

# TORVIKA 5

TORVIKA - Innholdsrik og oppgradert tomannsbolig over 3 etg. Dobbel garasje



Legal  
Egedomsmeikling





# VELKOMMEN TIL TORVIKA 5



## FAKTA

**Adresse** Torvika 5,  
6095 BØLANDET

**Prisantydning** Kr 3 850 000,-

**Omkostninger** Kr 98 320,-

**Totalpris** kr 3 948 320,-

**BRA/P-rom** 184/166kvm

**Eierform** Eiet

**Eiendomstype** Tomannsbolig

**Byggeår** 1973

**Tomt** 557.9 kvm eiet

**Parkering** Dobbelt garasje følger med. I tillegg romslig og asfaltert parkeringsareal





## KONTAKT

**Tommy Sylte**

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)

# OM BOLIGEN

Velkommen til Torvika 5

Her finn du denne innhaldsrrike og velholdte vertikaldelte tomannsboligen over 3 plan. Tidligere enebolig som har vorte påbygd og gikk gjennom ei total ombygging og renovering i 2001 med bla, nytt yttertak i skifer, nye vinduer, nye våtrom/baderom, kjøkken, innstallert balansert ventilasjon, hagestue, innvendige overflater, septikktank ifrå 2000 i glassfiber, forstøtningsmurer i naturstein og dobbel garasje oppført i 2005 med god lagringsplass i garasjens kryploft.

Eigedomen er meget fint opparbeidd med plenareal, natursteinsmurar, romslig terrasse, diverse beplantning, asfaltert tilkomst og parkering samt dobbel garasje. Lun og fin beliggenheit med flott utsikt utover fjorden.

**PÅMELDINGSVISNING:** Interessenter må ta kontakt med megler for avtale om visning

## Oppdrag

01009623

## Eiendom

Torvika 5, 6095 BØLANDET

## Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 33 i Herøy (M. og R.) kommune.

## Eier

Inge Gerhard Torvik

## Prisantydning

Kr 3 850 000,-

## Kjøpers omkostninger

Kr 98 320,-

Kr 98 320,-

Prisantydning kr 3 850 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

1) 2,5% dokumentavgift til staten. kr 96 250,-

2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 1 035,-

3) Tinglysingsgebyr pantedok. kr. 1 035,-

4) Boligkjøperforsikring kr. 11 500,- (valgfridd)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 3 948 320- (eks forsikring)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

## Total kjøpesum

Prisantydning 3 850 000,-

+ Totale omkostn. kr. 98 320,-

= sum kr. kr 3 948 320,-

## Takstmannens markedsverdi

Kr 3 850 000,-

## Boligtype

Tomannsbolig

## Eierform

Eiet

## Innhold

1.etg.:

Hall m/trapp, vindfang, soverom, bad og 3 boder

2.etg.:

Trappegang, vaskerom, stue og kjøkken

3.etg.:

Baderom, stue og 2 soverom

## Arealer

BRA 184kvm

P-rom 166kvm

Bruksareal

1. etasje: 60 kvm

Hall m/trapp, vindfang, soverom, bad og 3 boder

2. etasje: 82 kvm

Stue, kjøkken, vaskerom og hagestue

3. etasje: 42 kvm

Baderom, stue og 2 soverom

Primærrom

1. etasje: 42 kvm

Hall m/trapp, vindfang, soverom, bad og 3 boder

2. etasje: 82 kvm

Stue, kjøkken, vaskerom, hagestue

3. etasje: 42 kvm

Baderom, stue, 2 soverom

Sekundærrom

1. etasje: 18 kvm

3 boder

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører



boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærom (P-ROM) eller sekundærom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

### **Byggeår**

Byggeår: 1973

### **Hvitevarer**

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

### **Byggemåte**

UTVENDIG

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, men blei påfora til 150mm i 2001, ved ombygging, og isolert med 150mm A kvalitet rockwool. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Påfora i 2001 og isolert med 200 mm A kvalitet rockwool.

Taktekkingen er av Altaskifer. Taket er besikket fra bakkenivå.

Nedløp, renner og beslag av kobber

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Slitedeler som låsskinne etc ble skiftet i 2021.

Balkong i trekonstruksjon som er tekket med glassfiber på loft og treterrasse i 1.etg.

Trapp av naturstein i kombinasjon med

natursteinsmur

Støpte platter på framside og bakeside av eiendommen av Dekorbetong

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat på loftsetasje, parkett på hovedetasje og flis i underetg. Boder har beleg. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har plankett, malte slette tak, himlingsplater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er foretatt radonmåling som ligger under grense, men inge dokumentasjon forelagt.

Boligen har elementpipe fra byggeår, vedovn fra 2008 og peis med innsats fra 2001.

Gulvet har beleg. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en

konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malte trappevanger i kvit og rekkverk med lakkerte håndlister og trinn er av heiltre mørk kirsebær.

Innvendig har MDF fyllingsdører.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører brunbeisa.

VÅTROM

Vaskerom 1.etg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 39.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Bad loft

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon med integrert varmepumpe i ventilasjonslufta.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Sov.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad underetg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Hulltaking er foretatt ved/i Hall.



## KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Benkeplaten er av stein. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon med varmpumpe. Jacuzzi  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Sentralstøvsuger fra 2001. El.skap med aut sikringer  
Det er montert pulverapp i bolig samt brannvarslere

## TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1973. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av naturstein. Skrånende tomt mot øst  
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 1973. Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1973. Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2000. Septiktank er felles for tomannsbolig.

## Parkering

Dobbel garasje følger med. I tillegg romslig og asfaltert parkeringsareal i front av garasjen

## Etasje

3

## Beliggenhet

Eigedomen er beliggende i Torvika på Bølandet. Område har spreidd bebyggelse av småbruk og eneboligar. Fasaden i front ligg østvendt og har ei nydelig utsikt mot sjøen

## Adkomst

Asfaltert privat veg til eigedomen via kommunal veg.

## Grunnarealer

Eigedomen ligg i relativt skråned terreng og er fint opparbeidd med plenareal, diverse beplantning, forstøtningsmurar av naturstein, gjerde, asfaltert tilkomst og parkering og dobbel garasje  
Tomteareal: 557.9 m<sup>2</sup>  
Tomt/Eierform: Eiet tomt

## Oppvarming

Vedovn er montert på stue. Balansert ventilasjon med varmpumpe  
Varmekabler på baderoma

## Energimerking

Energifarge Gul og bokstav B.  
Energiattest ligg vedlagt prospektet

## Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema

## Kommunale avgifter

Kr 1 816,- pr år  
Avgiften er pr. 2022 og gjelder for feiing og slamtømming.  
Dette iflg opplysinger ifrå Herøy kommune. Renovasjon til SSR kjem i tillegg på kr 4 662,- inkl. mva. for standard husholdningsabonnement for 2023. Dette iflg opplysinger ifrå SSR si heimeside. Vatn ifrå Herøy Vasslag er pr år pr 2023 ca kr 6812,-,-. Dette iflg opplysninger ifrå selger

Vi tek atterhald om endringer i offentlege gebyrer og at info ifrå selger stemmer.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1515/17/33:  
05.10.1961 - Dokumentnr: 2671 - Rettighet  
Rettighetshaver: Svartevatn Vasslag A/I  
Org.nr: 970 059 172

LEIEAVTALE  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegning  
Fusjonert til:  
Herøy vasslag Ba, org. nr. 956668824

05.02.2001 - Dokumentnr: 480 - Forkjøpsrett  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1972 - Dokumentnr: 1589 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1515 Gnr:17 Bnr:4

27.10.2000 - Dokumentnr: 4485 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:17 Bnr:61  
Areal = 592,5 m2



26.10.1972 - Dokumentnr: 4055 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:1515 Gnr:17 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:1515 Gnr:17 Bnr:75

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om naustplass

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2001 - Dokumentnr: 480 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:1515 Gnr:17 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:1515 Gnr:17 Bnr:75

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2001 - Dokumentnr: 480 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1515 Gnr:17 Bnr:61

### **Vei, vann, avløp**

Privat veg inn til egedomen via kommunal veg.

