



## Tysvær - Hervik

Gudbrandsvegen 26, 5566 Hervik

Prisantalt 2 890 000,- omk.

# Å kjøpe eiendom

er en av de største investeringene du gjør. Ikke bare handler det om penger, men også om livskvalitet og verdien av et sted du får et unikt forhold til. Søken etter et nytt hjem betyr ikke nødvendigvis at du ikke trives i det gamle. Livet endrer seg og nye behov dukker opp. Det handler om et ekstra soverom til ei lita prinsesse. Litt mindre hage. En ny jobb, et annet sted. Årsakene er akkurat like mange som det er eiendommer til salgs.

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ  
DENNE EIENDOMMEN:

**Øyvind Hasseløy**

Eiendomsmegler MNEF

T: 92 06 35 07

[oyvind@meglerhuset-rele.no](mailto:oyvind@meglerhuset-rele.no)

Øyvind Hasseløy er med sitt enorme nettverk, glimt i øyet og forkjærlighet for den gode samtalen et kjent og kjærte fjes i Haugesund. Øyvind er en av våre mest erfarne og best lokalkjente meglere, også når det gjelder hyttemarkedet. Han har en energi og et pågangsmot som smitter over på både kolleger og kunder.



# Innhold

Eiendommen \_\_\_\_\_ s 6

Nøkkelinfo \_\_\_\_\_ s 8

Standard \_\_\_\_\_ s 10

Nærområde \_\_\_\_\_ s 28

Innhold \_\_\_\_\_ s 30

Teknisk info og skjema \_\_\_\_\_ s 32

Budskjema \_\_\_\_\_ s 73



Del 1 - Gudbrandsvegen 26

---

# Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



# Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Enebolig

**PRISANTYDNING:**

Kr. 2 890 000 + omk.

**TOMT:**

977 m2 Eiet tomt

**EIENDOMSBETEGNELSE:**

Gnr. 41 Bnr. 140  
i Tysvær

**AREAL:**

P-rom: 141 m2  
Bra: 141 m2

Standard

---

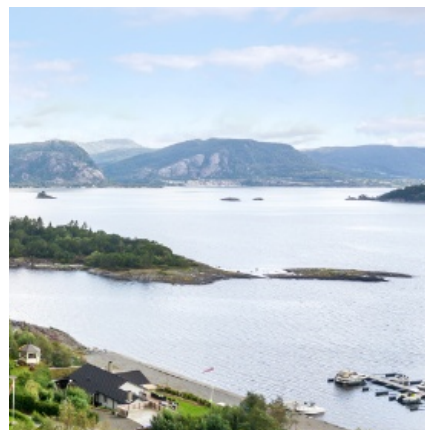
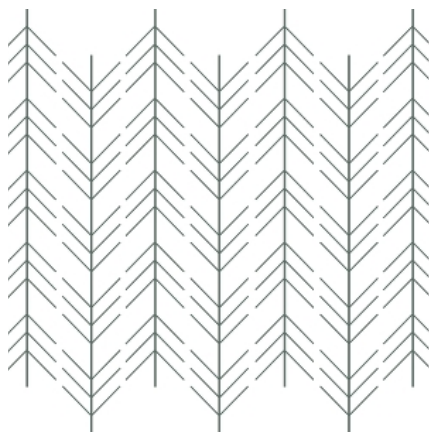
# Bo godt i Hervik!

Velkommen til vakre Hervik og Gudbrandsvegen 26! Dette er en utsiktseiendom med spektakulært utsyn mot Hervikfjorden.

Eneboligen har to innholdsrike etasjer og en spennende utforming. Pent opparbeidet tomt med masse tumleplass for de minste.

Rolig og barnevennlig beliggenhet!

Båtplass i kort gangavstand fra eiendommen medfølger.





Lys og trivelig stue med vedovn.











Romslig kjøkken/spisestue.



Over: Hovedsoverom. Under: Ett av to soverom i 2. etasje.





Over: Loftstue med nydelig utsikt. Under: Grillhytte i hagen.





Over/under: Baderom med boblebadekar. Til høyre: Separat vaskerom med egen inngang.









Overbygget altan med fantastisk utsikt mot fjorden.

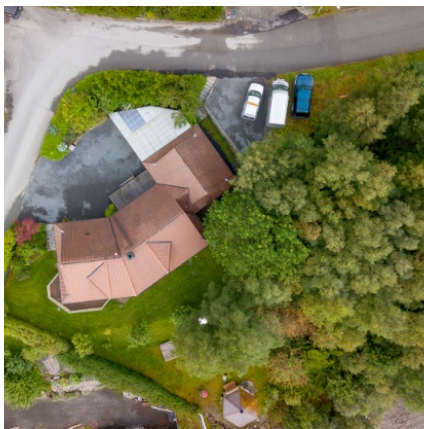
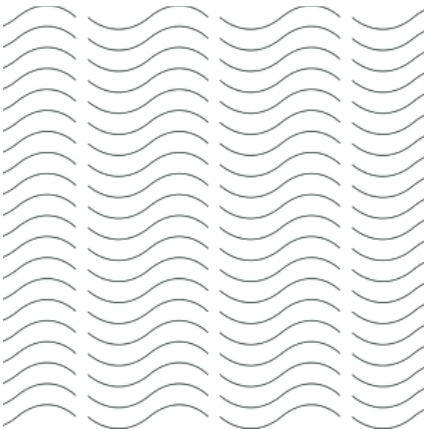




Hagen har masse tumleplass for de minste.







Hervik

---

# Vakre Hervik...

Eiendommen ligger idyllisk til i naturskjønne omgivelser i saftbygda Hervik, en vestlandspærlé ca. 30 minutters kjøretur fra Haugesund.

Det er kort vei ned til sjøen og sentrum/kaien. Her ligger alt til rette for innholdsrike dager med fiske og båtliv. Den spektakulære naturen i Tysvær kommune med skog, fjell og fjord åpner for utallige tur- og rekreasjonsmuligheter. En kort båttur unna ligger Borgøy, Lars Hertervigs fødesed, hvor man kan bestige Borgøynuten eller nyte et bedre måltid på Borgøy sjøhus.

I Hervik finner dere blant annet Joker nærbutikk, småbåthavn/kai for ikke å snakke om den berømte saftfabrikken.

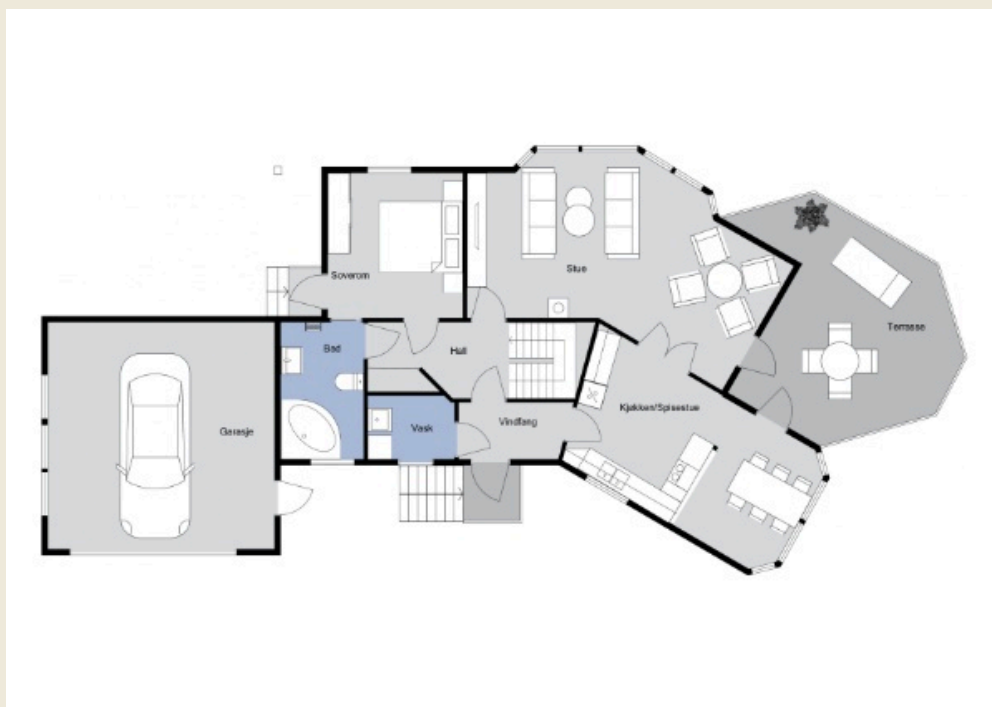
# Innhold

Boligen er oppført over 2 plan + krypekjeller. Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, vaskerom, hall m/trapp, bad, stue, kjøkken/spisestue og soverom.
2. etasje: Gang, bad, loftstue og 2 soverom.

