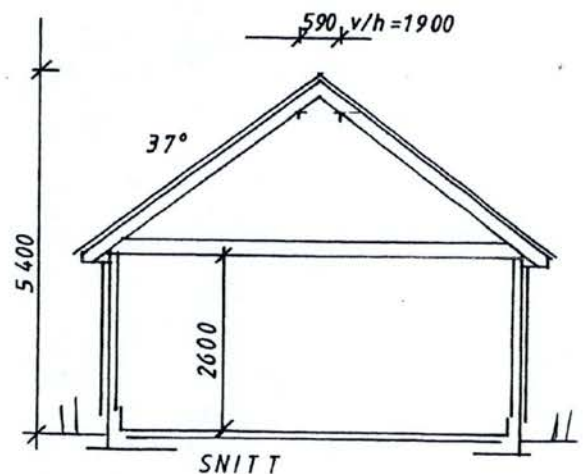
NORD



VEST



PLAN

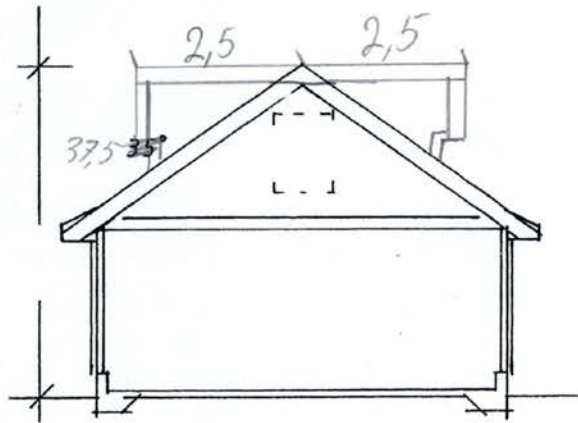
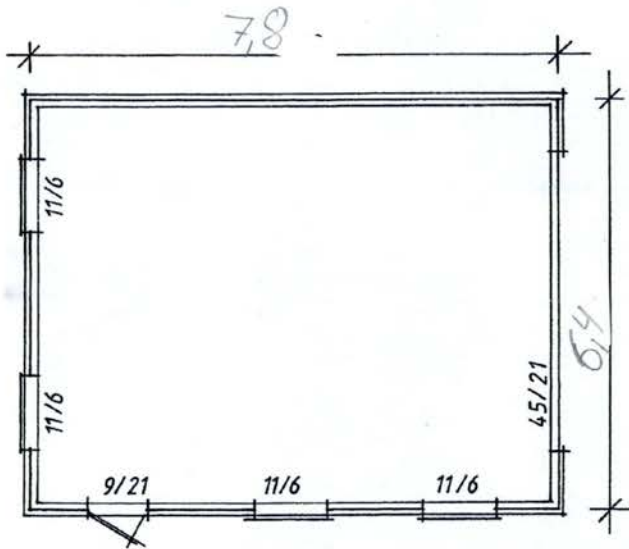
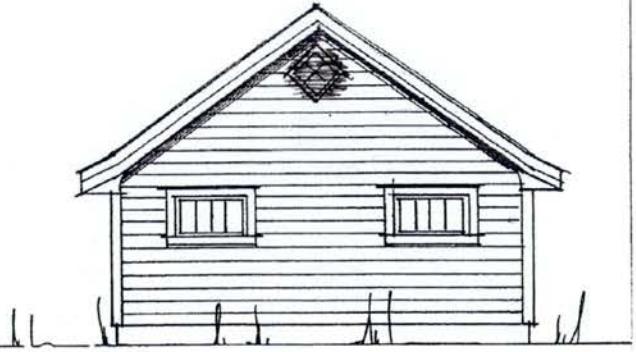
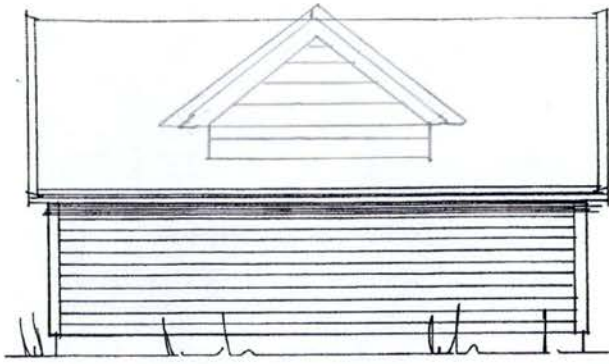


SNITT

TYSVÆR KOMMUNE
Kommuneutvikling
Byggesak og regulering
J. Øye 17.04.09

GARASJE

PLAN SNITT FASADER



Tilleggsinformasjon for gbnr 104/263 i Tysvær kommune

- Det finnes ikke brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen på eiendommen. Den er registrert «tatt i bruk» i matrikkelen i 2013.