Vatn ifrå Herøy Vasslag

Septikktank med offentlig tømming

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg Herøy kommune.

Men det foreligger godkjente teikningar datert

13.03.2001 ihht ombygginga til tomannsbolig.

Og det er registrert i matrikkelen.

### **Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt**

Eiendommen ligger i et område avsatt til spredt boligbebyggelse i kommuneplanen.

Meir informasjon ligg vedlagt prospektet

### **Utleieadgang**

Boligen kan leigast ut i si heilheit til boligformål

### **Takst utført av**

Idar Warholm i Norconsult AS

### **Sammendrag av selgers egenerklæring**

Pkt.5:

Det er fuktmerker i bod i kjeller. (Viser forøvrig til tilstandsrapport)

Pkt.12:

Det har vore utført kontroll på el-anlegg og

ventilasjonsanlegg

Selger ønsker å tegne boligselgerforsikring

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke



hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Betalingsbetingelser**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette

### **Hvitvaskingsreglene**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### **Meglervederlag**

Fast provisjon kr 40 000,-  
Markedsføring kr 12 500,-  
Salgstilrettelegging kr 9 500,-  
Oppgjørsgebyr kr 5 500,-  
Visning kr 1 500,-

### **Eiendomsmegler MNEF**

Tommy Sylte  
tlf: 982 39 657  
tommy@legaleigedom.no

### **Legal Egedomsmekling**

Vikegata 9  
6150 Ørsta  
Org.nr.: 924 622 083

### **Salgsoppgave dato**

14.09.2023

### **Vedlegg til salgsoppgaven**

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring selger
- Tegninger
- Situasjonsplan
- Reguleringsføresegner

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

### **Boligselgerforsikring**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

### **Informasjon om budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud knappen".

Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.











































# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Legal Egedomsme kling AS

Oppdragsnr.

01009623

Selger 1 navn

Inge Gerhard Torvik

Gateadresse

Torvika 5

Poststed

BØLANDET

Postnr

6095

Er det dødsbo?

Nei  Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei  Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

23

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if

Polise/avtalenr.

8207290

Document reference: 01009623

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja



21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tillegskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



# E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inge Torvik	77ae26dc0c107f22db437da deb76e25f7a431598	06.09.2023 15:15:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 01009623

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Tilstandsrapport

📍 Torvika 5, 6095 BØLANDET

📖 HERØY kommune

# gnr. 17, bnr. 33

## Markedsverdi

**3 850 000**

Areal (BRA): Tomannsbolig 184 m<sup>2</sup>, Garasje 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.07.2023

Rapportdato: 20.07.2023

Oppdragsnr.: 14113-1174

Referansenummer: GX1709

Autorisert foretak: Norconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Idar Warholm

Vår ref: 52305314



Norconsult  Norconsult 

Gyldig rapport  
20.07.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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

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

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

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

## Norconsult AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 5 500 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er eid av medarbeiderne.

### Rapportansvarlig



Idar Warholm

Uavhengig Takstingeniør

idar.warholm@norconsult.com

917 71 088

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).



# 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Stor tomannsbolig i 3 etasjer med gode kvaliteter på materialvalg. Eiendommen fremstår som meget godt vedlikeholdt og har liten slitasje utvendig og innvendig. Eiendommen har dobbel garasje.

## Tilstand

Stigetrinn er ikke montert.  
Antydning til fukt i bakmur på bod.  
Avvik ved sluker på våtrom.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av Altaskifer. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Nedløp, renner og beslag av kobber

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

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

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.  
Slitedeler som låsskinne etc ble skiftet i 2021.  
Balkong i trekonstruksjon som er tekket med glassfiber på loft og treterrase i 1.etg.  
Trapp av naturstein i kombinasjon med natursteinsmur  
Støpte platter på framside og bakeside av eiendommen av Dekorbetong

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat på loftetasje, parkett på hovedetasje og flis i underetg. Boder har beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har plankett, malte slette tak, himlingsplater og trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er foretatt radonmåling som ligger under grense, men inge dokumentasjon forelagt.  
Boligen har elementpipe fra byggeår, vedovn fra 2008 og peis med innsats fra 2001.  
Gulvet har beleg. Veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Boligen har malte vanger og rekkverk med lakkerte håndlister og trinn i .....  
Innvendig har MDF fyllingsdører.  
Innvendig har boligen furu fyllingsdører brunbeisa.

### VÅTROM

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

### Vaskerom 1.etg.

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

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 39.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

### Bad loft

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

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon med integrert varmpumpe i ventilasjonslufta.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Sov.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

### Bad underetg.

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

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i

konstruksjonen ble målt til 15. Hulltaking er foretatt ved/i Hall.

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Benkeplaten er av stein.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon med varmpumpe.

Jacuzzi

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Sentralstøvsunger fra 2001.

El.skap med aut sikringer

Det er montert pulverapp i bolig samt brannvarslere

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1973.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Skrånende tomt mot øst

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 1973. Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1973.

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2000. Septiktank er felles for tomannsbolig.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	227 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 850 000

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	42	42	0
1.Etasje	82	82	0
Underetasje	60	42	18
<b>Sum</b>	<b>184</b>	<b>166</b>	<b>18</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	43	0	43
<b>Sum</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>43</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

Hagestue er ikke byggeanmeldt.

