



Hundsnesvegen 557, 5566 HERVIK



Prisantydning
3 350 000,-

HERVIK

Pen, smakfullt innredet hytte med fin utsikt og båt plass. Sommerparadis for store og små!

BRA-i/BRA Total: 59/70 m² / Tomt: 608.8m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 2014



Eiendommen er pent opparbeidet med sjøen like nedenfor hvor en har båtplass og flotte fellesområder og strand.



Pen, smakfullt innredet hytte med fin utsikt og båtplass. Sommerparadis for store og små!

Nøkkelinfo

Adresse: Hundsnesvegen 557, 5566 HERVIK
Nåværende eier: Kathrine Lund og Kristian Optun
Matrikkelnummer: Gnr. 36, bnr. 45 i Tysvær kommune.
Oppdragsnummer: 01260034
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

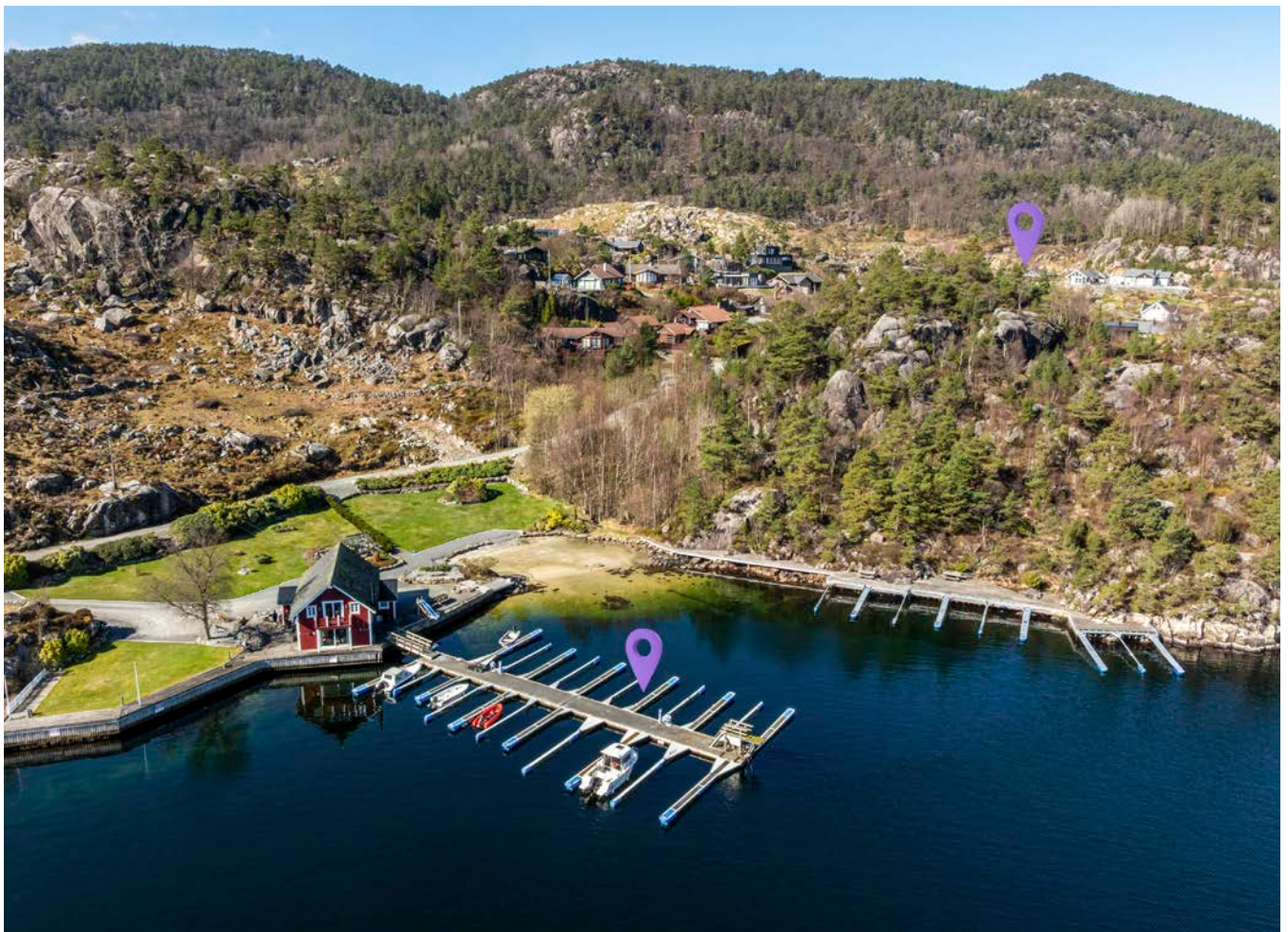
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2014
Bra total: 70m²
BRA-i: 59 m²
Antall soverom: 2
Energimerke: Gul C
Tomtestørrelse: 608.8m²
Eierform: Eiet

Parkering: På egen tomt.