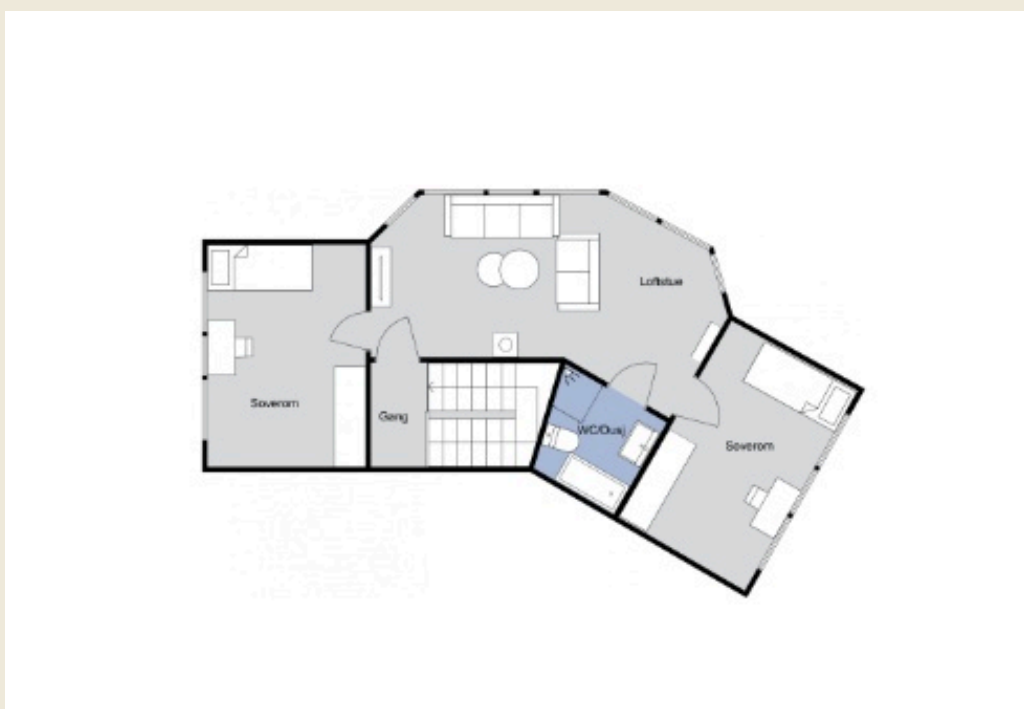
I tillegg er det garasje med 2 plan (byggeår 1991 - BRA 37 m2), carport og grillhytte (BRA 9 m2) på eiendommen. Båtplass medfølger.

1.



BRA 93 m2

2.



BRA 48 m2

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.



# Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

# Eiendommen

**Oppdragsnummer:**

1-0168/19

**Adresse:**

Gudbrandsvegen 26, 5566 Hervik

**Eiendomsbetegnelse:**

Gnr. 41 Bnr. 140 i Tysvær kommune

**Eiers navn:**

Kjell Gunnar Kallekodd

**Prisantydning:**

2 890 000,-

**Kjøpers omkostninger:**

72 250,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

-----

84 602,- (omkostninger totalt)

Omkostningene gjelder ved kjøp for prisantydning. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer. Eventuelt valg av Boligkjøpeforsikring pluss vil øke totalomkostningene med kr. 2 800,-.

**Eiendomstype:**

Enebolig

**Eierform:**

Eiet

**Utleie:**

Det vil normalt være anledning til å leie ut hele boligen.

**Standard:**

1. etasje/hovedetasje:

- Vindfang/entré med plass til yttertøy og sko.
- Hall med trapp opp til 2. etasje.
- Lysrik stue med store vindusflater. Flott utsikt mot Hervikfjorden. Det er vedovn i stuen.
- Romslig kjøkken/spisestue med kjøkkeninnredning fra byggeår. God plass til spisegruppe.
- Hovedsoverom med utgang til hagen.
- Baderom med gulvmontert klosett,

baderomsmøbel med vask, skap og speil.

Dusjkabinett med garnityr. Hjørneoblebadekar.

- Separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

2. etasje:

- Loftstue med nydelig fjordutsikt.
- 2 store soverom.
- Bad med badekar (ikke tilkoblet), klosett og vask.
- Gang med trapp ned til 1. etasje.

Overflater:

Gulv: Gulvbelegg, parkett, teppe

Vegger: Malte tapetserte flater, vinylbelegg.

malt glassfiberstrie og baderomstapet.

Himlinger: Takplater, takess, malte

byggningsplater og panel. Malte tapetserte flater i skråtak, 2. etasje.

For øvrig:

- Sentralstøvsuger i 1. og 1. etasje.
- Automatsikringer og AMS måler.
- Bereder på 200 liter fra byggeår (1991) er plassert i krypekjeller.

**Areal:**

P-rom: 141 m²

Bra: 141 m²

**P-rom innhold:**

Samtlige rom er P-rom.

**Bruksareal per etasje:**

1. etasje: 93 m2

2. etasje: 48 m2

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

**Byggeår:**

1991

**Antall soverom:**

3 soverom

**Antall rom:**

6 rom

**Parkering:**

Gode parkeringsmuligheter i garasje, carport og gårdsrom.

**Byggemåte:**

Bolig med garasje oppført i 1991, over to plan. grillhytte i hagen. Carport. Boligen er oppført på betongblokker, betonggulv. Tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler. Etasjeskillere i tre. Sal og valmtak som er utvendig tekktet med betongtakstein. Tilstanden på boligen fremstår som bra, både innvendig og utvendig. Det må allikevel påregnes noe oppgraderinger av denne boligen. Se for øvrig tilstandsrapporten for en mer detaljert beskrivelse av eiendommens tekniske tilstand.

**Tilstandsrapport:**

Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Oppvarming:**

Elektrisk og ved. Det er vedovn i stue.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

**Energimerking:**

Megler har oppfordret eier til å innhente energiattest for eiendommen, men denne er ikke fremlagt for megler. Interessenter bør derfor legge til grunn at eiendommen har energiklasse G.

**Tomteareal:**

977 m²

**Tomt/Eierform:**

Eiet tomt

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål og friområde. For kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

**Overtakelse:**

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

**Kommunale avgifter:**

Pt 9 450,- per år.

De kommunale avgiftene er variable og avhenger av vannforbruk. Avvik vil forekomme.

**Tilbehør:**

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven

medfølger kun integrerte hvitevarer. Merk at hvitevarer kan fremstå som integrerte, men allikevel være frittstående. Kjøper bør derfor med forbehold spesifisere hvilke hvitevarer som ønskes med i handelen.

#### **Vei, vann og avløp:**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:**

Ferdigattest for "nybygg" foreligger, datert 29.08.1991. Det er utstedt brukstillatelse for loftsetasje, datert 26.04.1993. Det foreligger byggetegning for grillhytte, datert 05.10.2005.

#### **Diverse:**

Benevnelse på rom i salgsoppgave samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige.

Loftsstuen er betegnet som "disponibelt/bod" i byggetegningene for boligen og er altså ikke godkjent som oppholdsrom.

Rett til båt plass er ikke tinglyst i denne eiendommen.  
Medlemskontingent i båtforeningen utgjør pt kr. 10.000,- per år. Leder i foreningen er Kjetil Vierdal, tlf. 488 96 739.

#### **Regulering:**

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål og friområde. For kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

#### **Konsesjonsplikt:**

Eiendommen er bebygd, mindre enn 2 mål, og er dermed fritatt fra konsesjonsplikten.

#### **Meglers vederlag:**

Meglers vederlag er provisjonsbasert.  
Prosjentsats: 2%  
Markedspakke: kr. 20 900,-  
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

Oppdragsgiver betaler i tillegg oppdragstakers utlegg. Alle overnevnte satser er inkludert mva.

#### **Boligselgerforsikring:**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter bes sette seg inn i denne før budgivning. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar for eventuelle mangler ved eiendommen etter Lov om avhending av fast eiendom.

#### **Boligkjøperforsikring:**

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøper-forsikring. Man kan velge mellom en vanlig og en utvidet variant av denne forsikringen. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområder i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslaget: kr. 4100/6900,- selveier og aksjeleilighet: kr. 7100/9900,- enebolig, tomanns-bolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 11100/13900,-.  
Ta kontakt for ytterligere informasjon.

#### **Finansiering:**

Meglerhuset Rele har avtale med Danske Bank i Haugesund som sikrer kunder av Meglerhuset Rele fordelaktige betingelser i banken. Megler kan formidle kontakt med rådgiver i banken dersom dette er ønskelig. Meglerhuset Rele mottar provisjon fra Danske Bank.

Salgsoppgavedato:  
2019-06-18

#### **Personvern:**

Meglerhuset Rele gis tilgang til å innhente/lagre opplysninger som er nødvendig for å kunne utføre oppdraget. Selskapets gjeldende personvernerklæring kan leses her:  
<https://meglerhuset-rele.no/personvernerklæring/>

#### **Boligen selges**

##### **"som den er - as is":**

Handelen følger lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova). Eiendommen selges "som den er - as is" jmf. avhendingslova §3-9. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til grundig besiktigelse

av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig.

#### **Kontakt:**

Øyvind Hasseløy  
Eiendomsmegler MNEF  
Tlf: 92063507  
[oyvind@meglerhuset-rele.no](mailto:oyvind@meglerhuset-rele.no)

#### **Ansvarlig megler:**

Øyvind Hasseløy

#### **Meglerhuset Rele AS**

Haraldsgata 139,  
5529 Haugesund  
Telefon: 52 73 15 00  
Org.nr. 997 175 565  
[www.meglerhuset-rele.no](http://www.meglerhuset-rele.no)

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:  
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Meglerhuset Rele vil heller ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter.