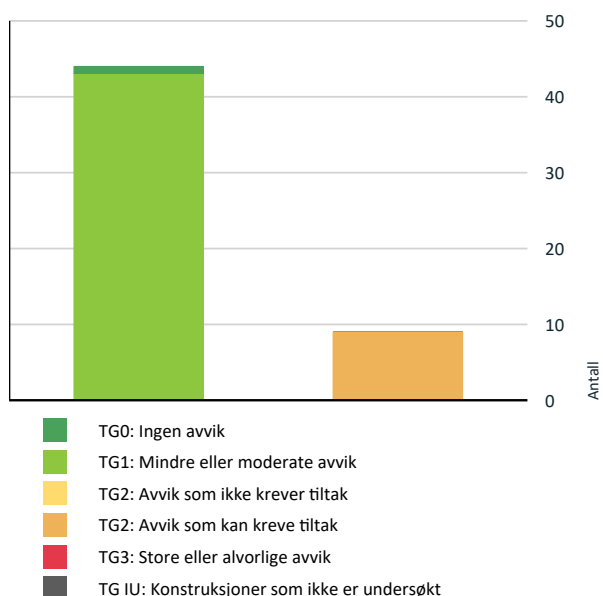
### Garasje

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**! Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**! Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

**! Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Indikasjon om fukt nederst i grunnmur målt på bod

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke mulig å se membran under klemring i sluk

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke mulig å se membran under klemring i sluk

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

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

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke mulig å se membran under klemring i sluk

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

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

**! Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1973

**Anvendelse**  
Bebodd av eier

**Standard**  
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygg mot sydvest
2001	Ombygging	Total ombygging, utvendig og innv.
2001	Modernisering	Ny septiktank
2001	Modernisering	Montert ny balansert ventilasjon med varmepumpe
2005	Modernisering	Hagestue etablert på tidligere altan. Vinterhage er ikke omsøkt.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av Altaskifer. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2001      **Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

TG 2

Nedløp, renner og beslag av kobber

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.



**Årstall:** 2001      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

### Veggkonstruksjon

TG 1

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

### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

### Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2001      **Kilde:** Eier

### Vinduer 1984

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1984      **Kilde:** Produksjonsår på produkt



# Tilstandsrapport

## Dører

TG 1

Årstall: 1999      Kilde: Produksjonsår på produkt

## Skyvedør

TG 1

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre. Slidedeler som låsskinne etc ble skiftet i 2021.

Årstall: 1984      Kilde: Produksjonsår på produkt

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Balkong i trekonstruksjon som er tekket med glassfiber på loft og treterrase i 1.etg.



Årstall: 2001      Kilde: Eier

## Utvendige trapper

TG 1

Trapp av naturstein i kombinasjon med natursteinsmur

Årstall: 2001      Kilde: Eier

## Andre utvendige forhold

TG 1

Støppte platter på framside og bakeside av eiendommen av Dekorbetong

Årstall: 2001      Kilde: Eier

## INNSENDIG

### Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av laminat på loftsetasje, parkett på hovedetasje og flis i underetg. Boder har beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har plankett, malte slette tak, himlingsplater og trepanel.



Årstall: 2001      Kilde: Eier

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

# Tilstandsrapport

## Radon

TG 2

Det er foretatt radonmåling som ligger under grense, men inge dokumentasjon forelagt.

Årstall: 1980      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe fra byggeår, vedovn fra 2008 og peis med innsats fra 2001.

## Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet har beleg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Indikasjon om fukt nederst i grunnmur målt på bod

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## Innvendige trapper

TG 1

Boligen har malte vanger og rekkverk med lakkerte håndlister og trinn.

Årstall: 2001      Kilde: Eier

## Innvendige dører

TG 1

Innendig har MDF fyllingsdører.

Årstall: 2001      Kilde: Eier

## Innvendige dører uetg.

TG 1

Innendig har boligen furu fyllingsdører brunbeisa.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM 1. ETG.

### Generell

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



Årstall: 2001      Kilde: Eier

## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2001

## Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 39.

Årstall: 2001      Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Årstall: 2001

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke mulig å se membran under klemring i sluk

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Andre tiltak:

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2001

## Ventilasjon

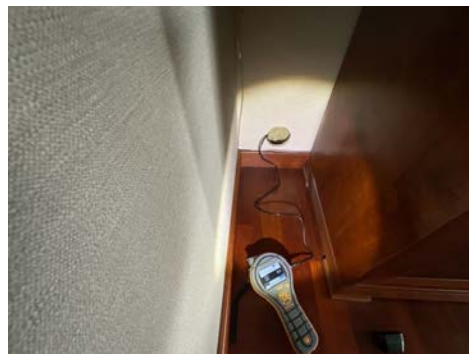
TG 1

Det er balansert ventilasjon.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.



Årstall: 2001

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## LOFT > BAD LOFT

### Generell

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



Årstall: 2001 Kilde: Eier

### Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Årstall: 2001

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke mulig å se membran under klemring i sluk

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

### Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2001 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.



Årstall: 2001

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon med integrert varmpumpe i ventilasjonslufta.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Sov. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Årstall: 2001 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD UNDERETG.

### Generell

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



Årstall: 2001 Kilde: Eier

## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

## Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38.

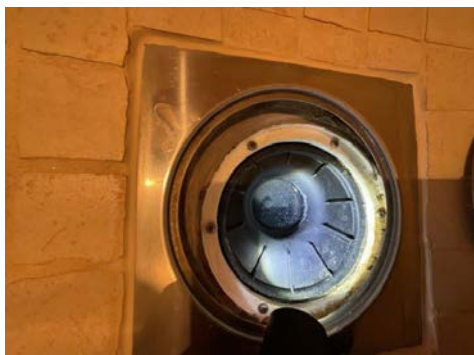
Årstall: 2001 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Årstall: 2001 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke mulig å se membran under klemring i sluk

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Andre tiltak:

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Ventilasjon

TG 1

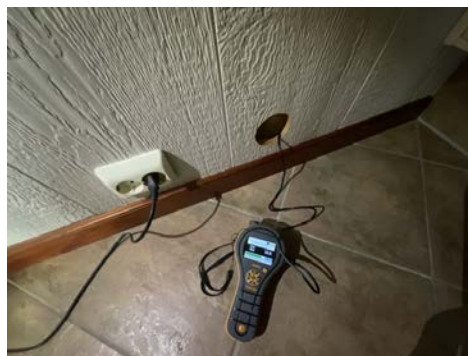
Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Hulltaking er foretatt ved/i Hall.



Årstall: 2001 Kilde: Eier

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Benkeplaten er av stein.



Årstall: 2001 Kilde: Eier

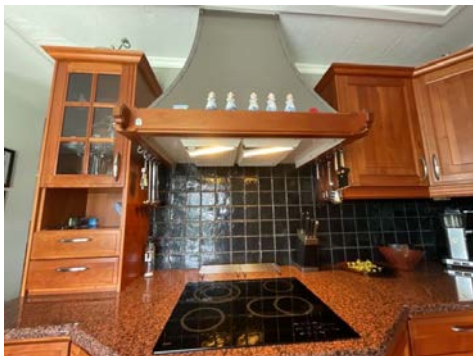


# Tilstandsrapport

## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Årstall: 2001

Kilde: Eier

## Andre VVS-installasjoner

TG 1

Jacuzzi



Årstall: 2012

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon med varmepumpe.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

### Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

### Andre installasjoner

TG 1

Sentralstøvsuger fra 2001.

Årstall: 2001

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

TG 1

*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.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

El.skap med aut sikringer

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



## Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert pulverapp i bolig samt brannvarslere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

## Drenering

TG 1

Dreneringen er fra 1973.