Flotte fellesområder og strand i kort avstand fra hytta



Rett til fast plass i Skrabavika opplevelsessenter. Båtplassen er definert med nummer H01 - ca. midt i rekken på venstre hånd

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 350 000

Omkostninger

Kr 104 240

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 3 454 240

Kommunale avgifter

Kr 934 per 2025

Kommunale avgifter dekker feiing.

Renovasjonsavgift og slamtømming blir administrert og fakturert direkte fra Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS (HIM). Spørsmål om abonnement, priser og restanser på eiendommen må rettest til HIM (www.him.as)

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet fritidsboligens formuesverdi til kr. 2 481 410 når fritidsboligen benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien.

Beregnet markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sine opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og boligtype.

Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

Primærbolig - 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi

Sekundærbolig - 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdier som overstiger disse grensene, kan kreves nedjustert av eier.

Årlig velavgift

Kr 2 000

Velforening

Årskontingent betales av alle tomteeierne og dekker bl.a. vedlikehold vei, vann og avløp, fellesarealer, strøm til vann og avløpsspumper, opparbeiding av fellesområder, felles borehull og septik fordelt på de 16 tomtene i feltet.



Beskrivelse av bolig

Pen, smakfullt innredet hytte med
fin utsikt og båt plass.
Sommerparadis for store og små!

Beskrivelse

- Lun, solrik eiendom med stor hage og terrasse med plass til hyggelige sittegrupper. Her kan en nyte deilige dager med flott utsikt til sjøen!
- Eiendommen er pent opparbeidet med sjøen like nedenfor hvor en har båt plass og flotte fellesområder og strand.
- Nyere, velholdt og smakfullt innredet fritidsbolig i populært område.
- Fritidsboligen er oppført over to plan og inneholder:
Hovedetasje: Entrè,/gang, baderom, stue/kjøkken i åpen løsning, bod og to soverom.
Hems: Loftstue, samt delvis adskilt til soveplasser i den ene enden.
- Utvendig bod oppført i 2017, ca. 12 kvm.
- Altibox mulig
- Selges delvis møblert (se innbo og løsøre).

Innhold

Nyere, velholdt og smakfullt innredet fritidsbolig i populært område.

Fritidsboligen er oppført over to plan og inneholder:
Hovedetasje: Entrè/gang, baderom, stue/kjøkken i åpen løsning, bod og to soverom.
Hems: Loftstue, samt delvis adskilt til soveplasser i den ene enden.
Utvendig bod oppført i 2017, ca. 12 kvm.

Tilleggsareal:
Bruksrett til tilleggsareal på gnr. 36 bnr. 4 som merket på vedlagt kart. Arealet er på 230 kvm og er et LNF område inntil fritidseiendommen. Arealet er kjøpt for kr. 50 000 før eiendommen var fradelt. I samtykket til tinglysing blir avtalen omtalt som en bruksrett. Avtalen er privatrettslig. Det står i avtalen at bruksretten kan overdras til 3. part og at avtalen kan tinglyses.

Standard

Hytta holder god standard og fremstår meget velholdt både utvendig og innvendig. Hytta er praktisk innredet over to plan med flotte innbydende uteområder med sol hele dagen og nydelig utsikt.

Hovedplan:
Lys, pen entrè med fliser på gulv. Varme i gulv.

Hytta har ellers panel på vegger og i tak. Plank i furu/gran og fliser på gulv.

Romslig stue i åpen løsning med kjøkken.
Stua har gode vindu som gir deilig lys, god vedovn og god plass til spisegruppe og salong. Spotter i tak.
Fra stuen er det utgang til nybeiset terrasse og hage.

Lyst, pent kjøkken med god skap- og benkeplass. Praktisk frittstående kjøkkenseksjon på hjul som lett kan flyttes etter eget ønske og behov. Integrert komfyr og koketopp, samt kjøleskap m/ frys og oppvaskmaskin medfølger i handelen.

Flott baderom med pen baderomsseksjon, speil, dusj og wc. Opplegg for vaskemaskin. Badet har fliser på gulv og panel på vegger og i tak. Varme i gulv.

Hovedsoverom.

Soverom med plass til familiekøye.

Praktisk bod med fliser på gulv.

Hyggelig hems med sengeplasser i den ene delen og loftstue i motsatt ende. Hems har ikke måleverdige arealer på grunn av for lav takhøyde.

Utvendig stor bod på hele 12 kvm, oppført i 2017. Oppført av Nordbohus.