For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

 <b>Harita</b>	8 min 
Linea 242	0.7 km
 <b>San Agustín Hospital</b>	32 min 
Linea T1-626	200.8 km
 <b>Huancavela Railway</b>	28 min 
 <b>Shawangzi Road</b>	11.62 min 

lystet slikt barn, og ungdomskole 17-18 år	10 min
200 barn, 10 klasser	200 t
Kopier av skoleprogrammet	20 min
200 barn, 10 klasser	200 t
Kommunalt skoleprogram	10 min
200 barn, 10 klasser	200 t

Number of Countries Visited	Percentage
1-5	30%
6-10	30%
11-15	20%
16-20	20%

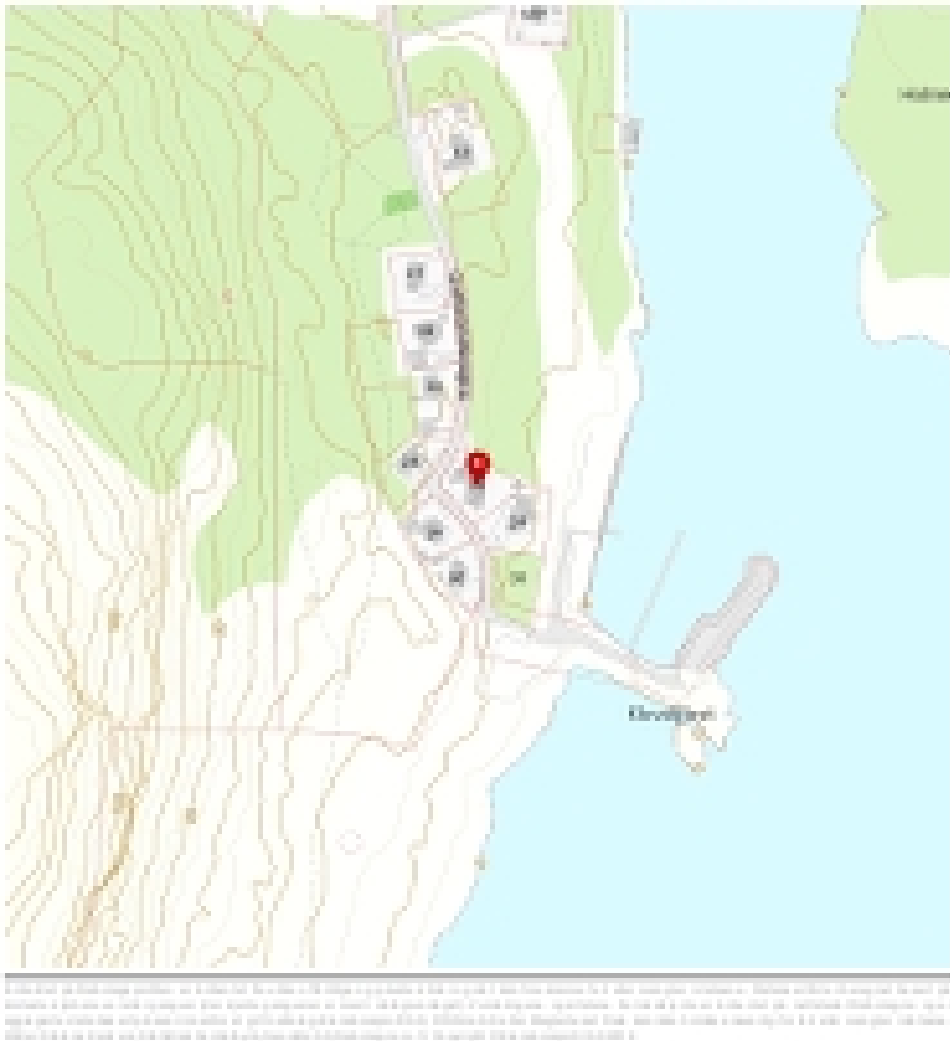
	Range	
Rate	2016	2015
Interest	2.0%	0.2%
Management	0%	0%
Other and Other services	0%	0%

Figure 1 consists of five bar charts, one for each group: Male (n=100), Hispanic (n=100), Hispanic Male (n=100), FWH (n=100), and FWH (n=100). Each chart displays the percentage of respondents for five categories. The categories are: 1. 100% (Male, Hispanic, FWH), 2. 100% (Male, Hispanic, FWH), 3. 100% (Male, Hispanic, FWH), 4. 100% (Male, Hispanic, FWH), 5. 100% (Male, Hispanic, FWH). The bars are color-coded: 100% (Male, Hispanic, FWH), 100% (Male, Hispanic, FWH), 100% (Male, Hispanic, FWH), 100% (Male, Hispanic, FWH), 100% (Male, Hispanic, FWH).

17-gwarsig kumstruge (S. S. S.)	11 mtr
2 amlstruge	8.2 km
Forstli kumstruge (S. S. S.)	252 mtr
281 kum, 2 amlstruge	180 km
Stajstli-Aumstruge (S. S. S.)	264 mtr
2 amlstruge	188.7 km

Journal Pre-proof

1	Frans sälls författarskap	71 min	
2	Belarsk (jubilé) gränserna	203 min	
3	Hösten Romingapanta	288 min	
4	Internationell Skivskåp	20 min	



# Egenerklæring

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1-0108/19		
Adresse	Gudbrandsgaten 26		
Postnummer	0266	Poststed	Herrås
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2009	Hvor lenge har du bodd i boligen?	20 år 1. ned
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilken forbindelse har du tegnet villysthusforsikring?	trygg	Polisnummer	3488638
Selger 1. fornavn	Kjetil Gunnar	Selger 1. etternavn	Kallehaug

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIEENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil i tilknyttet utrustning, f.eks. sprekkar, lekkasje, riko, lukt eller oppslader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vitrone?

☐ Nei ☒ Ja, kun avfagbart ☐ Ja, avfagbart og utgjørt/egeninnsett/dugnad ☐ Ja, kun avfagbart/egeninnsett/dugnad

Finnene

Redegjør for hva som er gjort og når

3.1 Ble tettesjikt/membran/luk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selv

3.2 Er arbeid det bygget?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakelag av avløpsrør i skul eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun avfagbart ☐ Ja, avfagbart og utgjørt/egeninnsett/dugnad ☐ Ja, kun avfagbart/egeninnsett/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinngang, øring fukt eller fuktmerker i underetasj/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selv

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med isot/skorstein/pipef.else, dårlig trekk, sprekkar, pålegg, flyttingforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

# Egenerklæring

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjøve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ribeskader/fusetter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjøggler i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun avfagført ☐ Ja, avfagført og utfagført/egeninnsett/dugnad ☐ Ja, kun avfagført/egeninnsett/dugnad

Finnst du

Redegjør for hva som er gjort og når

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentral fyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun avfagført ☐ Ja, avfagført og utfagført/egeninnsett/dugnad ☐ Ja, kun avfagført/egeninnsett/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentral fyr, ventilasjon, varmpumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Kjenner du til om utfagførte har utført arbeid som normalt bør utføres av fagfagte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til foretak eller vedtak reguleringssaker, andre planer, nabosaker eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/mangeltiltale vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Selges eiendommen med utleide, leilighet eller hybel etc?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjøll eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selv

19.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningseiermyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selv

# Egenerklæring

30. Kjenner du til manglende brukstilbakelever eller ferdiguttsett?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

31. Kjenner du til om det foreligger skatte rapporter/tilstands vurderinger eller utførte redninger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

32. 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

Kommentar

## SPESMÅL FOR BOUG I SAMIDE/BORRETTSLAG/BOLIGKUSJESKAP

33. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

35. Kjenner du til om det er/har vært søppelstasjoner/inssekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

36. Kjenner du til om det er/har vært skjeggire i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

## Boligselgerforplikting

☒ Jeg anser å tegne boligselgerforplikting, og bekrefter å ha mottatt og lest forklaringssidene og informasjonsskjema til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforplikting. Forpliktingen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjør oppdrag trer forpliktingen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleilighet, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller med omskifte eller deklaringer i rett oppsigende eller nedstigende linje, søsken, eller med oms personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forpliktingen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forklaringssidene. Jeg er informert med at eiendommens eieren ikke har full makt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av totalt forklaringsskattede honorar til Sæberg & Partners.

☐ Jeg anser ikke å tegne boligselgerforplikting, men jeg har tilbudt meg å tegne slik forlikting.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforplikting iht. vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste kjenn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regres for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforplikting punkt 7.1 og forklaringsskattede kapittel 4. Jeg er orientert om rett til ulike ansvær som følger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (saksbeholdning) og om forklaringsskattede rett til boligselgerforpliktingstilbud. Jeg er klar over at uttale om forlikting er bindende. Prisstilbudet som er gitt av meg eller er bindende for forklaringsskattede i 6- seks - måneder fra oppdragsinngåelse med megler, dekker så premien kunne i uteres. Etter 6 måneder må eieren melding om endring på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forklaringsskattede på ny skattetryktsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforplikting ved salg av boligeiendommen i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller deklaringer i rett oppsigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når selget skjer som ledd i skattede næringsvirksomhet/er en næringsleilighet

Forlikningsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forlikting også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan en tvistning bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 30 (saksbeholdning).

Ved signering av denne erklæringen aksepteres at Sæberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelle tap av noen art som følge av brukeren, eventuelle feil ved Idfy Norge AS eller tjenesten eller tredjeparts tjenester, herunder BankID.