## Grunnmur og fundamenter

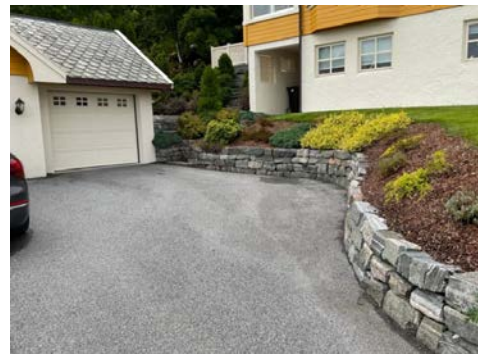
TG 1

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

## Forstøtningsmurer

TG 1

Forstøtningsmurer er av naturstein.



# Tilstandsrapport

## Terrengforhold

TG 2

Skrånende tomt mot øst



### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 1973. Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1973.

## Septiktank

TG 1

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2000. Septiktank er felles for tomannsbolig.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2005

#### Kommentar

#### Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje med Lecamurer som er pusset utv og innvending i 1. etg. Takkonstruksjon av A- takstoler. Takteking av skifer. Vindu og dører i tre fra byggeår. Stålportar fra byggeår. Garasje er innredet med malte overflater. Det er god lagringsplass på garasjens kryp loft.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

184 m<sup>2</sup>/166 m<sup>2</sup>

*Tomannsbolig: 2 Bad, 2 Stuer, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Vaskerom, Hall m/trapp, Vindfang, 3 Bod*

*Andre bygg: Garasje*

*Bruksareal andre bygg: 43 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 3 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 5 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**3 850 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 850 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hjelmesetvegen 6A ,6092 FOSNAVÅG 105 m <sup>2</sup> 2014 3 sov	19-03-2023	3 490 000	<b>3 420 000</b>	0	3 420 000	<b>32 571</b>
2 Bergshaugen 2A ,6091 FOSNAVÅG 136 m <sup>2</sup> 2019 3 sov	03-07-2023	4 400 000	<b>4 200 000</b>	0	4 200 000	<b>30 882</b>
3 Grusholvegen 6 ,6091 FOSNAVÅG 123 m <sup>2</sup> 2011 4 sov	24-11-2022	3 450 000	<b>3 670 000</b>	0	3 670 000	<b>29 837</b>
4 Leine 16B ,6094 LEINØY 117 m <sup>2</sup> 2015 4 sov	14-09-2020	3 300 000	<b>3 450 000</b>	0	3 450 000	<b>29 487</b>
5 Gjerderåsa 3 ,6091 FOSNAVÅG 119 m <sup>2</sup> 1998 3 sov		3 290 000	<b>0</b>	0	0	<b>27 647</b>
6 Grønfjellsvegen 12 ,6095 BØLANDET 121 m <sup>2</sup> 2010 3 sov	20-02-2022	2 990 000	<b>2 850 000</b>	0	2 850 000	<b>23 554</b>
7 Solbergvegen 9 ,6095 BØLANDET 121 m <sup>2</sup> 2010 3 sov		2 800 000	<b>2 725 000</b>	0	2 725 000	<b>22 521</b>
8 Nærøyvegen 37A ,6094 LEINØY 118 m <sup>2</sup> 1998 3 sov	03-04-2019	2 550 000	<b>2 560 000</b>	0	2 560 000	<b>21 695</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Offenlige og Private faste utgifter	Kr.	30 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 300 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 800 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 600 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## 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.

## Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Loft	42	42	0	Bad loft, Stue, Soverom, Soverom 2	
1.Etasje	82	82	0	Stue/kjøkken, Vaskerom 1.etg., Hagestue	
Underetasje	60	42	18	Hall m/trapp, Vindfang, Soverom, Bad underetg.	Bod, Bod 2, Bod 3
<b>Sum</b>	<b>184</b>	<b>166</b>	<b>18</b>		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Hagestue er ikke byggeanmeldt.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	43	0	43		Garasje
<b>Sum</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>43</b>		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

---

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

Ja  Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2023	Idar Warholm	Takstingeniør
	Inge Gerhard Torvik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	17	33		0	557.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Torvika 5

### Hjemmelshaver

Torvik Inge Gerhard

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Torvika 5, 6095 Bølandet. Området har spredt bebyggelse, ligger østvendt og med flott sjøutsikt.

### Adkomstvei

Asfaltert tilkomstvei og parkeringsplass

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til spredt boligbebyggelse i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt Tomten er opparbeidet med skrånende terreng, plen, beplantning, forstøtningsmur av naturstein og har inngjerdet hundegård.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

## Forsikring

<b>Selskap</b> IF skadeforsikring	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b> Fullverdi	<b>Forsikringssum</b> 5 000 000	<b>Årlig premie</b> 6 812
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	11.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	11.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Kommuneplan kart	11.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	11.07.2023		Gjennomgått	0	Ja
Norges Eiendommer	11.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Forsikringsavtale	11.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Energirapport	11.07.2023		Gjennomgått	0	Ja
Byggetillatelse	11.07.2023		Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

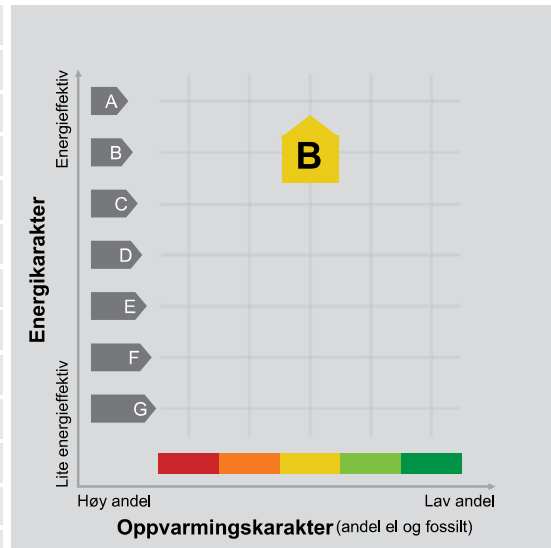
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GX1709>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

Adresse	Torvika 5
Postnummer	6095
Sted	BØLANDET
Kommunenavn	Herøy
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179405601
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	35752343-557d-4cda-a0b7-250ca0226b1a
Dato	17.07.2023



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## 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 innnetemperaturen**

**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)

- Fyr riktig med ved
- Luft kort og effektivt

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

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	2001
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	184
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Torvika 5  
Postnummer: 6095  
Sted: BØLANDET  
Kommune: Herøy  
Bolignummer: H0101  
Dato: 17.07.2023 11:45:46  
Energimerkenummer: 35752343-557d-4cda-a0b7-250ca0226b1a

Kommunennummer: 1515  
Gårdsnummer: 17  
Bruksnummer: 33  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 179405601

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: 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 utendørs**

### **Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

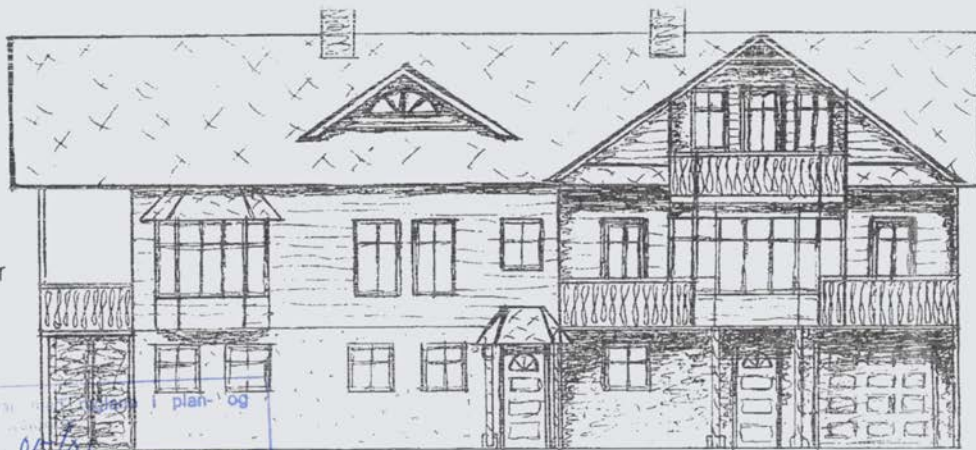
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **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.