Utvendig belysning av hytta.

Det er gravt inn og ligger tilrette for å koble seg på fiber og tv fra Altibox.

Bygningsinformasjon

Fritidsboligen er satt opp på støpt såle. Bygget opp i bindingsverk og ytterkledning av tre. Saltakskonstruksjon med papp/shingel.

Innredning av hems til loftstue med soveplasser er ikke omsøkt godkjent i kommunen. Hems har for lav takhøyde.

Uteboda er bygget større enn det som ble søkt om og godkjent. På tegningen står det at uteboden skal ha utvendige mål på 7 kvm, men det er bygget 12 kvm. Dette ble bygget slik av forrige eier. Kjøper overtar ansvaret.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer det ingen TG3 avvik.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1 Yttervegger

TG2 pga avvik på bygningsdel.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 pga avvik på bygningsdel.

7.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 pga manglende fall på gulv.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 pga halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 pga halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

10.5 Ventilasjon

TG2 pga avvik på bygningsdel.

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Gang, bod, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e: 11 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

66 m²

Ikke målbare arealer

Areal på hems er ikke målbart pga lav takhøyde. Gulvareal hems ca 30 m²

Antall bad

1

Hvitevarer

Integrert komfyr og koketopp, samt kjøleskap med frys og oppvaskmaskin medfølger i handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Innbo og løsøre

Hytta kan selges delvis møblert. Følgende møbler kan medfølge handelen:

Spisebord og spisebordsstoler (som vist på bildene)

Støvsuger

Robotplenklipper

Køyeseng på soverom (som vist på bildene)

To stk rammemadrasser på hems og to stk rammemadrasser på hovedsoverom

Sofa, sofabord og tv i loftstue (som vist på bildene)

Vaskemaskin

Alle fastmonterte skap og hyller av varig art medfølger kjøpet. Følger NEFs løssøreliste gjeldende fra 1. januar 2020. Vedlagt link: <https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/>

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for nybygg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.06.2014.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende hytte som kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

Varmepumpe, vedovn, varmekabler og annen elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eier kjøpte hytta i 2025.

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar:

Utett på sørsiden. Feilen ble utbedret av Færaas.

- Har observert maur inne.

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Rutine kontroll.

- Montert lysskinner på hems, og byttet taklamper vindfang, teknisk rom og bad.

Fagbrev elektriker og oppfyller kravene ihht. FEK.

Tidligere eier opplyste i salgsoppgave ved salg at Onetech utførte jobben med elektrisk i uteboda og på utvendig belysning på hytta i 2017.

Området

Tomt/beskaffenhet

Eiendommen er pent opparbeidet og rikt beplantet med bl.a. plen, rips, epletrær, busker, prydplanter, gode terrasser og pen steinsetting. Det er pen belysning i bedd og innfelt belysning i terrasse.

Lun, solrik eiendom med stor hage og terrasse med plass til sittegrupper. Her kan en nyte deilige dager med flott utsikt til sjøen!

Praktisk redskapsbod hvor en har god plass til plenklipper og annet utstyr til både hage og badeliv.

Lettstelt tomt med stort gårdsrom. Eksklusiv bruksrett til et område på ca. 230 kvm. som grenser inntil tomte. Gjelder en trakant på gnr. 36 bnr. 4. Se vedlagt kart.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

608.8 kvm

Vei/vann/kloakk

Privat vei, vann og avløp følger av reguleringen.

Beliggenhet

Hytta har en idyllisk beliggenhet i Bekkjarvika i Herviksfjorden. Lun, solrik og usjenert eiendom med fine uteområder og stor terrasse med utgang fra stua.

Eiendommen ligger fredelig til i naturskjønne omgivelser med kort vei til sjøen (ca. 200m) hvor det er båtplass i fellesanlegg, samt fine fellesområder med bl.a. strand med grillplass.

Hytta ligger like ved Herviksfjorden og Borgøy hvor det er gode bade- og fiskemuligheter samt flotte turområder. Med båt er det bare en liten svipptur over til Borgøy som er en bilfri øy hvor en finner sjelden idyll og atmosfære. Borgøy sjøhus med servering i høysesong, samt flotte turområder langs sjøen, innover skogen og oppover fjellet. Skjoldastraumen og Hervik også en liten båttur unna.

Adkomst

Følg Hundsnesvegen fra Hervik. Følg veien et lite stykke forbi avkjørsel til kai Borgøy. Ta til høyre og følg veien ned mot sjøen. Ta første vei til venstre og en får hytta rett frem.

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris på strøm. Kjøper står fritt til å evt. tegne dette selv.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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 eiendomsmeidler 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. 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.

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. 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.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer

advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

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

06.12.2019 - Dokumentnr: 1469521 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:36 Bnr:33

Rett til båtplass nr. H01

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om adkomstrett.