# Egenerklæring

Kallekodt, Kjell Gunnar

En elektronisk signatur er ikke en garanti for dokumentets integritet.

*Signert av*



This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by IDj. This provides the document with the ability to be verified after signature.

Verifisert  
IDj  
02.09.2019

# Tilstandsrapport

 Norsk takst

## TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

**Gudbrandsvegen 26, 5566 HERVIK**

Gnr 41: Bnr 140  
1148 TYSVÆR KOMMUNE  
Selvøier

SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Tom Erik Tørring**  
Telefon: 476 75 131  
E-post: [tomerik@tmtaksering.no](mailto:tomerik@tmtaksering.no)  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAKE  
**TM Taksering AS**  
Bjamsens gate 23, 5528 HAUGESUND  
Telefon: 476 75 131  
Organisasjonsnr: 920 963 723



Dato befaring: 30.07.2019  
Utskriftsdato: 01.08.2019  
Oppdragsnr: 101  
Referansenr: e96ab75



e96ab75

Norsk takst er markedsnærhet i i Norges Takseringsforbund

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Omr 41: Bar 140  
Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE  
Adresse: Gudbrandsvegen 26, 5300 HERVIK

TilTaksring AS  
Bjørnsens gate 23, 5526 HALGEBLUND  
Telefon: 476 75 131



## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvider tjenester som bidrar til en trygg boligkjøp og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avvikle fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/2025/06/04-22d8-466d-b29f-683d5d139024>

## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLD OG DENS AVGRENSNINGER

Denne er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved kjøp/løs. Det understrekes at rapporten ikke erstatter eidegrensundersøkelser eller kjøpers undersøkelse, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle involverte parter. Tilstandsrapport bolig er en visuell og presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved kjøp/løs. Rapporten er ikke bygget på at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakemeldinger eller uklarhet informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring har forstått at informasjonen ikke var korrekt. Derfor er oppdragsgiver pliktig å lese gjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om, og på når selger benytter en eiendomsregler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er et spesifikt for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utgitt i henhold til Norsk takst sine regler.

### OM TILSTANDSRAPPORTEN

Takstoppfølgingstjenesten som er autorisert av Norsk takst har i profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende de sertifiserte som takstmannen i tillegg til holder.

### OM TAKSTMANNEN

Takstmannen i Norsk takst er sertifisert av forbruker, når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifisert logo og på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og etterlevere de etiske normer i god takstmannskjennet.

### KLAGEDORDING

Det er opprettet en felles klageenhet for taksttjenesten som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmøduler. Klageenheten er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra forbrukerlaget på den ene siden og fra bransjeforeningene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapport og tilhørende tilleggsmøduler kan rettes til denne klageenheten. For betjeningen for et søk skal bringes inn for saksbehandling, og et klage for rett sak og med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nevende vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsmøduler.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metode og terminologier, så langt det er mulig, er i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (Tilstandsrapport) og NS 3451 (Byggingseier). Materielbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandsvurdering er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandsvurderinger angis også i tråd med NS 3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen symptomer
  - Tilstandsgrad 1, TG1: Små symptomer
  - Tilstandsgrad 2, TG2: Middele kraftige symptomer
  - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (egentlig sammenbrudd og total funksjonsvikt)
- TGO angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis bare dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandsvurderinger.

### BEFARINGER

NS 3424 har undersøkelsesplaner fra 1-4. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomgangen av befinningen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten typiske inngrep (f.eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, bopper, badkar, vaskebømler, kjøleskap, gjenstander og lignende fjernet på, med mindre inspektoren grunner skulle til det.
- Flater som er skjult av noe eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det angies i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningens deler, som isolasjon, plater, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Ytterste inspeksjon normalt fins luft/andelen og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom delene er tilgjengelig og rett til befinningen.
- Utmålede høyder og bredde, samt høyde og bredde, inspeksjon dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av måleinstrumenter er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forholdsvis måling som er påkrevet.
- Vindom og andre som med uttak for vann, eller spesielt uttak for luftighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befinningen vil framkomme i de enkelte undersøkelsesplaner i rapporten.

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Omr 41: Bar 140  
Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE  
Adresse: Gudbrandsvegen 26, 5500 HERVIK

TilTaksring AS  
Bjørnsens gate 23, 5528 HALGEBLUND  
Telefon: 476 75 131



## LIVETIDSMETRATYNGER

Det refereres til en levetidstabel i utarbeidet på grunnlag av 700.000 intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, UNTEP Byggferisk, 2007. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av ulike faktorer som er tilknyttet av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, fukt, kjenn eller brannspesial, er lagt til grunn. Levetidsmetriseringen er generell og angir den tiden den gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningdelen i like lenger tilfredstillende gitt minimumskrav.

## TILSTANDSBESKRIVELSE

- Rør og ledninger: Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelse etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser synes påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderinger og tanker.
- Det anbefales alltid å konsultere en EL. Takstmannen dersom grunnleggende anelse rundt ver er ønskelig.

## ANDRE UTTRYK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykk for tilstanden til objektet med utgangspunkt i en definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt foransett tilstand til en bygningsdel, blir vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Skadekategorier: Denkel kriterier under overblikket av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spes. gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale plan tilstand og det materiale som objektet består av.
- Symptomer: Et tegn på en berørt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gitt ut i forhold til avvik fra referansenivået.
- Se "Tilstandsgrader" under punktet om rapportens struktur.
- Værst: Det som kan sees, og i denne sammenheng, antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fullstendighetsgrad: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller sette etter fullstendighet i konstruksjonen.

Kunden/konkurrenten skal lese gjennom dokumentet for bruk og gi tilbakemelding til takstmannen om hva det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Arealberegning

Arealmålingen i denne rapporten har NS 3048:2012 som utgangspunkt. Prosedyrer for enkelte arealmåling og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsettning og/eller verdsettning av boliger er beskrevet i Takstreguleringens retningslinjer for arealmåling - 2014. Areal oppgitt i hele kvadrattimer i rapporten, og gjelder for det bidraget i permittisjonen rent skat. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealberegninger: P-ROM og S-ROM. Primærrom og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En brukssending av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Målevedtatte arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjekiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontale projeksjon med i etasjens areal. Store skal ha utlemt og angitt på gulv. Rommets bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er målevedtatte.

## Egne forutsetninger

Dette oppdraget er utført av en uavhengig sertifisert NTF (Norsk Takst) takstmann, som følger det regelverk og alle de etiske regler Norsk Takst har fastsett for alle sine medlemmer. Denne tilstandsrapporten er en tilstandsbeskrivelse iht. NTF's regler og NS 3424/3451. "Nivå 1" er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverk, eventuelt supplert med enkle målinger.

NS 3425 angir at Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.

- TG 0 - Ingen symptomer
- TG 1 - Svake symptomer
- TG 2 - Middele kraftige symptomer
- TG 3 - Kraftige symptomer

Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/konkurrenten skal lese gjennom dokumentet for bruk og gi en tilbakemelding til takstmannen om det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Dette er en praktisk tilnærming av standarden for ikke å gjøre rapporten for komplisert og omfattende ved omsettning av boliger. Der takstmann allikevel har registrert symptomer på svikt som kan utvikle seg videre dersom ikke tiltak blir iverksatt, er dette vurdert i kommentaren til den bygningsdelen der det gjelder.

Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruk, og ikke om de er godkjent eller har korrekt utlåtelse iht. byggeforskrifter. Takstmannens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn.

Om dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Skulle det være ønskelig med ytterligere opplysningene generelt - ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon 47675131.

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 41: Bar 140  
 Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE  
 Adresse: Gudbrandsvegen 26, 5500 HERVIK

TMTaksering AS  
 Bjørnsens gate 23, 5528 HAUGESUND  
 Telefon: 476 75 131



## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

Bolig med garasje oppført i 1991, over to plan, grillhytte i hagen. Carport.

Boligen er oppført på betongblokker, betonggulv. Tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler. Etasjeskillere i tre. Sal og valmtak som er utvendig tekket med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som bra, både innvendig og utvendig. Det må allikevel påregnes noe oppgraderinger av denne boligen.

Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsanmerkninger fra takstmann senere i rapport

HAUGESUND, 01.08.2019

Tom Erik Tørring  
 Takstmann  
 Telefon: 476 75 131

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 41: Bnr 140  
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE  
 Adresse: Gudbrandsvegen 28, 5505 HERVIK

TMTaksering AS  
 Bjørnsens gate 23, 5525 HALGEBLUND  
 Telefon: 476 75 131



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kjell Gunnar Kallekødt
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 30.07.2019. - Marianno Våge, Tlf. 906 38 727 - Tom Erik Tørring, Takstmann, Tlf. 476 75 131
Revisjoner:	Dato: 30.07.2019 Revisjon 2

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Seheier
Beliggenhet:	Bolig beliggende på Gudbrandsvegen i Hervik i Tysvær kommune. Fin utsikt. Rolig og bemo/familievennlig område.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av boliger.
Standard:	Normal standard fra byggeår.
Andre forhold:	Det opplyses på befaringsdagen at krypekjeller har lav takhøyde for å oppnå husbank status. Det opplyses på befaringsdagen at det er medfølgende båt plass til eiendommen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1146 TYSVÆR Gnr. 41 Bnr. 140
Eiet/veset:	Eiet
Areall:	077 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Kjell Gunnar Kallekødt
Adresse:	Gudbrandsvegen 28, 5505 HERVIK

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.07.2019		Ikke fremvist		
Tegninger	30.07.2019		Fremvist		

Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
Egenerklæring forelå ikke på befaringstidspunktet.	