### **Tiltak 16: 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.

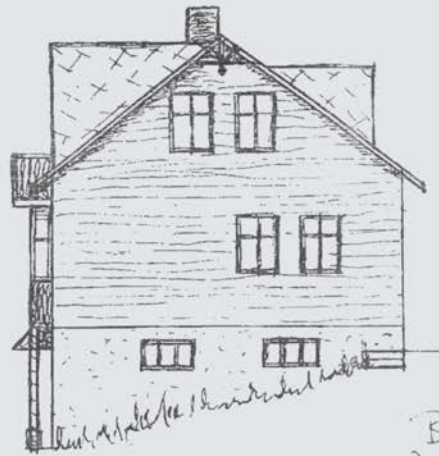


FASADE MOT  
SYDAUST

Godkjent i samsvar  
bygningslova m.v. i DS-Sak 04/0  
Herøy kommune, Teknisk etat.  
6090 Fosnavåg, den 13.10.2018. 18.04  
Svein E. Skjold



FASADE MOT  
SYOVEST

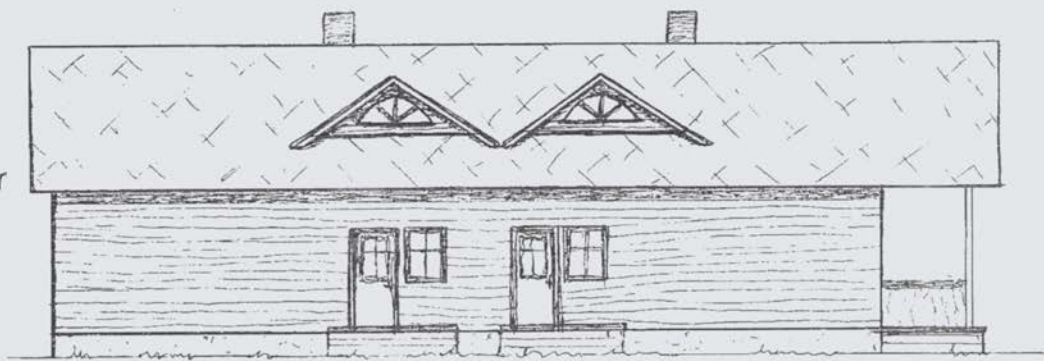


FASADE MOT  
NORDAUST

Bolig  
Inge Torvick

Godkjent i samsvar med reglane i plan- og  
bygningssinn med forskrifter.  
i DS-sak 015/01  
Herøy kommune, Teknisk etat,  
6090 Fosnavåg, den: 13.10.2018  
Trent Sjelbvik

FASADE MOT  
NORDVEST

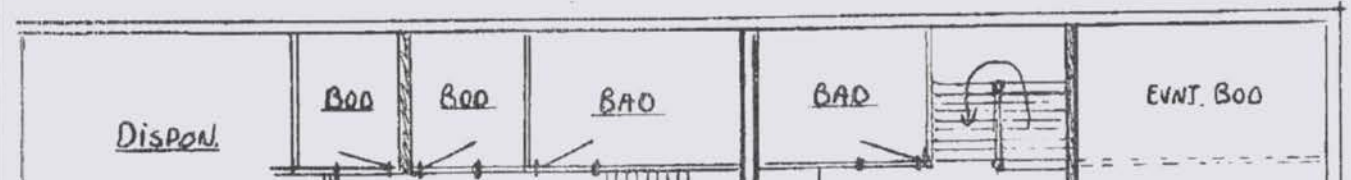
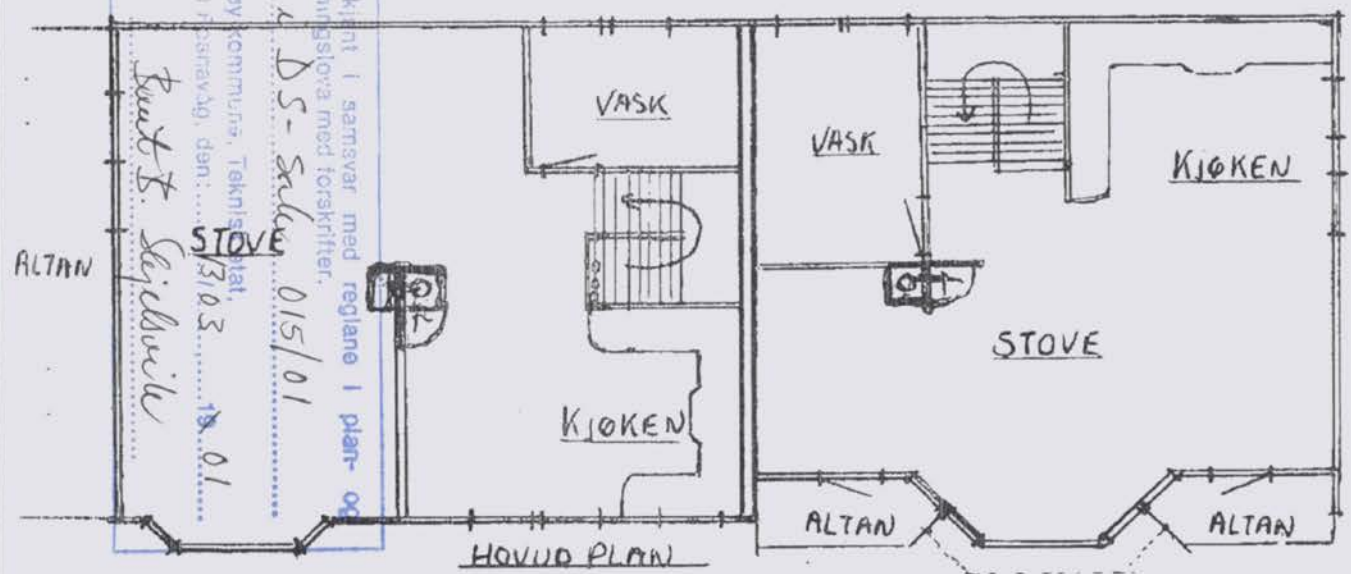
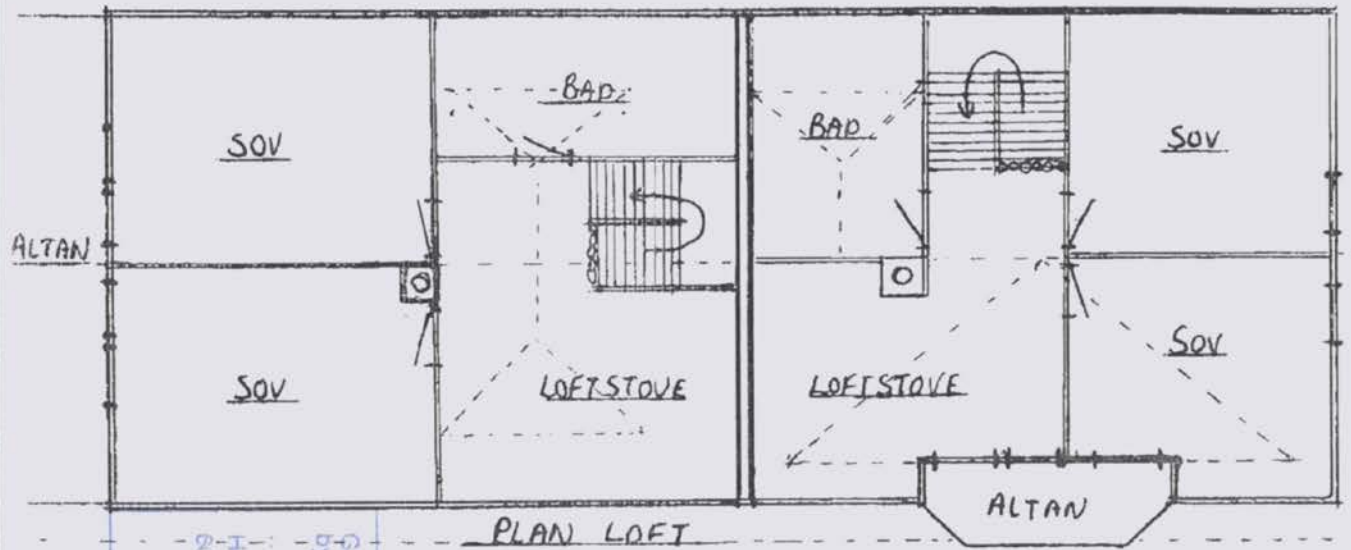