Meglers kommentar: Rett til fast plass i Skrabbavika opplevelsessenter. Båtplassen er definert med nummer H01 - ca. midt i rekken på venstre hånd når man går utover flytebrygga. 3m mellom uteriggere. Med båtplassen medfølger rett til å bruke opparbeidet tilkomstvei fra Bekkjavika hyttefelt til Skrabbavika. Rett til å bruke parkeringsplass mens båten er i bruk. Ansvar for vedlikehold og kostnader knyttet til egen båtplass.

01.09.2011 - Dokumentnr: 693625 - Bestemmelse om båtplass

Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:36 Bnr:33. Med flere bestemmelser.

Meglers kommentar: Eldre og mindre detaljert versjon av samme rettighet til båtplass som like ovenfor.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for

at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaringsav eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Vidar Opheim
Eiendomsmegler
vidar@em-a.no
Tlf: 926 62 816

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 09.02.2026



Pent opparbeidet og rikt beplantet med bl.a. plen, rips, epletrær, busker, prydplanter, gode terrasser og pen steinsetting.



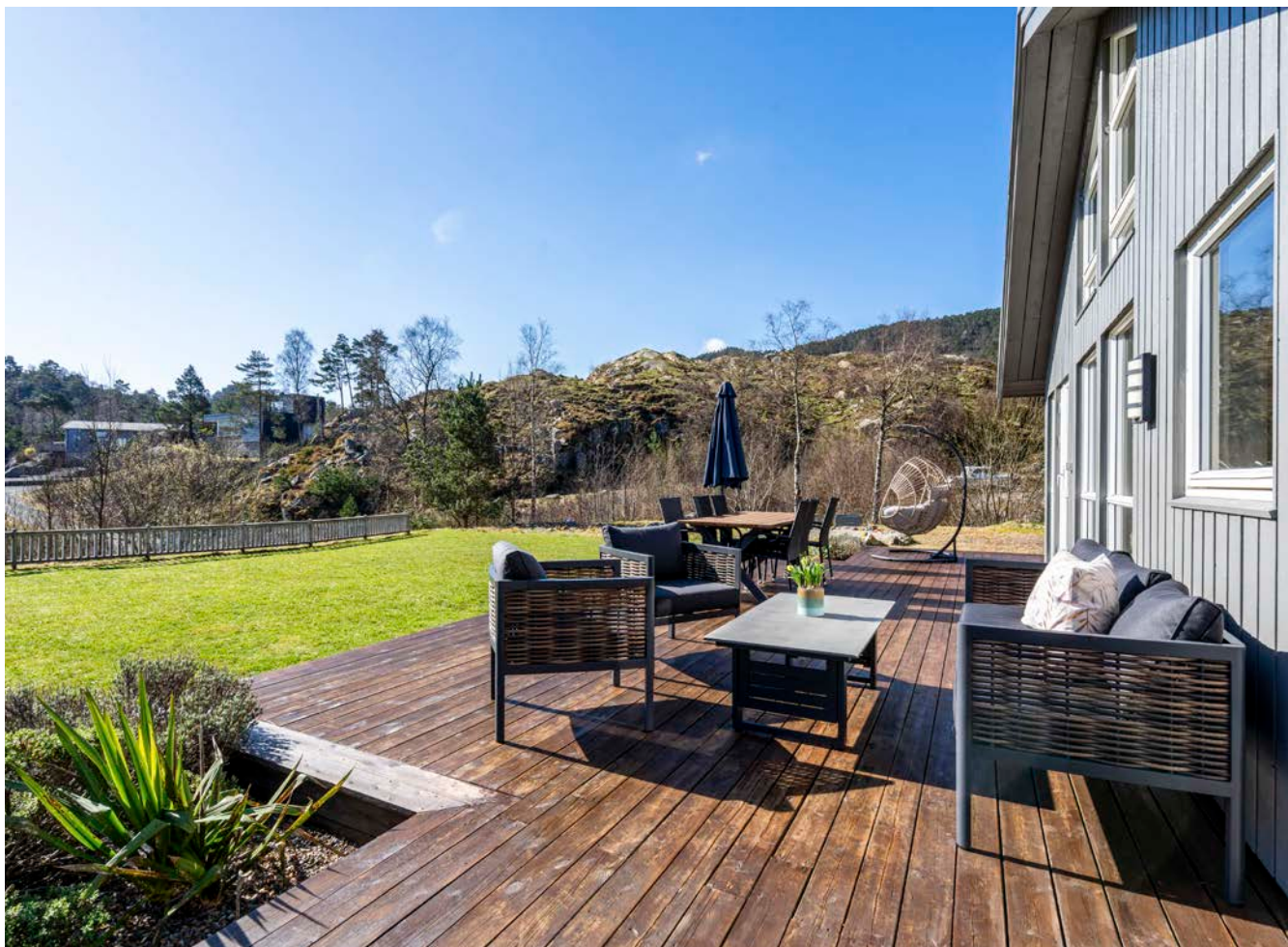
Det er pen belysning i bedd og innfelt belysning i terrasse.