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 41: Bnr 140  
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE  
 Adresse: Gudbrandsvegen 26, 5505 HERVIK

TMTaksering AS  
 Bjørnsens gate 23, 5526 HALGEBLUND  
 Telefon: 476 75 131



## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1991 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Boligformål

Arealer					
Etag	Bruttoareal BTA m²	Bruttoareal BPA m²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Krypkjeller	99				Ikke målbart, lav takhøyde.
1. etasje	101	93	93		Vindfang, vaskerom, hall m/trapp, bad, stue, kjøkken/spisestue, soverom
2. etasje	90	48	48		Gang, bad, loftstue, 2 soverom
Sum bygning	280	141	141	0	

Regel for arealberegning, se eget avsnitt i oppgaves forklaringer.

Kommentar areal
<p>Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetting og/eller ved verdsettelse av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til <a href="mailto:adm@ntf.no">adm@ntf.no</a></p> <p>Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.</p> <p>Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggjort og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.</p> <p>Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.</p>

Romfordeling		
Etagje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Krypkjeller		
1. etasje	Vindfang, vaskerom, hall m/trapp, bad, stue, kjøkken/spisestue, soverom	
2. etasje	Gang, bad, loftstue, 2 soverom	

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 41: Bar 140  
 Kommune: 1148 TYSSUÆR KOMMUNE  
 Adresse: Gudbrandsvegen 26, 5500 HERVIK

TilTaksring AS  
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGESUND  
 Telefon: 476 75 131



## Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	1991 Kilde: Eiendomsværdi
Anvendelse:	Biloppstilling/lagring

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruttoareal (BRA) m²			Kommentar
	BTÅ m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	32	27		27	Garasjerom
Løft	13	10		10	Lagring
Sum bygning:	45	37	0	37	

Regel for arealberegning, se også avsnitt i rapportens forklaringer.

Kommentar areal	
<p>Arealmålingene i denne rapporten måles etter "Taksbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdsettelse av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Taksbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Taksbransjens retningslinjer lagt til grunn.</p> <p>"Taksbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntf.no</p> <p>Det er bruken av rommet ved betaling som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for taksmannens avgjørelse.</p> <p>Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggjort og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik taksmannen registrerer bruken på betalingstidspunktet.</p> <p>Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.</p>	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom
Løft		Lagring

## Grillhytte

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Uvisst byggeår
Anvendelse:	Grillhytte

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruttoareal (BRA) m²			Kommentar
	BTÅ m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	11	9		9	
Sum bygning:	11	9	0	9	

Regel for arealberegning, se også avsnitt i rapportens forklaringer.

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 41: Bar 140  
 Kommune: 1148 TYSVÆR KOMMUNE  
 Adresse: Gudbrandsvegen 26, 5500 HERVIK

TilTaksring AS  
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGEBLUND  
 Telefon: 476 75 131



## Kommentar areal

Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdsettelse av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstilfel er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til [adm@ntf.no](mailto:adm@ntf.no)

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.

Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggjort og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringstidspunktet.

Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.

## Romfordeling

Etasje	Primærom (P-ROM)	Sekundærom (S-ROM)
1. etasje		

## Konstruksjoner

### Utendørs

#### Terrangforhold - Utendørs

Vurdering av tilforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

#### Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse:	Delvis flat, noe skrånende terreng. Beplantet med plenområder, hekker og buskvekster.	Tilstands- vurdering/ tilstandsgrad:
Tilstands- vurdering/ tilstandsgrad:	De første tre meterne uten grunnmur bør ha fall på 1:50 fra grunnmur. Om det er mindre fall enn anbefalt kan dette medføre større påkjenninger på grunnmur med fall mot denne om den ikke er tilstrekkelig beskyttet.	

### Enebolig

#### Bygning generelt - Enebolig

<b>Bygning, generelt</b>		
Beskrivelse:	Bolig oppført i 1991. Mur oppført i betongblokker, betonggulv. Etasjeskillere i tre. Tradisjonelt bindingsverk i konstruksjonen, utvendig kledd med trepaneler. Saltak og valmtak, utvendig tekket med betongtakstein.	Tilstands- vurdering:
Tilstands- vurdering:	Det er viktig og være klar over at tilstandsrapporten kun er en rapport på nivå 1. Det vil si at det ikke er foretatt inngrep i bygningskonstruksjonene. Det er derfor nødvendig og ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Kr - NS 3424. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.	

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 41: Bar 140  
 Kommune: 1146 TYSSVÆR KOMMUNE  
 Adresse: Gudbrandsvegen 26, 5500 HERVIK

Tiltaksring AS  
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGEBLUND  
 Telefon: 476 75 131



Grunn og fundamenter - Enebolig		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Antatt fundamentering på stabile masser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Masser i grunn og beskaffenhet er ikke kjent. Vurderingene i denne rapporten er gjort ut ifra tilstand på mur. Det registreres ingen riss i mur som var synlig på befaringsdagen. Det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS: 1 
Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Gulvet på grunn er av betong.	
Utskifling/vedlikehold:	Normal tid før utskifling av tilfæregulv på betong er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og slitasje. Det opplyses om på befaringsdagen, at gulvet i innredet kjeller er hevet noe for å oppnå husbank status. Det er usikkert hvor mye som er grøvd igjen og hvor høy takhøyde det er. Det var mye lagret i kjeller på befaringsdagen, så det var kan deler av gulv som var synlig. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS: 1 
Grunnmur - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.		
Vegger mot grunn		
Beskrivelse:	Grunnmur oppført i betong stein.	
Utskifling/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Ingen synlige riss i mur. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS: 1 
Drenering - Enebolig		
Vurderingene gjelder fuktikring av grunnmur og aldringsvækkelse av drenerer. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Drenering som normal fra byggedr.	
Utskifling/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drensyttem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifling av drensyttem med drensledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonellitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringspunktet. Det er synlig grunnmursplass rundt boligen. Denne mangler klemlist. Det understrekes at det er innredet krypekjeller.	TS: 2 
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfældige valgte stikkprøver der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.		
Yttervegger		
Beskrivelse:	Bindingsverk i trekonstruksjonen. Vurderinger av øvre fasader er gjort fra bakkenivå.	
Utskifling/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt lukket. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS: 1 

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 41: Bar 140  
 Kommune: 1146 TYSSVÆR KOMMUNE  
 Adresse: Gudbrandsvegen 26, 5500 HERVIK

TMTaksering AS  
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGEBLUND  
 Telefon: 476 75 131



Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Utvendige overflater i trekleddning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekleddning eller lakk, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledning er i god stand. Det er ingen indikasjoner på råte på utvendig kledning. På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.  Gjens faserer er vurdert fra bakkoplen.  Normaltid før utskifting av trekleddning er 40 - 60 år. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG 1

Vinduer og dører - Enebolig
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikkprøver med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer i tre med trekarm, fra byggeår. Vinduer i loftstue i pvc utførelse.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er punktert vindu på soverom mot sør. Vinduer i boligen som er fra byggeår er i normalt ok stand. Det er noe spor etter kondens på vinduer som ikke er behandlet/malt. Det er tegn til muggkopp i vindu på bad i 1 etasje. Enkelte av vinduene er funksjonstestet, og de trenger noe justering.  Vinduer i loftstue TG1

TG 2

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Ytterdører i tre. Alle fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører i alminnelig god kvalitet. Det ble på beføringstagen ikke observert noe råte på ytterdører. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og trenger noe justering. Det er noe rust på hengsler.

TG 1

Innvendige dører - 1. etasje	
Beskrivelse:	Innvendige dører heitre, fylingsdører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksstilasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og trenger noe justering. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG 1

Innvendige dører - 2. etasje	
Beskrivelse:	Innvendige dører heitre, fylingsdører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksstilasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og trenger noe justering. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG 1

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 41: Bar 140  
 Kommune: 1146 TYSSÅER KOMMUNE  
 Adresse: Gudbrandsvegen 26, 5506 HERVIK

Tiltaksring AS  
 Bjørnsens gate 23, 5526 HALGEBLUND  
 Telefon: 476 75 131



Takkonstruksjon - Enebolig		
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktekinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.		
Takkonstruksjoner		
Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjonen. Noe valm. Takopplett mot øst.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen indikasjoner på sopp, råte eller vanninntrengning. Konstruksjonen er tørr. Det er heller ingen indikasjoner på borebiler etc. i konstruksjonen. Enkelte kornegger er beskadiget, og også her er konstruksjonen tørr. Full tilstandsvurdering og isolasjonsenke krever nærmere undersøkelser da flere deler av konstruksjonen er fullt lukket. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS 1 
Taktekking - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.		
Taktekking og membraner		
Beskrivelse:	Taktekking som normal fra byggeår. Betongtakstein. Noe nyere på takopplett.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid for utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tekking fra byggeår. Fremstår som i normal god stand. Ingen indikasjoner på ødelagte takstein. Vurderinger av taktekking er gjort fra bakkeplan. I inspeksjonsluker på loft som var tilgjengelige på befaringsdagen er det ingen indikasjoner på vanninntrengning. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS 1 
Rønner, nedløp og beslag - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust mm.		
Utvendige beslag		
Beskrivelse:	Takrenner og beslag i plast. Takrenner på takopplett i metall.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år. Normal tid for utskifting av overgang takvegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid for utskifting av snøfångere, taksikringsutstyr, takslåe er 20 - 40 år. Normal tid for utskifting av luftøylner, ventilasjonssetter er 20 - 40 år. Normal tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen indikasjoner på skader på renner eller beslag. Normal elide og situasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS 1 
Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktekinger. Røkkverk kontrolleres.		
Trapper og ramper		
Beskrivelse:	Utvendig rampe i tre, spaltedekke. Steintrapp ved garasje. Tretrapp ved terrasse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen indikasjoner på råte på utvendig rampe. Ingen indikasjoner på løse steiner på utvendig trapp. Normal elide og situasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS 1 