MÅLESTOK 1:100

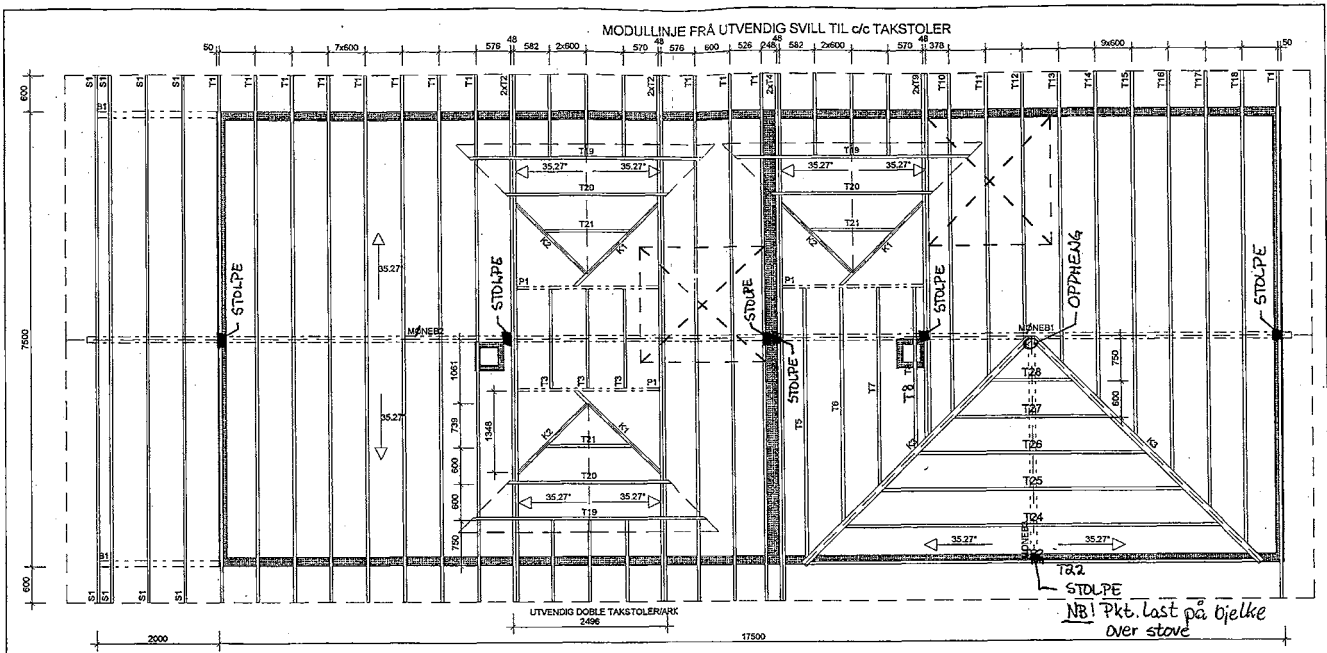
Bolig  
Inge Torik



Junge Torvik  
 1:100, PLAN TOMANNSBOLIG




Godkjent i samsvar med reglane i plan- og bygningstova med forskrifter.  
 Herøy kommune, Teknisk stat.  
 Sogn og festravag, den. 19. 01.  
 D 5 - Side 015/01  
 Svart & Sejelbach



- NBII  
 -MODULSTART: SJÅ MODULLINJE  
 -MØNEBJELKE LANGS HEILE HUSLENGD STOLPAST  
 NED SOM VIST PÅ TEGNING  
 -MØNEBJELKE I ARK HENGAST OPP I MØNEBJELKE HOVEDHUS,  
 OG STOLPAST NED I FRONTVEGG  
 -TAKSTOLER SOM KJEM I KONFLIKT MED PIPE, MÅ  
 VEKSLAST UT PÅ BYGGEPLASS EVT. FLYTTAST  
 -KILSPERRER K3 AV LIMTRE 100x280 STOLPAST NED PÅ YTTERVEGG  
 OG PÅ MØNEBJELKE HOVEDHUS  
 -ALLE LIMTREBJELKER LEVERAST I GODE LENGDER, TILPASSAST PÅ  
 BYGGEPLASS

GENERELL MERKING TAKSTOLER

- Hovedtakstoler/ark: T...  
 Valmtakstoler : V...  
 Avtrapp.takstoler: A...  
 Sperrer: S...  
 Gradsperrer: G...  
 Kilsperre: K...  
 Pannebord: P...

 <b>PRE-TRE AS</b> Strøstad • 6800 STRYN <small>TEKNIKK • PROJEKT • BYGG</small> <small>VALDTVEITVEI 2 • 6800 STRYN</small>		Byggm. Inge Torvik, Bølandet Mirk.: Løftspåbygg Bølandet
TEGNET KONSTRAV TW	GOOK	ARBEIDSNR. 991358
STRYN	990702	KODE TYPE POS. 1/2
		TEGNINGENUMMER 991358
		RES.