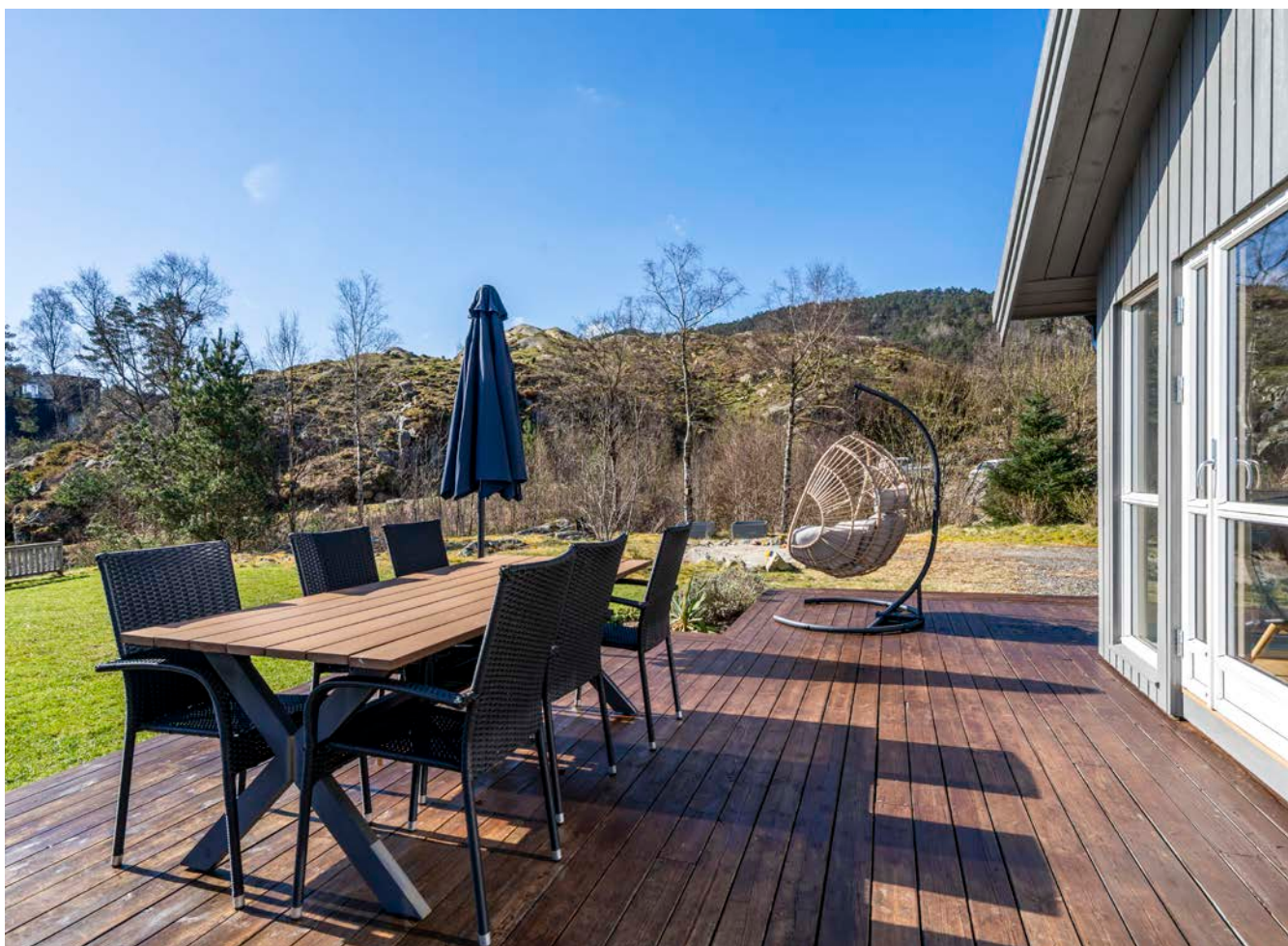
Lun, solrik eiendom med stor hage og terrasse med plass til sittegrupper.



Her kan en nyte deilige dager med flott utsikt til sjøen!



Eksklusiv bruksrett til et område på ca. 230 kvm. som grenser inntil tomte. Gjelder en trakant på gnr. 36 bnr. 4.