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 41: Bar 140  
 Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE  
 Adresse: Gudbrandsvegen 26, 5500 HERVIK

TilTaksring AS  
 Bjørnsens gate 23, 5525 HALGEBLUND  
 Telefon: 476 75 131



Ballkoner, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Terrasser i tre mot øst. Spalledekke.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er noe skjevhet på terrasse ved trapp. Dette bør undersøkes nærmere. Ellers normal alder og siltasje.	<div> <div>TG: 2</div> <div><div></div><div></div><div></div></div> </div>

Piper og ildsteder - Enebolig		
Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feilsluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.		
Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Pipe oppført i antatt leca element. Vedovn i stue. Pipe har utvendig beslag.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipe er tekket med stein både i 1 og 2 etasje. Det er på grunn av dette ikke mulig og kontrollere pipe for riss. Pipe og ildsted er fælle eller godkjent av feier. Det er sier som til enhver tid er ansvarlig for et piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstillers dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG: 1</div> <div><div></div><div></div><div></div></div> </div>

Etasjeskillere - Enebolig		
Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative anvik.		
Frittbærende dekker		
Beskrivelse:	Etasjeskillere i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av trelte eller bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og siltasje. Ingen indikasjoner på skjevheter som har negativ betydning for konstruksjonen. Noe knikk enkelte steder som er å påregne av en trekonstruksjon. Full tilstandsvurdering og isolasjonsrevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt lukket. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG: 1</div> <div><div></div><div></div><div></div></div> </div>

Bad - Enebolig		
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badetrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badetromsinneendringer vurderes. Det er ikke flyttet på inneendringer og utstyr.		

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Belegg på gulv. Med oppbrett.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksstilasje. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr. Det er oppbrett langs ved veggterskel. Det er noe fall på gulvet. Det er ikke terskel ved skyvedør. Gulvet til badetrommet er plant med gulvet til soverommet. Ved ukontrollert lekkasje kan en risikere at vann ville rent ut der inn til soverom. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG: 2</div> <div><div></div><div></div><div></div></div> </div>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Vinylbelegg	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utskifting av viktrom. vinylbelegg er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og siltasje. Det er ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG: 1</div> <div><div></div><div></div><div></div></div> </div>

# Tilstandsrapport

Måttoket: Omr 41: Bar 140  
 Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE  
 Adresse: Gudbrandsvegen 26, 5500 HERVIK

TilTaksring AS  
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGEBLUND  
 Telefon: 476 75 131



Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Malte bygningsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er sprekker i skjøter i taket. Generell oppgradering synes og være nødvendig. <span style="float: right;">TG: 2</span>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Gulvmontert toalett, baderomsmebel med vask og speil, Dusjkabinett med garnityr, Hjemmebadekar.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og bruksalder. Tilstandsgrad settes grunnet alder. <span style="float: right;">TG: 1</span>

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Dette rommet er dekket av avtrekksvifte som befinner seg på kjøkken/ventilator.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er luftespalte under dør, i tillegg til vindu som kan åpnes. Om det ikke hadde vært installert avtrekksvifte for rommet. Burde det blitt installert mekanisk vifte internt i rommet. Tilstands på vindu, kan tyde på at rommet er noe underventilert. <span style="float: right;">TG: 1</span>

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Belegg på gulv, med oppbrett langs vegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksalder. Ingen indikasjoner på fekt ved bruk av fuktmålerutstyr. Det er oppbrett langs ved veggfotskot. Noe fukt på gulvet. Ved ukontrollert vannlekkasje vil vann ledes til sluk. Tilstandsgrad settes grunnet alder. <span style="float: right;">TG: 1</span>

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Baderomsplater i våtzone. Ellers vinyltapet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyltapet er 5 - 12 år. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og bruksalder. Generell oppgradering synes og være nødvendig. <span style="float: right;">TG: 2</span>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Gulvmontert toalett, vask med speil, Dusjlesning med garnityr, Badekar (ikke fikobler).
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og bruksalder. Noe utdelt. Det mangler badekarpanel på korbiden av badekar. <span style="float: right;">TG: 2</span>

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Ventil over tak.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er luftespalte i dør, og ventil over tak. Det anbefales at det installeres mekanisk vifte for utlufting av baderommet. <span style="float: right;">TG: 2</span>

Vaskerom - Enebolig	
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	

# Tilstandsrapport

Matrikkel: Omr 41: Bar 140  
 Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE  
 Adresse: Gudbrandsvegen 26, 5500 HERVIK

TilTaksring AS  
 Bjørnsens gate 23, 5526 HALGEBLUND  
 Telefon: 476 75 131



Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Belegg på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal brukslitasje. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr. Det er oppbrett langs ved veggterskel. Noe fall på gulvet. Ved ukontrollert vannlekkasje vil vann ledes til sluk. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS 1 

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Malt glassfiberstein.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og brukslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS 1 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal alder og brukslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS 1 

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Dette rommet er dekket av avtrekksvifte som befinner seg på kjøkken/ventilator.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er luftespalte under dør, i tillegg til vindu som kan åpnes. Om det ikke hadde vært installert avtrekksvifte for rommet. Burde det blitt installert mekanisk vifte internt i rommet.	TS 1 

Kjøkken - Enebolig		
Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.		

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken/spisestue		
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og litasje. Det er ingen indikasjoner på fukt på erfaringsmessig utsatte steder. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Det bør påregnes oppgradering av kjøkken. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS 2 

Innvendige overflater - Enebolig		
Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/brader på overflater som blir kommentert.		

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje		
Beskrivelse:	Gulvbelegg og parkett. Teppa på soverom.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og brukslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS 1 

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje		
Beskrivelse:	Malte tapetserte flater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av papertapet, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og brukslitasje. Noe oppgradering synes og være nødvendig. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS 2 

# Tilstandsrapport

Måttoket: Omr 41: Bar 140  
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE  
 Adresse: Gudbrandsvegen 26, 5500 HERVIK

Tiltaksring AS  
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGESUND  
 Telefon: 476 75 131



<b>Overflater på innvendig himling - 1. etasje</b>	
Beskrivelse:	Takplater, takess.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slide og slitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
TG 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
<b>Overflater på innvendige gulv - 2. etasje</b>	
Beskrivelse:	Parkett og belegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
TG 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
<b>Overflater på innvendige vegger - 2. etasje</b>	
Beskrivelse:	Panel og tapetserte malte flater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Noe oppgraderinger må påregnes. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
TG 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
<b>Overflater på innvendig himling - 2. etasje</b>	
Beskrivelse:	Panel, takess og malte tapetserte flater i skråtak.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slide og slitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
TG 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
<b>VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig</b>	
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brønnstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.	
<b>Ledningsnett for sanitærinstallasjoner</b>	
Beskrivelse:	Vannførende ledninger i kobber. Avløpsrør i plast.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørapplegget som er synlig i rommene virker i god stand. Normal slide og slitasje. Rørapplegget eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørapplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell uheldet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
TG 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
<b>Varme, generelt</b>	
Beskrivelse:	Elektrisk og vedfyrt.
Tilstandsvurdering:	Overnevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.
<b>Brannslukking, generelt</b>	
Beskrivelse:	Brannslukker.
Tilstandsvurdering:	Overnevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

TEL: 011	

[illegible][illegible]

# Ferdigattest



1

## FERDIGATTEST

(Bygningslova § 99, nr.1)

Sak nr. 157/90  
Date, avsluttande synf.forr.  
29.08.91

ARBEIDSSSTAD : Hervik

ARBEIDS ART: Nybygg

BYGNING : Bustadhus

BYGGHERRE : Kjersti Dommersnes og Knut Markhus

BYGGEMEIDAR : Trygve Sjøen A/S

ANSVARSHAVENDE : Trygve Sjøen A/S

Ved avsluttande synforretning er det godtgjort at arbeidet  
er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende  
bestemmelser.