SKALA 1:55

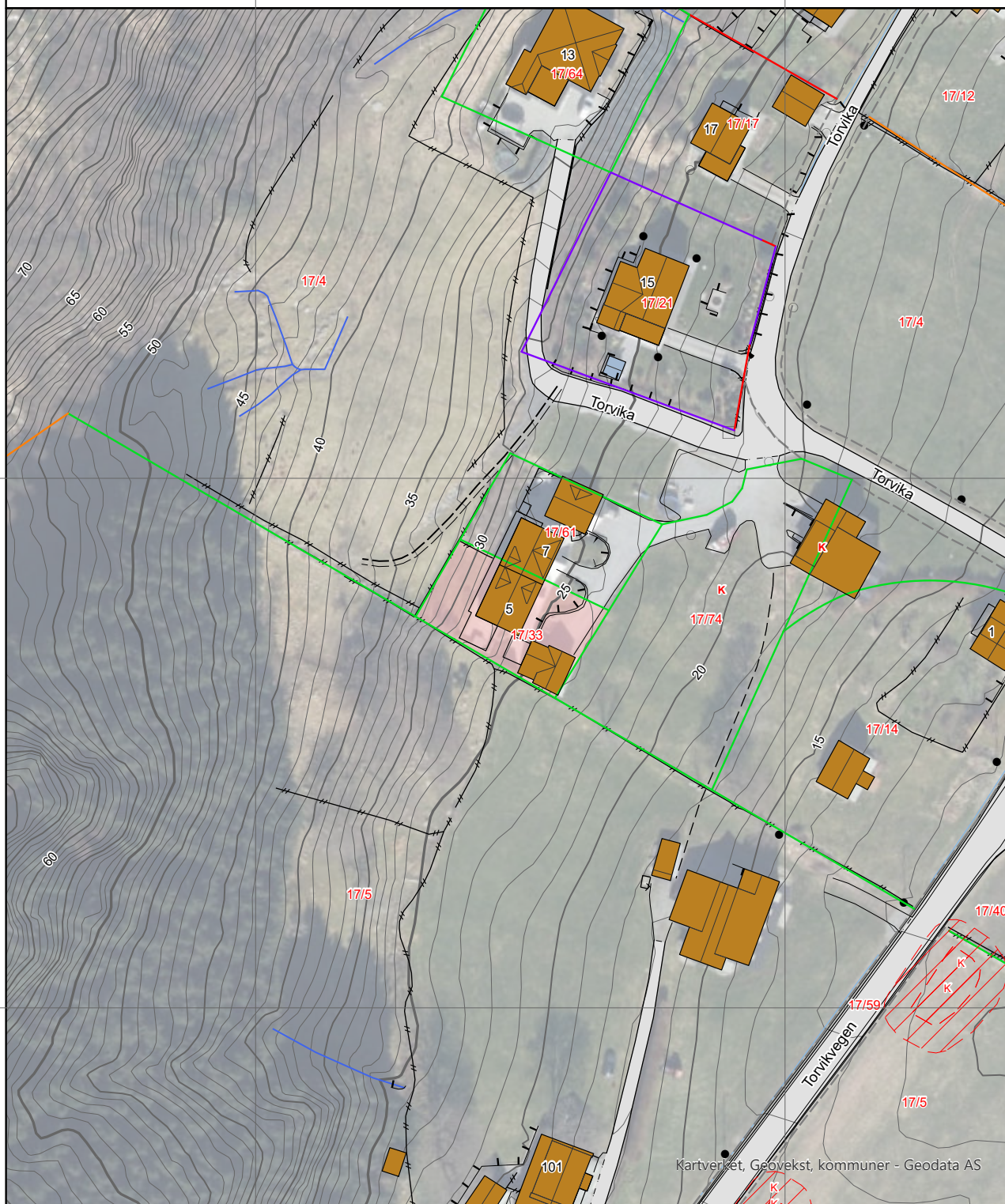
Kommune: 1515 Herøy  
Eiendom: 1515/17/33/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
|  Middels - høy nøyaktighet     |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig               |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig                 |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje      |
|  Omtvistet grense              |  Punktfeste         |