Nybeiset terrasse



Lun, solrik og usjenert eiendom med fine uteområder og stor terrasse med utgang fra stua.





Stue med store lysflater



Fra stuen er det utgang til terrasse og hage.



Stue med trapp opp til hems





Lyst, pent kjøkken med god skap- og benkeplass.



Praktisk frittstående kjøkkenseksjon på hjul som lett kan flyttes etter eget ønske og behov.



Hovedsoverom



Soverom med plass til familiekøye.



Hyggelig hems med sengeplasser i den ene delen og loftstue i motsatt ende.

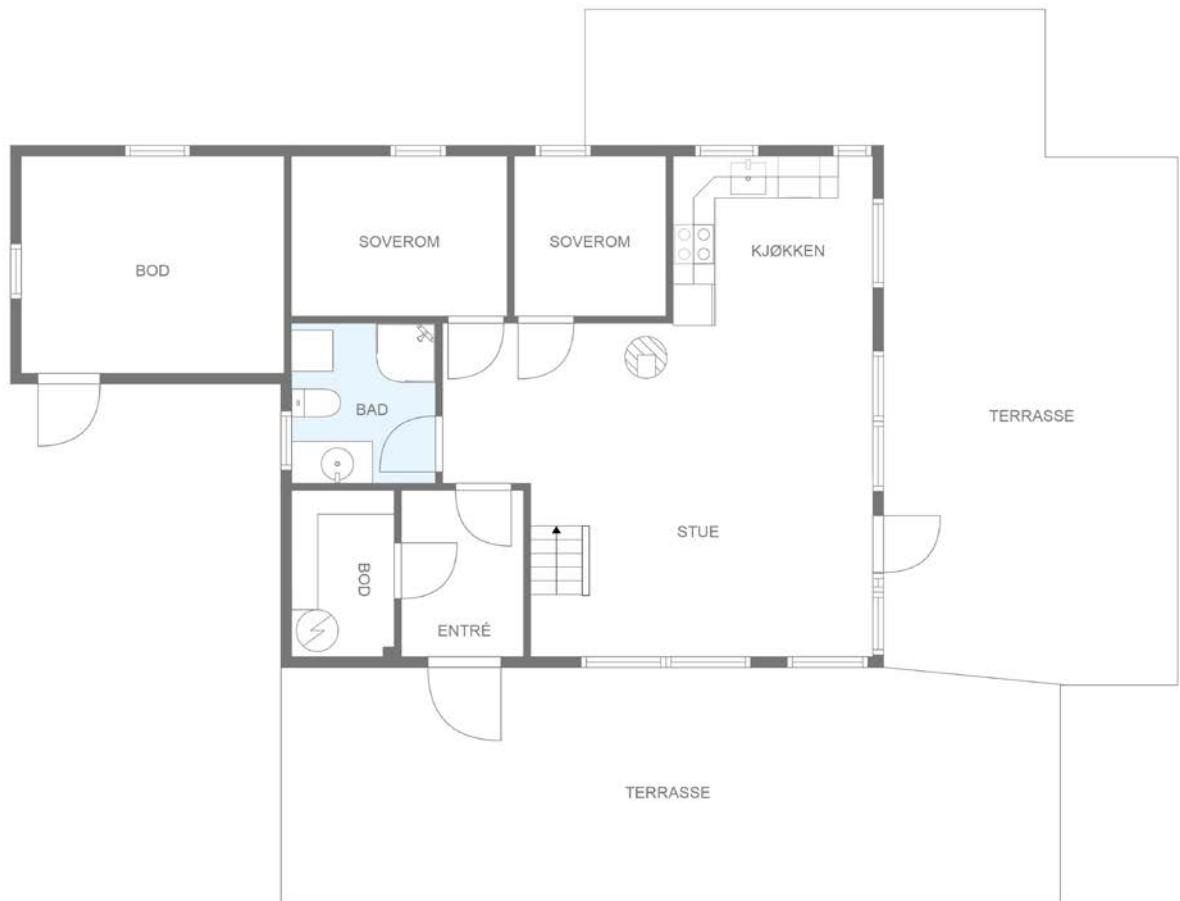


Hyggelig hems med sengeplasser i den ene delen og loftstue i motsatt ende.