Tysvær kommune

Adresse: Postboks 99, 5575 Aksdal

Telefon: 52 75 70 00

Utskriftsdato: 20.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tysvær kommune

Kommunenr.	1146	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	263	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hestaberg 149, 5570 AKSDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Vatn forbruksgebyr	2 389,60 kr
Vatn forbruksgebyr	3 847,27 kr
Vatn abonnementsgebyr	1 264,48 kr
Vatn abonnementsgebyr	785,40 kr
Branntilsyn kvart 4. år	394,08 kr
Avløp forbruksgebyr	3 070,84 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 027,52 kr
Avløp forbruksgebyr	4 975,90 kr
Feiing kvart 4 år	298,78 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 664,88 kr
Sum	19 718,75 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing kvart 4 år	0%	1	355.00	1/1	0 %	355,00 kr	88,74 kr
Branntilsyn kvart 4. år	0%	1	469.00	1/1	0 %	469,00 kr	117,24 kr
Vatn forbruksgebyr	15%	1	6595.25	1/1	0 %	6 595,25 kr	1 648,83 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vatn abonnementsgebyr	15%	1	2167.75	1/1	0 %	2 167,75 kr	541,92 kr
Avløp forbruksgebyr	15%	1	8857.30	1/1	0 %	8 857,30 kr	2 214,30 kr
Avløp abonnementsgebyr	15%	1	2963.55	1/1	0 %	2 963,55 kr	740,88 kr
					Sum	21 407,85 kr	5 351,91 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50

E-post : post@him.as



DATO: 23.04.2026

RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1146.104.263.0.0

Adresse: Hestaberg 149

Eierkontakt: Stokland Josefine

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

2 stk standard renovasjonsavgift kr 2* 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 2 boenheter.

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.

I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.

Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 23.04.2026

Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.



Tysvær kommune

Adresse: Postboks 99, 5575 Akسدal

Telefon: 52 75 70 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tysvær kommune

Kommunenr.	1146	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	263	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hestaberg 149, 5570 AKSDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tysvær kommune

Adresse: Postboks 99, 5575 Aksdal

Telefon: 52 75 70 00

Utskriftsdato: 20.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tysvær kommune

Kommunenr.	1146	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	263	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hestaberg 149, 5570 AKSDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Plankart 1 Aksdal - Førre Kommuneplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/1879/F9c3%b8resegner%20for%20Kommuneplanen%202019%20-%202031%20ME%202020.pdf

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Plankart 1 Aksdal - Førre Kommuneplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	08.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/1879/F%3c3%b8resegner%20for%20Kommuneplanen%202019%20-%20202031%20ME%202020.pdf
Delarealer	Delareal 798 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 798 m ² KPHensynsonenavn R21_H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

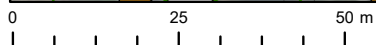
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200161
Navn	Garhaug Sør
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/1116/200161%20-%20Reguleringsf%3c3%b8resegn%20for%20Garhaug%20S%3c3%b8r.pdf
Delarealer	Delareal 793 m ² Formål Boliger Feltnavn BOLIGER
	Delareal 5 m ² Formål Kjørevei Feltnavn KJØREVEG

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |



Kommune: 1146 Tysvær
 Eiendom: 1146/104/263/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |




















Målestokk 1:1000
 Dato: 20.4.2026









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 104, Bruksnr 263	Kommune:	1146 Tysvær
Adresse:		Grunnkrets:	108 Grinde
Veiadresse:	Hestaberg 149, gatenr 1081 5570 Aksdal	Valgkrets:	15 Grinde
		Kirkesogn:	6050903 Førresfjorden
		Tettsted:	4697 Grinde