Målestokk 1:1000  
Dato: 6.9.2023



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

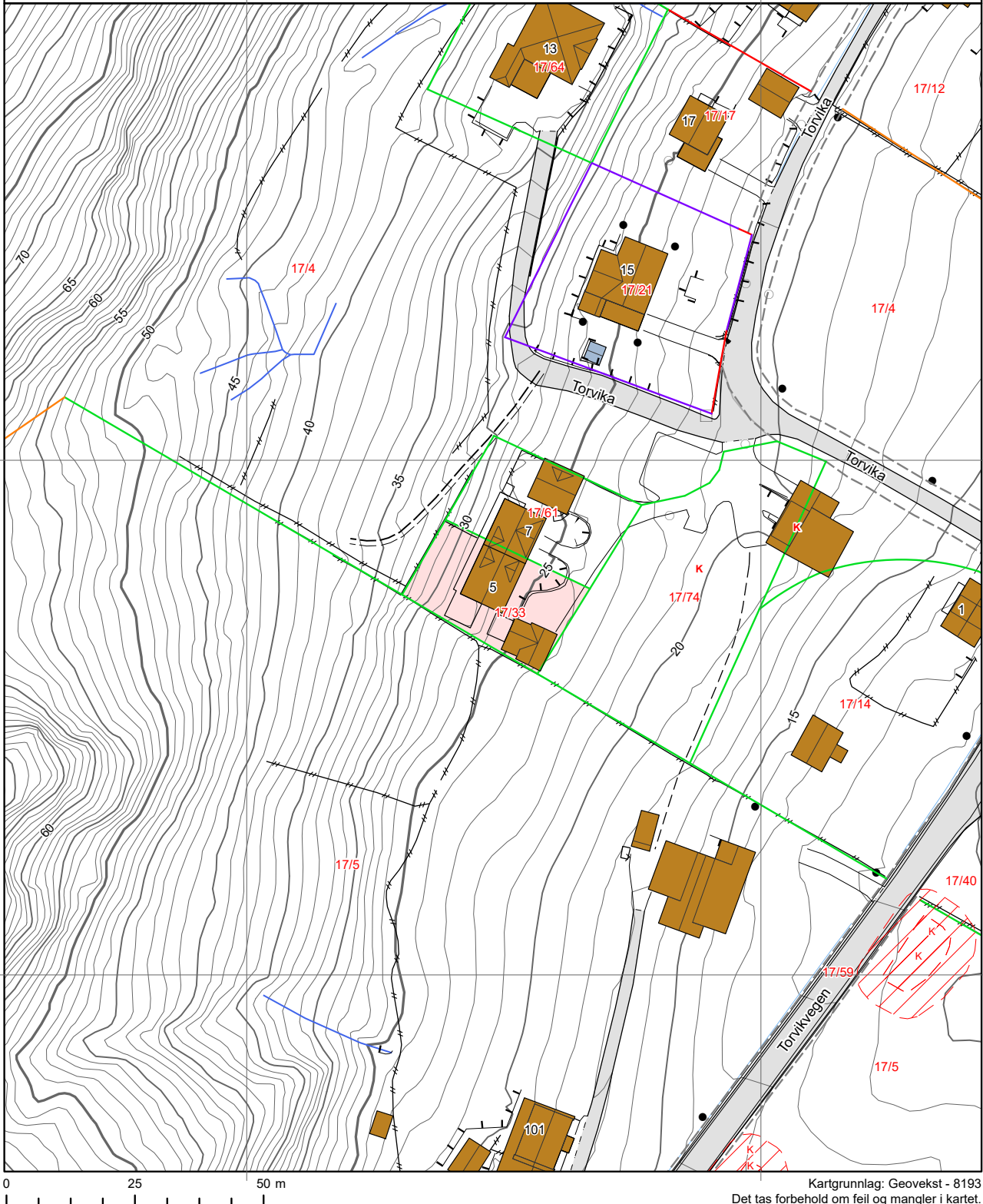


## Eiendomsgrenser








- |   |   |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet     |  Vannkant                            |
|  Mindre nøyaktig               |  Vegkant                             |
|  Lite nøyaktig                 |  Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje                       |
|  Omtvistet grense              |  Punktfeste                          |







Dato: 6.9.2023








## 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



# Herøy kommune (Møre og Romsdal)

Adresse: Postboks 274, 6099 Fosnavåg

Telefon: 70081300

Utskriftsdato: 06.09.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Herøy kommune (Møre og Romsdal)

Kommunenr.	1515	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Torvika 5, 6095 BØLANDET								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

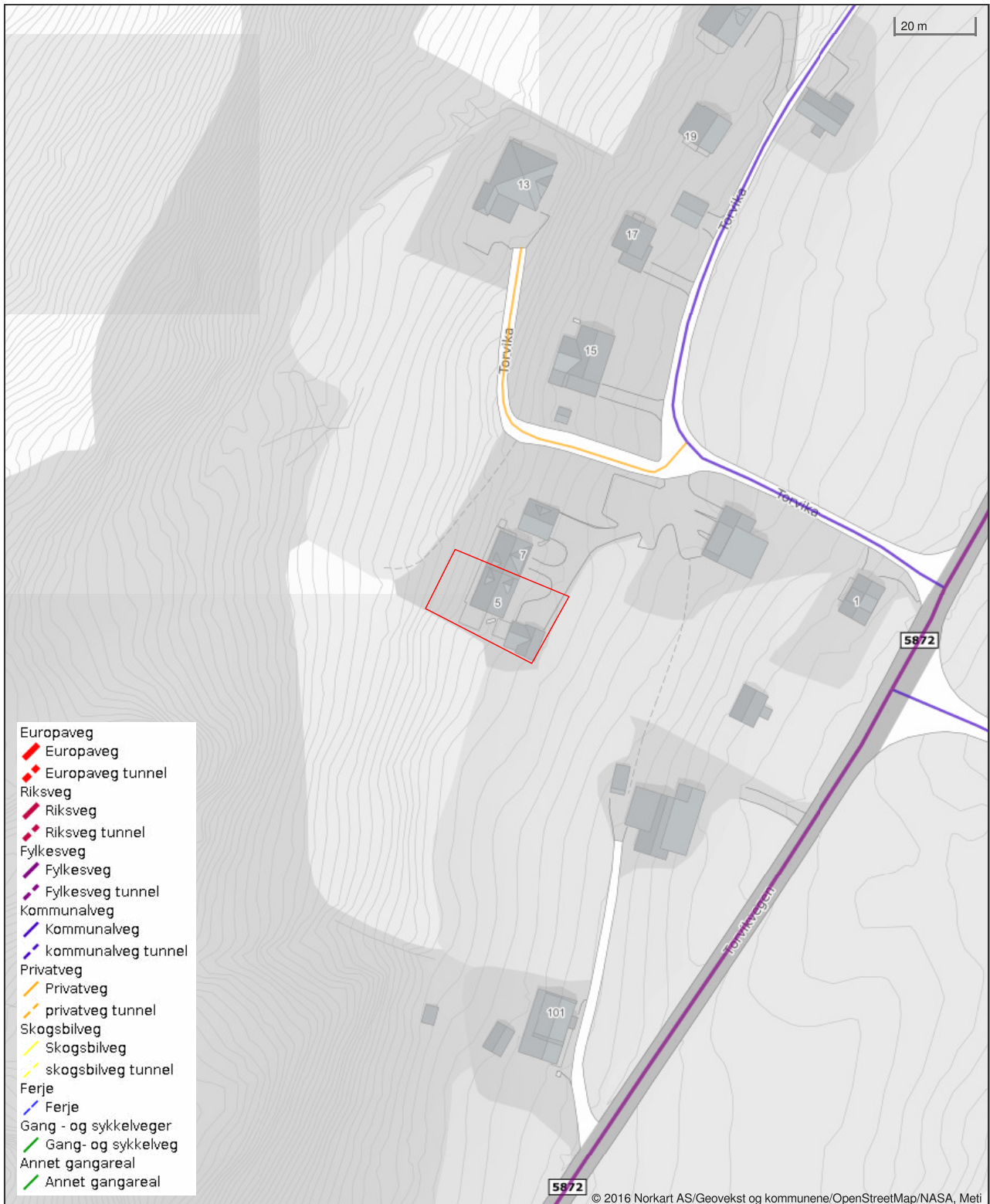
## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201250
Navn	Kommuneplan for Herøy - arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.10.2014
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/1515/dokumenter/577/Vedlegg_2_Her%C3%B8y_arealdel_f%C3%B8resegner_28.7.2015.pdf">https://www.arealplaner.no/1515/dokumenter/577/Vedlegg_2_Her%C3%B8y_arealdel_f%C3%B8resegner_28.7.2015.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 558 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H310 <b>KPFare</b> Ras- og skredfare
	<b>Delareal</b> 558 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende <b>Områdenavn</b> SB6



# Vegstatuskart for eiendom 1515 - 17/33//





# HELP Boligkjøperforsikring

## BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

### PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

## BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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.



Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no).



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler

benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:  
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
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.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

# BUDSKJEMA

## BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01009623 ..... Kontaktperson: Tommy Sylte .....  
Adresse: Torvika 5, 6095 BØLANDET ..... Tlf: 982 39 657 .....

Undertegnede 1: ..... Fpnr: .....  
Undertegnede 2: ..... Fpnr: .....  
Adresse: ..... Postnr, Sted: .....  
Mail 1: ..... Mail 2: .....  
Tlf 1: ..... Tlf 2: .....

Gir herved bindende bud stort, kr ..... kroner  
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

## FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver ..... Kontaktperson: .....  
Tlf: .....

Egenkapital: ..... Kr: .....

## EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: ..... Budet gjelder til og ned den ..... Kl. ....  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 14.09.2023  
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er  
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake  
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes  
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få  
opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan  
forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon  
om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



# Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

[legaleigedom.no](http://legaleigedom.no)

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)