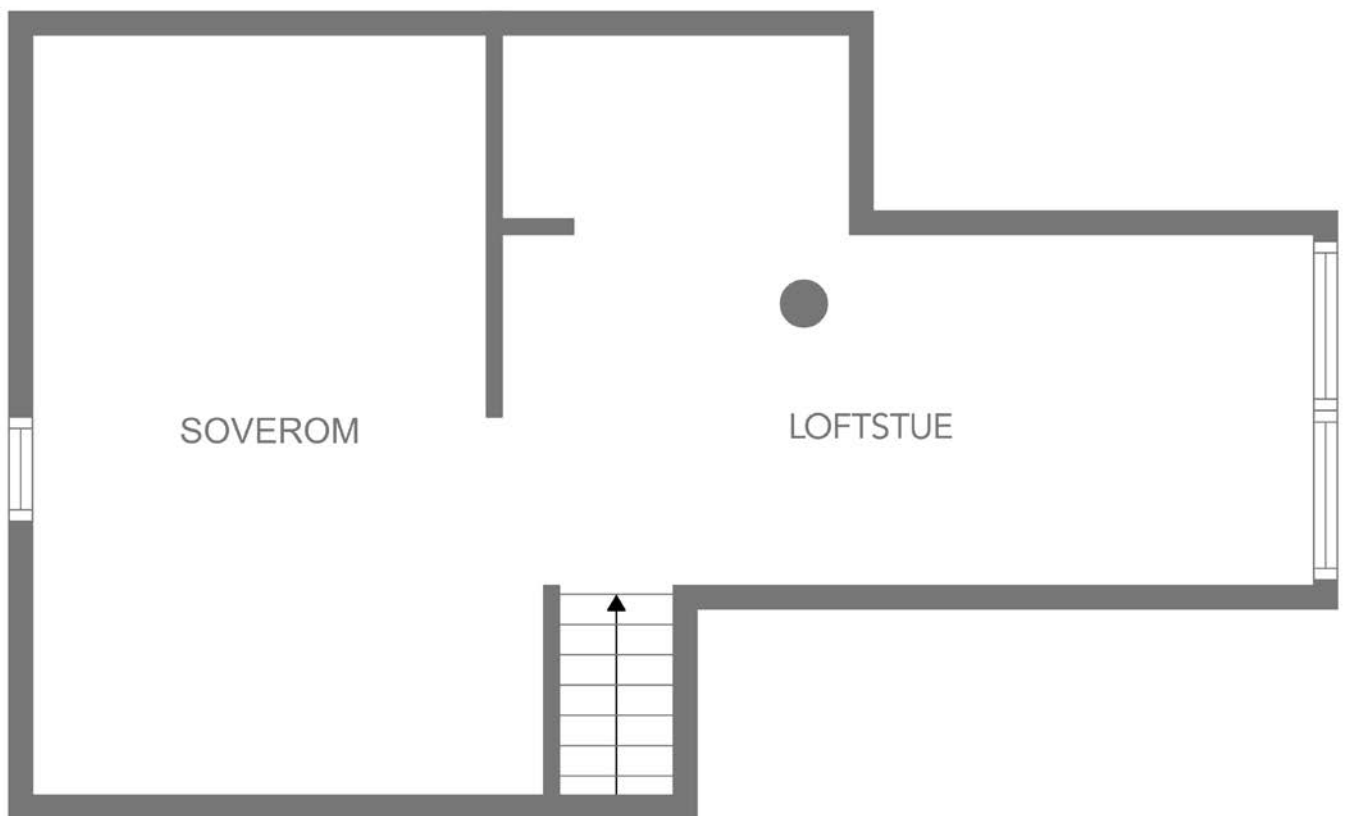
Hyggelig hems med sengeplasser i den ene delen og loftstue i motsatt ende.





Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



TILSTANDSRAPPORT

Hundsnesvegen 557
5566 HERVIK



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 11/04/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenværende levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:36, Bnr: 45
Hjemmelshaver:	Stian og Alice Helgeland
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2014

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	7.1.2025
Forutsetninger:	Sol og vindstille
Oppdragsgiver:	Stian og Alice Helgeland
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt, pent beplantet med noe plen.
Parkering i egen gårdsplass

OM BYGGEMETODEN:

Bolig er satt opp på støpt såle. Bygget opp i bindingsverk og ytterkledning av tre. Saltakskonstruksjon med papp/shingel

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i bra stand. Det er ingen avvik som krever umiddelbar utbedring.

ANNET:

Oppvarming:

- varmepumpe
- vedovn
- varmekabler
- elektrisk

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Boligen har panel på vegger og i tak.

Plank i furu/gran og fliser på gulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har fliser på gulv og panel på vegger og i tak

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	59			66	59	
Utvendig bod		11				
SUM BYGNING	59	11		66	59	
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bod, stue/kjøkken, 2 soverom og bad

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

Areal på hems er ikke målbart pga lav takhøyde. Gulvareal hems ca 30 m2

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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 BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

11/04/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Bolig satt opp på støpt såle.

Merknader: Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile

Ingen 1.2 Krypekjeller**Merknader:****TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader: Det registreres ingen synlige tegn til fukt innsig/opptrekk i gulvkonstruksjonen.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Bolig har stående dobbelfalset ytterkledning av tre

Merknader: Det registreres noe sprekk i nedre del av panel.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting av konstruksjon.