Bygningen må ikkje tas i bruk til anna formål enn forutsatt  
i tillatelsen som er gitt (eller til anna formål enn den  
tidlegare har tjent) - utan særskilt tillatelse er innhenta  
frå bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknad :

..Grindafjord.....den. 29.08.91

.....  
Olav Sønstabe

# Brukstillatelse



**TYSVÆR KOMMUNE**

TEKNISK ETAT  
5570 AKSDAL  
TLF. 770560

**KNUT MARKHUS OG KJERSTI DOMMERSNES**

5556 Hervik

Aksdal, 26.04.93

## BRUKSLØYVE

Bygningslova § 99 nr. 2 og 3

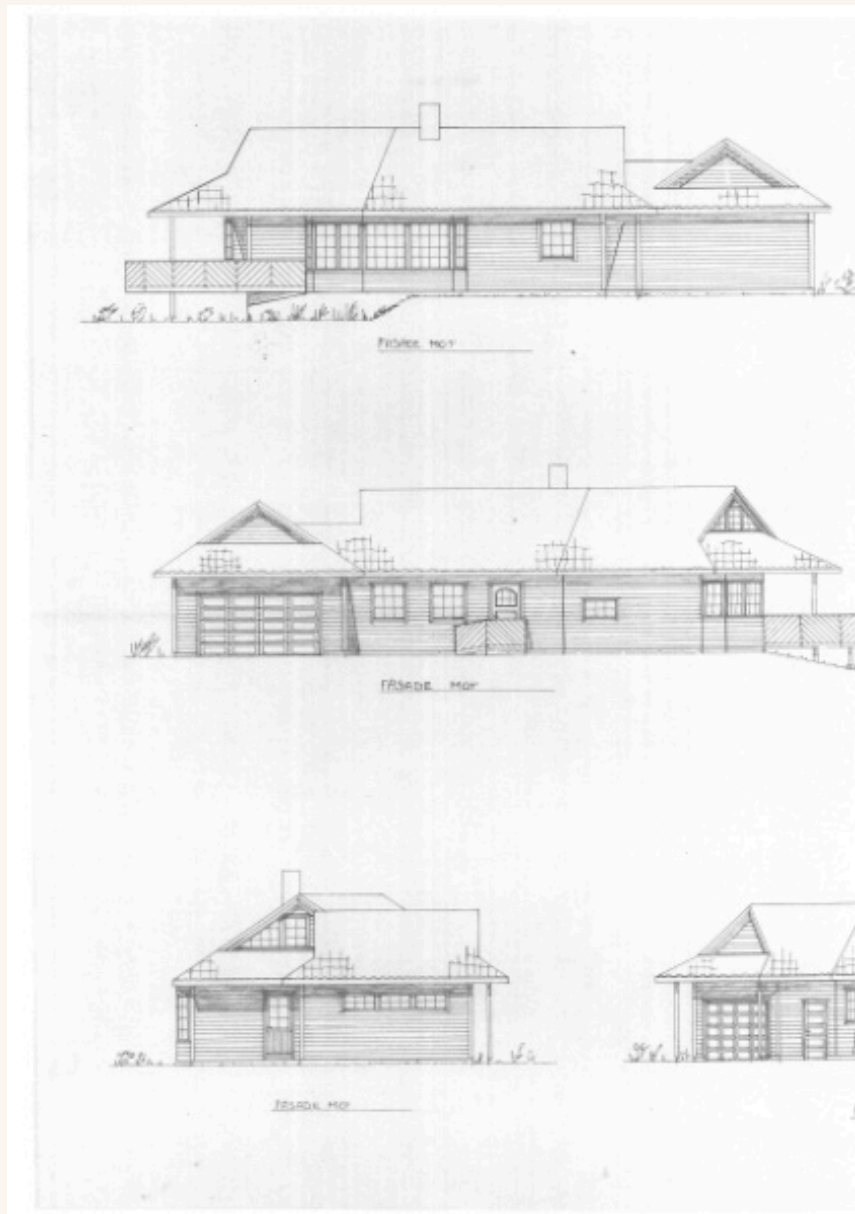
Synfæringsdato: 26.04.93

Ein gjev med dette bruksløyve av loftsetasje på  
gnr.41 bnr.140.

Tysvær teknisk etat

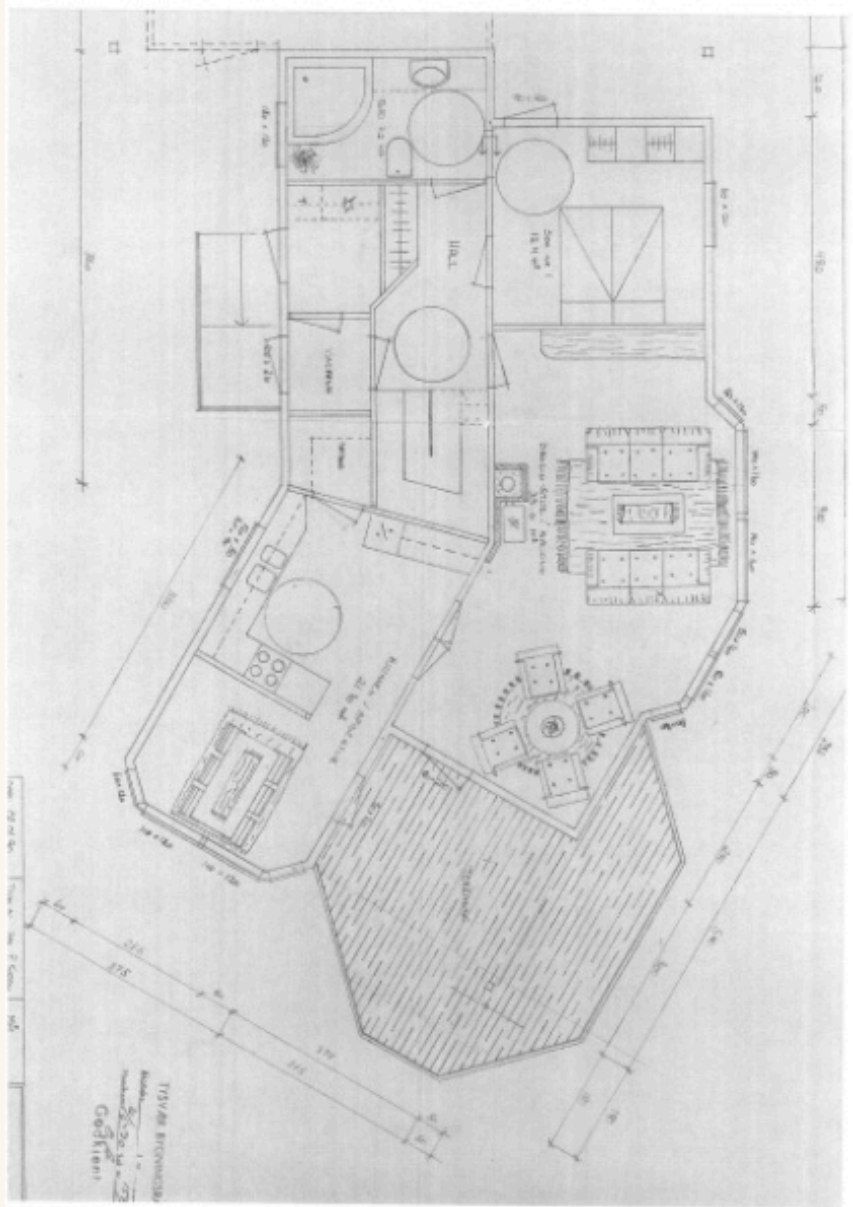
Vidar Mortveit

# Bygningstegning

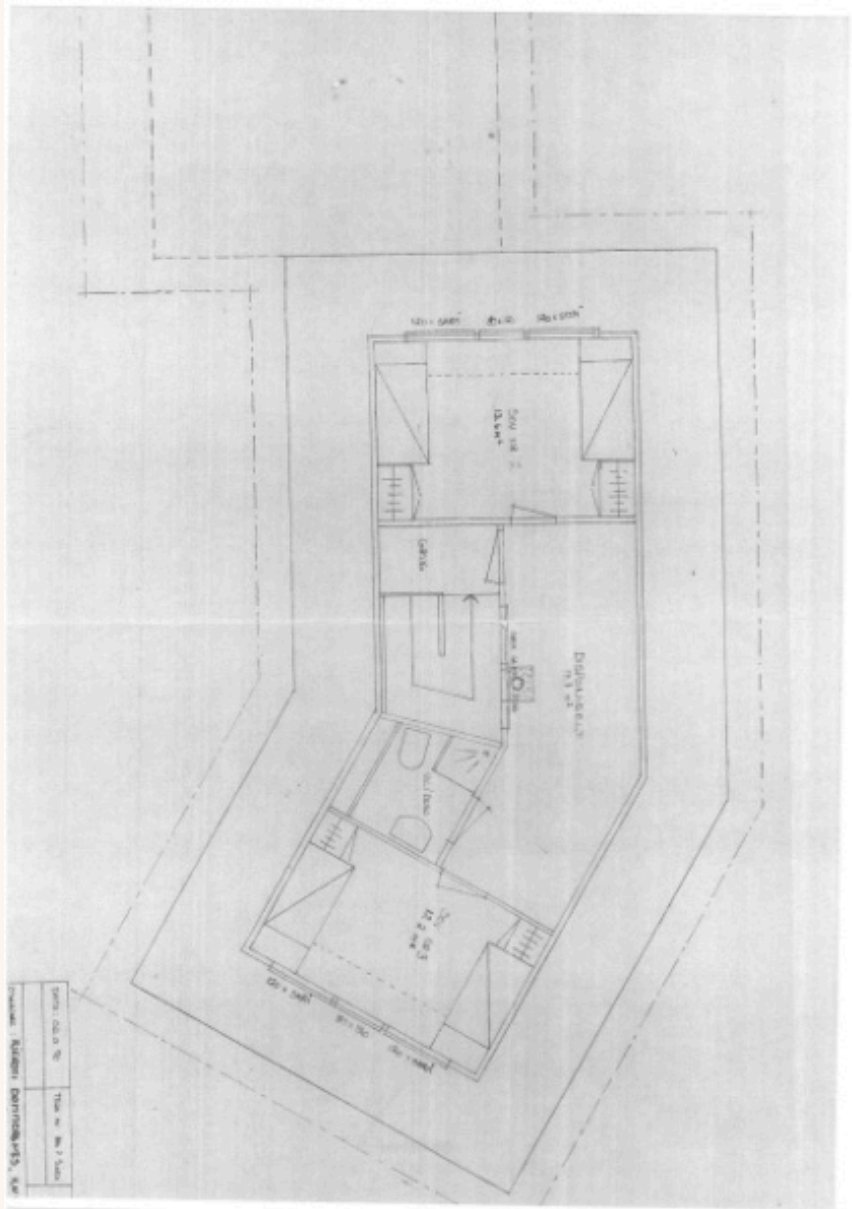




# Bygningstegning

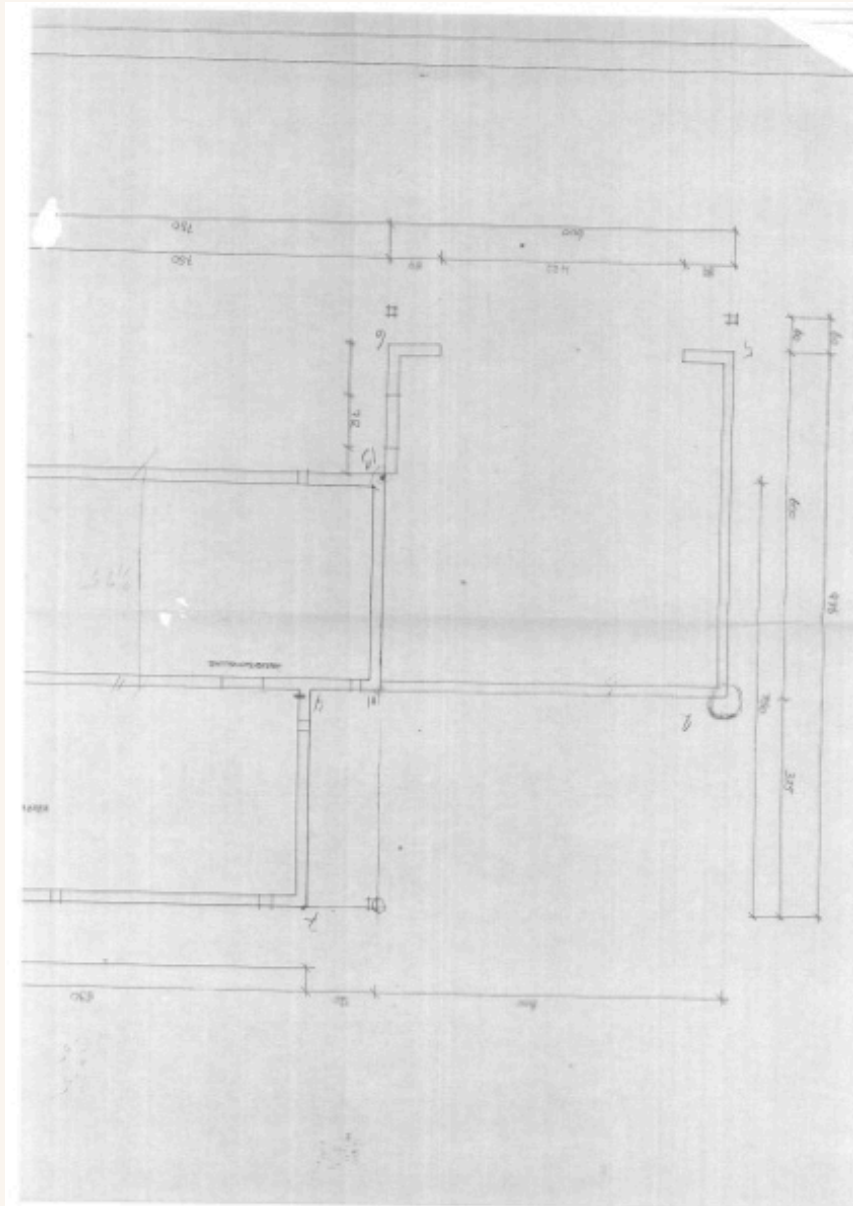


# Bygningstegning





# Bygningstegning











This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



# Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. **INTEGRERTE HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Frittstående hvitevarer medfølger ikke.
2. **HELDEKNINGS TEPPER**, uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, uansett festemåte. Frittstående bålpeiser og medfølger likevel ikke.  
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder følger dette heller ikke med.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG:**  
TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennar. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk anlegg følger ikke med.
5. **BADEROMSINNREDNING:**  
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap.
6. **SPEILRUSER**, uansett festemåte.
7. **GARDEROBESKAP**, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger.
8. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, inkl. overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy.
9. **MÅRKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner, plisségardiner og liftgardiner.
10. **AVTREKKS VIFTER** av alle slag, og fastmonterte aircondition-anlegg.
11. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange.
12. **LYSKILDER:**  
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhangte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med.
13. **BOLIGALARM** (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper).
14. **UTVENDIGE SØPPEKASSER** og eventuelt holder/hus til disse.
15. **POSTKASSE**.
16. **PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende.
17. **FLAGGSTANG** og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepels og lignende.
18. **OLJE-/PARAFINFAT:**  
Eventuell beholdning av parafin/ fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato.
19. **GASSBEHOLDER** til gaskomfy og gasspels.
20. **BRANINSTIGE, BRANINTAU**, felestige og lignende der dette er påbudt.
21. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVÆRSLER** der dette er påbudt. Det er hjemmehavers 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.



Du har boligdrømmer.  
Vi har boliglån.

Knallgod  
rente!

#### Rimelig. Enkelt. Raskt.

Boligkoster, og lån må man ha.  
Lav rente er selvsagt viktig, det får  
du hos oss. Så må det være enkelt.  
Derfor ordner vi omtrent alt. Du kan  
søke på nett, og du får hurtig svar.

Noe mer du vil vite? Ring oss på  
08540!

Søk på [danskebank.no/boliglån](https://danskebank.no/boliglån) eller ring 08540

**Danske Bank**



# Budskjema

For eiendommen: Gudbrandsvegen 26, 5566 Hervik  
Gnr. 41 Bnr. 140 i Tysvær  
Oppdragsnummer: 1-0168/19  
basert på salgsoppgave datert 2017-12-06



Undertegnede legger hverved inn bud på kr \_\_\_\_\_ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.  
skriver kroner med blokkbokstaver \_\_\_\_\_  
og lar det gjelde til dato og klokkeslett: \_\_\_\_\_ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen  
etter siste annonserte auning. Se eilens forbruker-  
informasjon om budgivning  
Drøsket overtakelsesdato \_\_\_\_\_  
Even tuelle forbe hold \_\_\_\_\_

NAMN BUDGIVER 1: \_\_\_\_\_  
Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Nåværende adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr/poststet: \_\_\_\_\_  
Tlf (privat/arbeid): \_\_\_\_\_  
E-post: \_\_\_\_\_

NAMN BUDGIVER 2: \_\_\_\_\_  
Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Nåværende adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr/poststet: \_\_\_\_\_  
Tlf (privat/arbeid): \_\_\_\_\_  
E-post: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON  
(Forekort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON  
(Forekort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstusjoner kan gi opplysninger om undertegnede: finansiering:

LÅNEGIVER 1: \_\_\_\_\_  
Kontakt person: \_\_\_\_\_  
Telefonnummer til kontaktperson/bank: \_\_\_\_\_

LÅNEGIVER 2: \_\_\_\_\_  
Kontakt person: \_\_\_\_\_  
Telefonnummer til kontaktperson/bank: \_\_\_\_\_

## SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se bilagden) samt hele prospektet og godtar betingelsene.  
Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av partene i en budrunde gjensidig kan representerer hverandre.  
Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av mottbud, o.l. (gjelder dersom det står minimum to budgivere på budskjema).

Dato \_\_\_\_\_ Signatur (Budgiver 1) \_\_\_\_\_

Dato \_\_\_\_\_ Signatur (Budgiver 2) \_\_\_\_\_



# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforbundsforbundet og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedanfor 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 rettreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GLENNOMFØRING AV BUDGIVNING

**1.** På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

**2.** Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske melding som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for et betiden.

**3.** Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt grunnnr), kjøpskurs, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nå leiestende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før budavgis.

**4.** Megler skal legge til rette for en forsvarelig avviking av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 1200 første virkedag etter siste annonsert 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 utvikle budrunden på en forsvarelig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

**5.** Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt inn innen fristene i punkt 4.

**6.** Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.

**7.** Et bud som handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

**8.** Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

**1.** Det eksisterer ingen angrensett 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 avvikles av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (men bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

**3.** Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyest bud.

**4.** Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngitt 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.





DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

**Øyvind Hasseløy** / T: 92063507 / [oyvind@meglerhuset-rele.no](mailto:oyvind@meglerhuset-rele.no)