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.08.2004	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	798,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning: 03.08.2004	Avgiver	1146/104/1	-798,1
	Matrikkelført:	Mottaker	1146/104/263	798,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hestaberg 149	U0101	Bolig	91,0	Kjøkken	3	1	1
Hestaberg 149	H0101	Bolig	182,0	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.05.2006
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	273,0	Igangset.till.:	03.07.2006
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	26.02.2009
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	273,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	22333925			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		91,0		91,0				
H01	1		106,0		106,0				
L01			76,0		76,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	50,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	66,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	66,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2013
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300059443			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				
L01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	798,2
Etablert dato	03.08.2004	Historisk oppgitt areal	798,1
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.08.2004			104/1 (-798,1), 104/263 (798,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6592390.07	299925.85	0	Ja	798.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WANNBERG BJARNE HAAKULL F090797*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hestaberg 149 5570 AKSDAL	Bosatt (B)
STOKLAND JOSEFINE F200597*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hestaberg 149 5570 AKSDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hestaberg 149

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5570 AKSDAL	Kirkesogn	06050903 Førresjorden
Grunnkrets	108 Grinde	Tettsted	4697 Grinde
Valgkrets	15 GRINDE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22333925		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	26.02.2009
2	300059443		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2013

1: Bygning 22333925: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 26.02.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	273
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	273
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammeattest	24.05.2006	12.06.2006	
Igangsettingstillatelse	03.07.2006	01.08.2006	
Ferdigattest	26.02.2009	26.02.2009	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hestaberg 149	H0101	104/263	182	7	1	2	Kjøkken
Bolig	Hestaberg 149	U0101	104/263	91	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	76	0	76	0	0	0
H01	1	106	0	106	0	0	0
U01	1	91	0	91	0	0	0

2: Bygning 300059443: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	66
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	50
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	15.04.2009	27.05.2009	
Tatt i bruk	01.01.2013	07.04.2016	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	104/263	-	-	-	-	-
------------	--	---	---------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	20	20	0	0	0
H01	0	0	46	46	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 1146 - 104/263//



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

----- Eiendomsgt omtvistet	----- Eiendomsgt lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgt mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgt mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgt middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgt nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgt uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	798,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6592390,07	Øst	299925,85

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6592380,44	299944,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	33,70	
2	6592394,23	299941	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,23	119,40
3	6592403,2	299939,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,07	119,92
4	6592403,54	299910,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,83	
5	6592374,72	299911,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,82	



Tysvær kommune

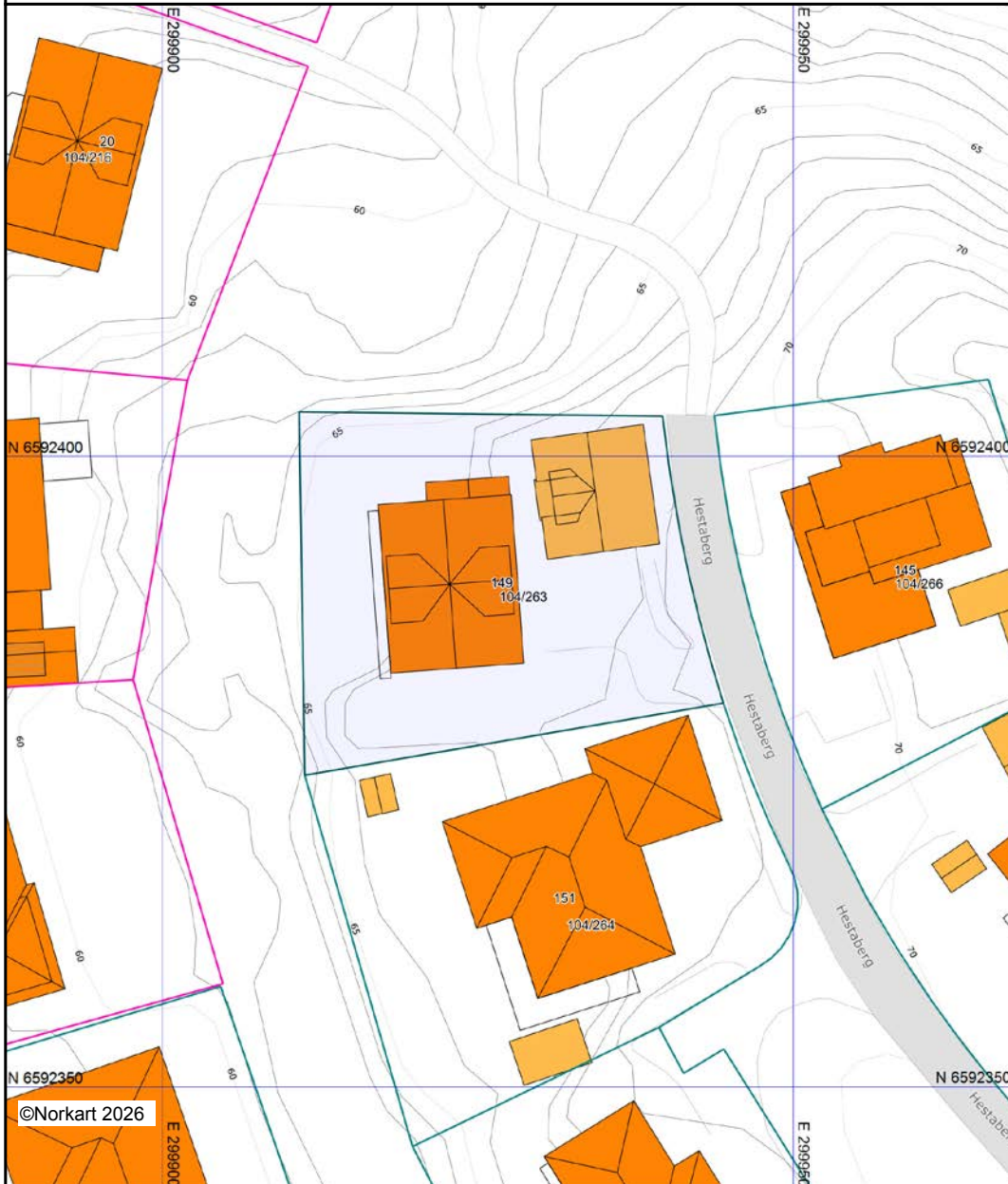
Grunnkart

Eiendom: 104/263
Adresse: Hestaberg 149
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



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

Nabolagsprofil

Hestaberg 149 - Nabolaget Halleland/Grinde - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Hestaberg Linje 206, N285	5 min 🚶 0.4 km
✈️ Haugesund Karmøy	33 min 🚗

Skoler

Grinde skule (1-7 kl.) 184 elever, 13 klasser	14 min 🚶 1.3 km
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 14 klasser	12 min 🚗 7.2 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	22 min 🚗 15.7 km
Haugaland videregående skole 815 elever	22 min 🚗 15.9 km

«Mange småbarnsfamilier, landlig beliggenhet. Kort vei til tettsted med de fleste fasiliteter. flere spennende turmål for barnefamilier i umiddelbar nærhet.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

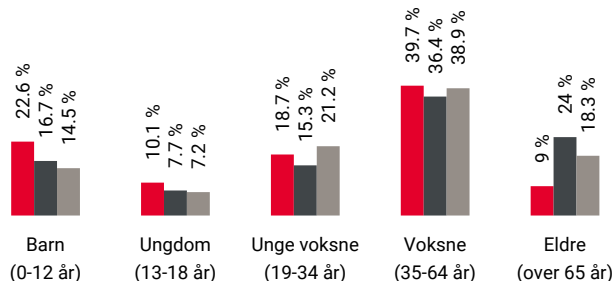
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Halleland/Grinde	1 089	401
■ Aksdal	1 932	862
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Garhaug barnehage (0-5 år) 73 barn	4 min 🚶 0.4 km
Aksdal barnehage (0-5 år) 44 barn	7 min 🚗 4 km

Dagligvare

Meny Aksdal Post i butikk, PostNord	7 min 🚗 3.8 km
Coop Extra Frakkagjerd	9 min 🚗

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



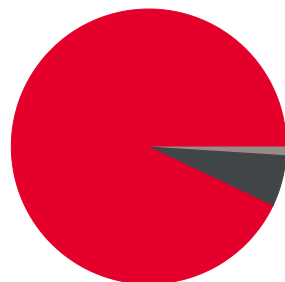
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

	Skjold Idrettshall Aktivitetshall	13 min	1.2 km
	Grinde idrettsanlegg Ballspill, fotball	14 min	1.2 km
	Heron Treningssenter	9 min	
	Yes Treningssenter	18 min	

Boligmasse

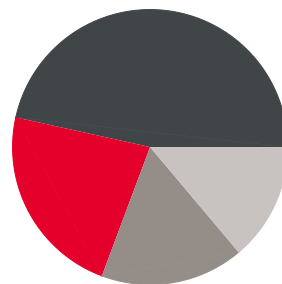


- 92% enebolig
- 6% rekkehus
- 1% blokk

Varer/Tjenester

	Aksdal Senter	7 min
	Apotek 1 Aksdal	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 47% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

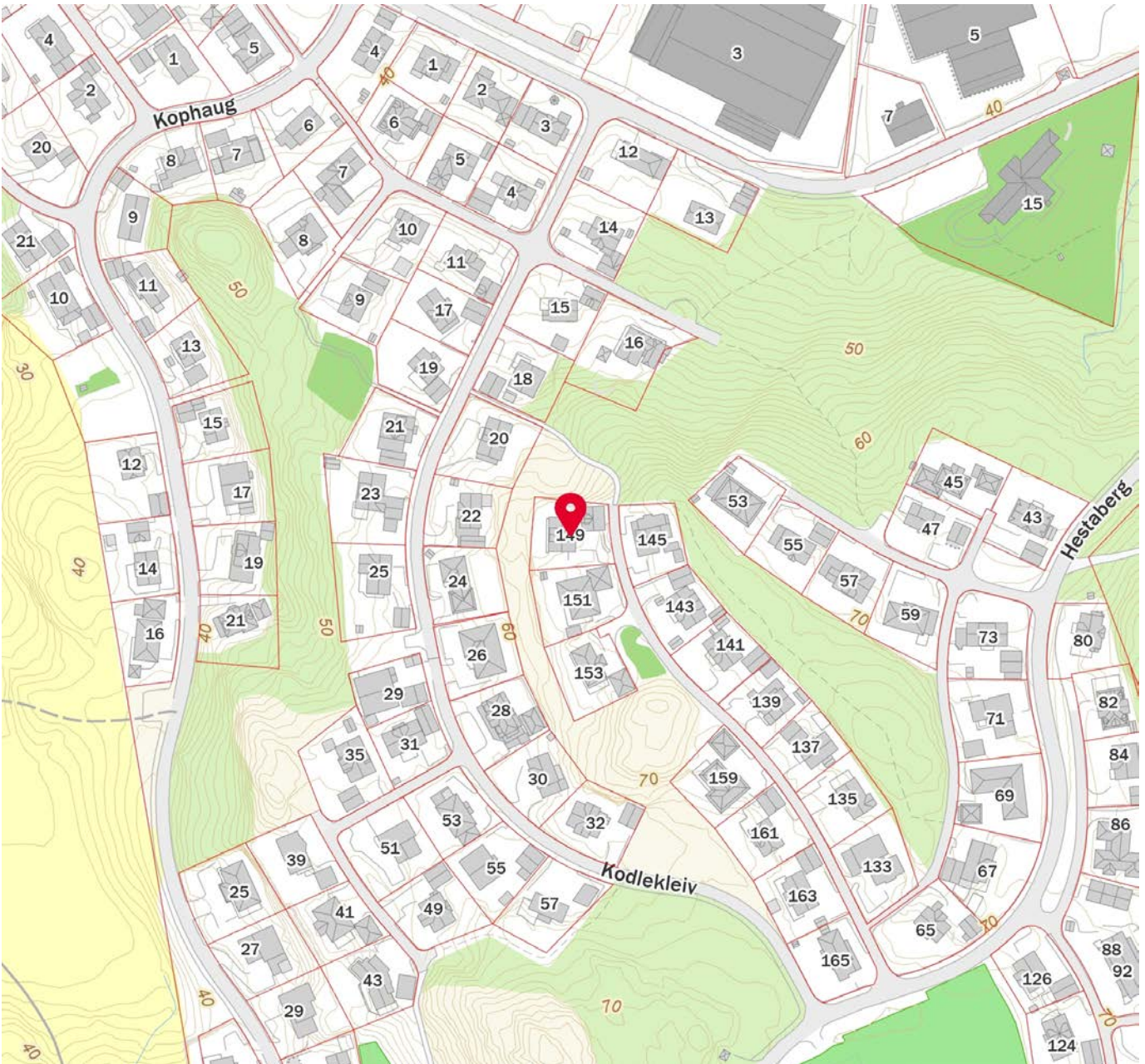


0% 43%

- Halleland/Grinde
- Aksdal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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, varmpumper 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-antennene 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/avgrenskingskabel 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 nettkrenkelser
- 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. Les mer på 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.



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 Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med 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



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: Hestaberg 149
5570 AKSDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sørgård

Oppdragsnummer:

Telefon: 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@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