Overgang ved etasjesskille i utvendig kledning er noe ujevn og lekte synlig her.

Tilstandsvurdert utifra avvik på bygningsdel

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører i tre fra byggeår-

Vinduer med 2 lags glass.

Merknader: Vinduer og terrassedør er funksjonstestet og fremstår i bra stand. Normalt vedlikehold og oppsmøring må påregnes.

Ytterdør noe slitt utvendig, TG2

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Taket ble besiktiget fra bakken. Bygget opp som saltak.
Lufting under tak. Det ble registrert luftespalte samt flueduk i gesimser.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2014
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med takpapp. Pipeløp i stål

Merknader: Det ble ikke registrere tegn til aktiv lekkasje på befaringsdagen ved besiktigelse i himling på hems.
Tekking ble ikke utvendig inspisert, men basert på alder har denne tekkingen mange år igjen. Taktekkingen vurderes til å være i god stand.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Konstruksjon er innkledd og punktet må sees i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Bolig har stor terrasse i tre på bakkeplan

Merknader: Terrassen fremstår som godt vedlikeholdt og i bra stand.
Normalt vedlikehold må påregnes.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Baderom har trepanel i tak og vegg.
Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med vask og toalett på sokkel.
Ventil i vindu.

Merknader: Trepanel er ikke et godt egnet materiell i våtrom og våtsoner, men helt vanlig brukt på hytter.
 Rommet har mangelfull ventilasjon.
 Rommet kan fungere greit med avvik til dagens bruk
 Tilstandsvurdert utifra avvik på bygningsdel

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Baderom har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg

Merknader: Gulvfliser fremstår som hele og i god stand.
 Fall er kontrollert med laser. Gulv tilnærmet flatt.
 Rommet kan fungere fint med avvik til dagens bruk, men ved endret bruk så må rett fall etableres.
 Tilstandsvurdert utifra avvik på bygningsdel.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Baderom har membran på gulv. Membranen synlig ved terskel.

Merknader: Pga dusjkabinett, så var sluk vanskelig tilgjengelig.
 Det gjøres spesielt oppmerksom på at
 tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
 fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for
 eierskifterapport.
 Det er boret hull i tilstøtende konstruksjon i soverom for fuktmåling. Ingen avvik registreres
 Tilstandsvurdert utifra alder på bygningsdel

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken har innredning med lyse profilerte fronter. Grå benkeplate.
 Stor enkeltkummet servant med blandebatteri.
 Noe integrerte hvitevarer.
 Mekanisk avtrekk i ventilator til kullfilter

Merknader: Kjøkkeninnredning fremsto i bra stand med normale bruksmerker.

9. Rom under terreng

9.1 -**Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater**Merknader:****Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate**Merknader:****Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon**Merknader:****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Bolig har vann og avløpsrør i plast.

Merknader: Vann og avløpskapasitet er funksjonstestet. Ingen avvik

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannstank fra byggeår plassert i bod.

Merknader: Varmtvannstank fremsto i god stand og fungerte som tiltenkt på befaringstidspunkt.

Tilstandsvurdert utifra alder på bygningsdel

Ingen 10.3 Vannbåren varme**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Bolig har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer

Merknader: Inneklima fremsto som bra, men korrekt ventilerings av badrom bør utføres.
Tilstandsvurdert utifra avvik på bygningsdel

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2014

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Bolig har skjult elektrisk anlegg, noe åpent på hems.

Automatsikringer i sikringsskap

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidpunkt.

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 pga avvik på bygningsdel
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 pga avvik på bygningsdel
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 pga manglende fall på gulv.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 pga halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
10.5	Ventilasjon
	TG2 pga avvik på bygningsdel.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260034	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristian Optun	Kathrine Lund

Gateadresse	
Hundsnesvegen 557	

Poststed	Postnr
HERVIK	5566

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utett på sørsiden. Utbedret av Feraas

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

Beskrivelse

Har observert maur inne

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert lysskinner på hems, og byttet taklamper vindfang, teknisk rom og bad. Fagbrev elektriker og oppfyller kravene iht. FEK.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Rutine kontroll

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, tømrerarbeid 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

Nei

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

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 forsikringsgiver 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 forsikringsgiver 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 egenerklæringsskjemaet 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 næringseiendom
- 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

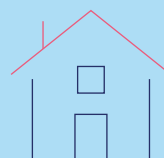
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



BUDSKJEMA

HUNDSNESVEGEN 557, 5566 HERVIK

Gnr. 36, Bnr. 45 i Tysvær kommune.
Oppdragsnr: 01260034 Vidar Opheim, +47 926 62 816

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter