

Vågsgata 58

ØVRE FOSNAVÅG

notar



Prisantydning Kr 1 690 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 203/252 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



Vågsgata 58

Sentral beliggende enebolig med dobbelgarasje | Gåavstand til det meste | Hybelleilighet i underetasjen

Adresse	Vågsgata 58 6090 FOSNAVÅG
Prisantydning	Kr 1 690 000,-
Omkostninger	Kr 61 240,-
Totalpris	Kr 1 751 240,-
BRA-i/BRA Total	203/252 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1958
Soverom	6
Etasje	3

Velkommen til Vågsgata 58!

Frittliggende enebolig med en sentral beliggenhet i Fosnavåg med en enkel tilkomst. Boligen har dobbelgarasje og hybelleilighet, den har blitt brukt til utleiebolig. Boligen har gåavstand til det allre meste du trenger i hverdagen, beliggende i et etablert område bestående av eneboliger.

Boligen går over tre etasjer med hybelleilighet i underetasje bestående av soverom, baderom, kjøkken, flere boder og vaskerom. Hovedetasje inneholder soverom, kjøkken, baderom/vaskerom og loft har fire soverom blandt annet.

Et oppussingsobjekt med gode muligheter for leieinntekter. Eiendommen har vært bebott til helt nylig og her kan du flytte rett inn og begynne med å sette ditt personlige preg.

Boligen har virtuell visning i alle etasjer.
Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Ludvig Sandström

Eiendomsmegler MNEF/Partner
451 30 869 / ls@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	32
Vedlegg	36
Budgivning	98

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eneboligen ligger i Fosnavåg, en del av Herøy kommune i Møre og Romsdal. Fosnavåg er kjent for sin vakre natur og maritime miljø, og tilbyr et godt utvalg av servicemuligheter og fasiliteter.

Fra boligen er det gåavstand til barne-, ungdom- og videregående skole. Det er også gåavstand til Fosnavåg sentrum med kino, dagligvarebutikk og til kulturhus med idrettsanlegg og badeland. Ellers kort avstand til barnehage.

Nærområde byr på flere flotte turområder som Nørvågane opp til Heid tursti og Hornseten med mere.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vågsgata 58, 6090 FOSNAVÅG

OPPDRAKSNUMMER

3-0243/25

SELGER

Inventus AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 34, bruksnummer 318,, ideell andel 1/1.
i Herøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 521 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng som er bestående av hage. Hagen er dels naturtomt. Tomten er opparbeidet med beplantning, støpt platting og trapper.

TAKST

Tilstandsrapport datert 21.01.2026. utført av Jacob Engholm Holen.

BYGGEÅR

1958

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Byggegrunnen er ukjent, og bygningen har en grunnmur av betongstein. Dreneringen er av ukjent alder og utførelse.

VEGGKONSTRUKSJON

Vegger er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med en fasade av liggende bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taket er tekket med betongtakstein. Takrenner er av plast.

ETASJESKILLE

Etasjeskillerne består av trebjelkelag. Under trebjelkelaget er det en krypkjeller med stubbegulv.

VINDUER/DØRER

Bygningen har malte trevinduer med 1- og 2-lags glass, en malt hovedytterdør og en PVC-balkongdør med 2-lags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

En veranda er oppført i en bærende trekonstruksjon med terrassebord som dekke og et rekkverk av malt tre. I tillegg

finnes det utvendige trapper av betong, hvorav noen er flislagte.

GARASJE

Garasjen har et tak tekket med betongtakstein og et takrennesystem i plast. Takkonstruksjonen består av takstoler med et undertak av trefiberplater. Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon med liggende, malt bordkledning. Ytterdør og vinduer er utført i malt treverk med 1- og 2-lags glass. Bygget har en ringmur i betong, gulv av asfalt og vippeporter i malt treutførelse.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert skadet/ødelagte flis.

Det er sprekker/riss i betongtrapper som vurderes å skyldes setninger.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert knirk i gulv i hovedetasje og på loft.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Ved overflatesøk på kjellermurer registrer fuktmåleyn forhøyet fuktighet.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendige trapper har en del slitasje på overflater.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er avvik:

Skyvedør mellom stue og soverom er ikke mulig å åpne.

Dør mot kjellerdør var ikke mulig å åpne.

Innvendige dører har generell høy slitasjegrad.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Kjøkken - Hovedetasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkken - Hovedetasje > Stue/kjøkken - Avtrekk
Avvik: Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

- Kjøkken - Kjeller > Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkken - Kjeller > Kjøkken - Avtrekk
Avvik: Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral
Avvik: Det er avvik:

Fjernkontrollen mangler og det er ikke gjennomført service på varmepumpe.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Avvik: Grunnet alder og manglende dokumentasjon er det anbefalt med en utvidet el-kontroll. Tiltak må påregnes.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det er avvik:
Det er registrert riss og avflassing på grunnmurer.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Avvik: Det er avvik:
Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren(e) i henhold til dagens krav. Forstøtningsmurene har flere sprekker som følge av jordpress. I henhold til gjeldende regelverk skal det være rekkverk eller annen sikring på alle støttmurer med høyde over 0,5 meter.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer
Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Det er avvik:
Rekkverket har råteskader.
Terrassedekket er slitt, og det er svikt i gulvet.
Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er avvik:

Pipevanger er stedvis dekket med tapet og/eller tildekket som gjør at vanger ikke er synlige. Krav om synlige vanger er grunnet synliggjøring av eventuelle sprekker i pipe.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad/vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 2023 og ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Fosnavåg rør

Beskrivelse: Tett sluk

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Renset og byttet sluk

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

Ja

Beskrivelse: Mulig saltutslag på rommet der vaskemaskin sto

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Forrige eier hadde skadedyr noen år før salg, men problemet ble ordnet

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: EK byggservice

Beskrivelse: Ble byttet en dør til terrassen

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)?

Ja

Beskrivelse: Etter min kjennskap har vei alltid blitt brukt av eiere eller beboere der, men der er ikke veirett, det kan diskuteres med nabo. Har aldri hørt noe om at den ikke kan brukes

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2016:

• Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Ny innfartsveg til Fosnavåg datert 25.04.2013 er eiendommen regulert til Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

REGULERINGSPLAN FOR FV 654 - NY INNFARTSVEG TIL

FOSNAVÅG

§ 3 FELLESEFØRESEGNER

3.1 Generelt

Etter at reguleringsplanen med føresegner er godkjend og stadfesta, kan det ikkje gjerast private avtalar som er i strid med planen og/eller føresegnerne.

3.2 Krav til byggesøknad

Ved oppføring av nye bygningar og/eller påbygg/tilbygg skal det i samband med byggesøknad ligge føre teikningar som m.a. viser høgde på bygget/bygga og tilpassing til eksisterande bygg i same område.

For øvrig gjeld plan- og bygningslova § 29-4 om bygningen si plassering, høgde og avstand frå nabogrensa. Interne og private vegar inngår i formålet.

3.3 Byggegrenser

Byggegrense mot ny FV 654 er vist på plankartet. For område avsett til kombinert formål bustad/forretning er byggegrensa mot FV 654 identisk med formålsgrensa mellom byggeområde og fortau og mot løysundvegen med planområdegrensa.

For ny veg mellom tunnellingslag og Gerhard Voldnes veg er byggegrensa på delar av strekninga identisk med planområdegrensa og elles med formålsgrensa mellom annan veggrunn og byggeområde. For øvrige eksisterande offentlege vegar, der byggegrenser ikkje er vist, gjeld reglane i Veglova.

3.4 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad er påført plankartet. Tillaten utnytting er oppgitt som utbygd areal i prosent av tomtearealet. BYA. Utbygd areal er definert i NS 3940.

3.5 Gesims- og byggehøgder

For gesims- og byggehøgder gjeld reglane i plan- og bygningslova § 29-4. Måling av gesimshøgde er definert i teknisk forskrift til plan- og bygningslova.

3.6 Parkering

I kombinerte område med bustader skal parkerings-/ biloppstillingsplassar etablerast i samsvar med dei

kommunale parkeringsvedtektene.

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1 Bustader – frittliggande småhus (B1-B10)

Maksimal utnyttingsgrad pr. tomt er BYA = 40 %. I område B1 kan naudsynt areal til bustadføremål nyttast til etablering av støysvoll.

Bruken av B6 må sjåast i samanheng med arealbruken i tilstøytande areal. Området inngår for øvrig i frisoneområde for kulturminne, RpBO10-ID109891, og kan ikkje takast i bruk før det er gjennomført arkeologiske undersøkingar av dei automatisk freda kulturminna, jfr. rekkefølgekrav i § 10.

Kommuneplan for Herøy kommune 2013-2025, datert 30.10.2014, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i dobbelgarasje

VEI/VANN/KLOAKK

Privat vann fra Herøy vasslag.

Eiendommen er tilknyttet privat og offentlig vei, megler har ikke funnet noen veirett. Veien har blitt brukt siden 1958. Offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UMLEIE

Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjent søknad på garasje den 8.1.1989 og tegninger er vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger byggemelding fra april 1957, den her er vedlagt i salgsoppgaven.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

Det her gjelder hovedetasjen:

- Bod er i dag et baderom, det her kan ha vært et søknadspliktig tiltak.
- 3 soverom er i dag 1 soverom og stue, det her er ikke et søknadspliktig tiltak.

Det her gjelder underetasjen:

- WC og bad er i dag slått sammen og det er opparbeidet en bod. Det her er ikke et søknadspliktig tiltak.
- Soverom og kjøkken har skiftet plass, det her er ikke et søknadspliktig tiltak.

Loftsetasjen foreligger det ikke tegninger på og bruken kan ikke dokumenteres. Loftsetasjen er registrert i matrikkelen med bruksareal.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

INNHOOLD

Loft:

BRA-i 50 kvm: Gang og 4 soverom

Hovedetasje:

BRA-i 82 kvm: Stue/kjøkken, gang, soverom og bad/vaskerom

BRA-e 7 kvm: Ekstern bod

TBA 10 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 71 kvm: Entré, gang, garderobe, soverom, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 boder

BRA-e 5 kvm: Ekstern bod

Garasje:

BRA-e 37 kvm: Garasje

STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

OVERFLATER

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og betong.
Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

KJØKKEN

Kjøkken hovedetasje:

Kjøkkenet har innredning med hvitmalte profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken kjeller:

Kjøkkenet har innredning med profilerte lakkerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad/vaskerom hovedetasje:

Rommet har vegger av vinyltapet, flislagt gulv og malt overflate i taket. Det er montert baderomsinnredning, wc, dusjkabinett og røropplegg for vaskemaskin.

Bad kjeller:

Rommet har vegger av vinyltapet og flis, gulv med vinylbelegg og malte takplater. Det er montert vegghengt servant, gulvstående toalett og badekar.

Vaskerom kjeller:

Rommet har malte plater på vegger, gulv av ubehandlet betong og innvendig tak av malte takplater. Det er montert to tappekraner og røropplegg til vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern og plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe: Det er installert varmpumpe.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2016.
- Elektrisk anlegg: Det er kombinert skjult og åpent ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.
- Brantekniske forhold: Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

INNBO OG LØSØRE

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten

noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

AREALER

BRA - i: 203 m²

BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 252 m²

TBA: 10 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 71 m² Entré, gang, garderobe, soverom, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 boder

BRA-e: 5 m² Ekstern bod

1. etasje

BRA-i: 82 m² Stue/kjøkken, gang, soverom og bad/vaskerom

BRA-e: 7 m² Ekstern bod

2. etasje

BRA-i: 50 m² Gang og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m²

IKKE MÅLBARE AREALER

Loft har 25m² som er regnet ikke måleverdig.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det foreligger ikke tegninger av loftsetasje. Derfor er det ikke mulig å vurdere lovliggjort av denne etasjen.

Følgende avvik er registrert på plantegninger av 1957:

Kjeller:

- Toalettrom og bad er slått sammen til et rom.
- Soverom og kjøkken har byttet plass.

1. Etasje:

- De to soverommene ved trapp er slått sammen til ett.
- Soverom ved stue er fjernet og dette rommet er i dag slått sammen med stue.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 690 000,-

VERDITAKST

Kr 1 750 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 679,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer.

Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 3 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Herøy kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget.

Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten. For 2025 har Herøy kommunestyre vedtatt en eiendomsskatt på 1,0 promille for alle eiendommer.

ANDRE UTGIFTER

I forbindelse med bruk av privat vei kan det ved eventuell utbedring/oppgradering av vei kreves av brukerne at dem står for en andel av delen av veien dem bruker.

VANNAVGIFT

Årlig kr 5 464,-
Vannavgift år: 2026

INFO VANNAVGIFT

Fordeles på 4 terminer pr. 2026. Vannavgift fra Herøy vasslag.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 848 080,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 392 318,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 690 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners)

kr. 42 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 61 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 751 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

25.04.1957 - Dokumentnr: 900 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1515 Gnr:34 Bnr:301

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

27.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

26.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Ludvig Sandström, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: ls@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 3.50% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Digital markedspakke	kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet

Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meklet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke

utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

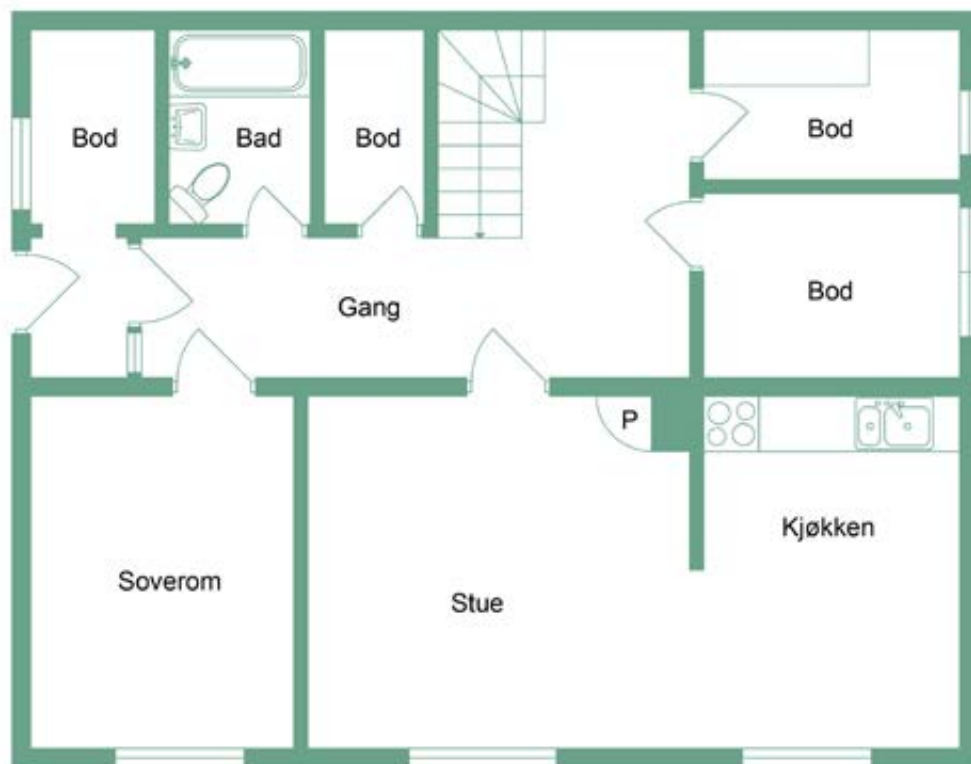
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning"
som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning underetasje



notar

Vågsgata 58

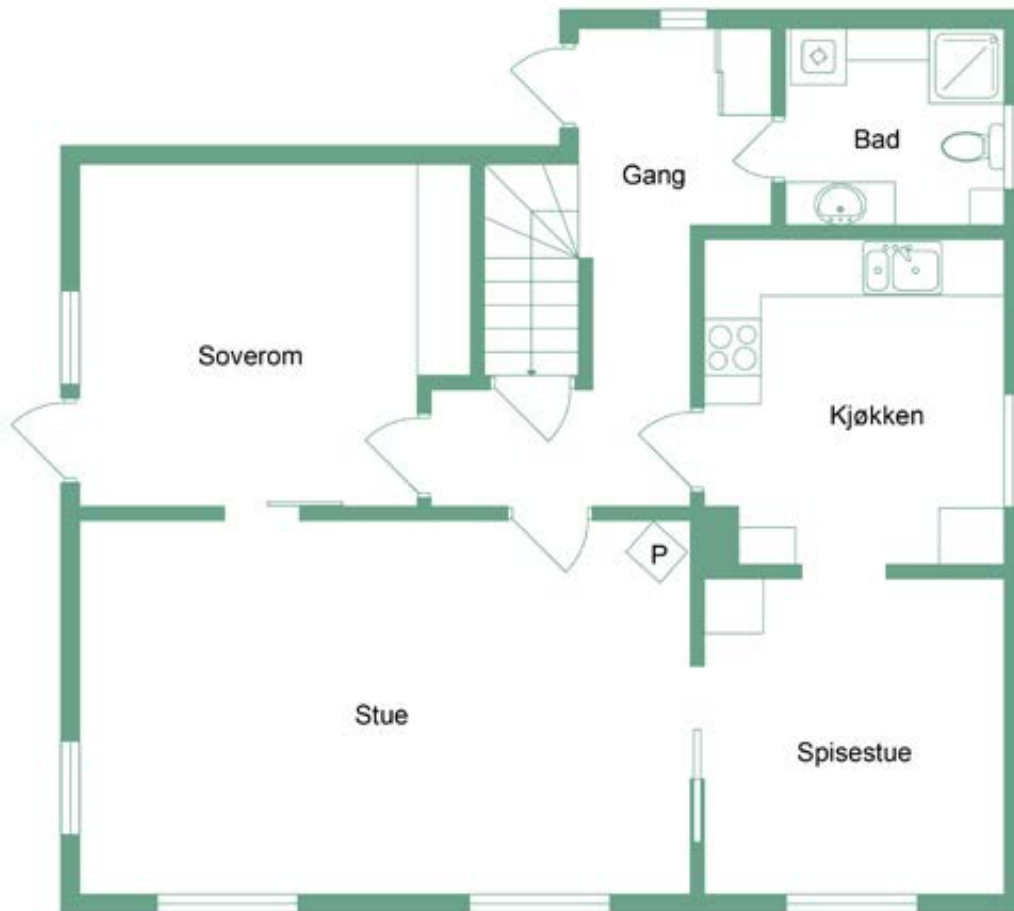
U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning hovedetasje



Vålgata 58

1 Etg

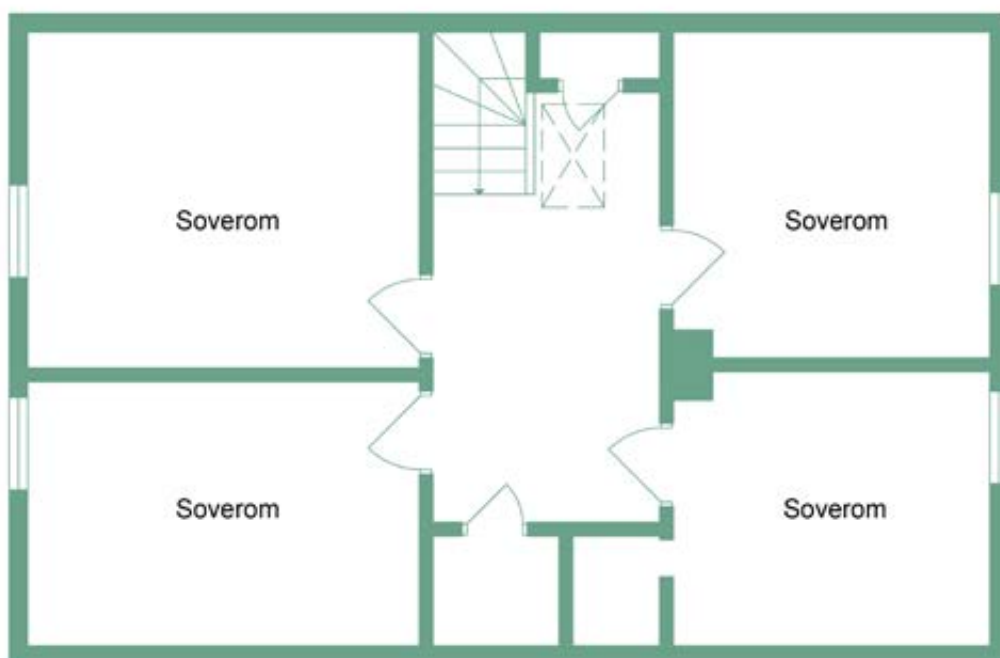
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning loftsetasje



notar

Vågsgata 58

2 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.




Vedlegg

VÅGSGATA 58

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsføresenger
- Nabolagsprofil

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vågsgata 58 , 6090 FOSNAVÅG

 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune

 gnr. 34, bnr. 318

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 21643-1163

Referansenummer: CJ2781

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen




VerdiAnalyse.



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen
Uavhengig Takstingeniør
jh@verdi-analyse.no
469 49 615

Medansvarlig

Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
ts@verdi-analyse.no
953 01 501



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Takrenner er av plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Fuktmåling foretatt i kne loft og på loft uten registrering av unormale forhold.

Bygningen har malte trevinduer med 1- og 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har PVC balkongdør med 2-lags glass.

Verandaen er oppført i bærende konstruksjon av tre og har dekke av terrassebord. Rekkverket er av malt tre.

Utvendige trapper er av betong. Noen av trappene er flislagt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering er utført i gang/soverom på loft og i stue, kjøkken og gang i hovedetasje.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe, feieluke og to ildsteder.

Mot terreng er det betongvegg og våtrom som gjør at hulltaking ikke er mulig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke registrert forhøyet fuktighet i treverk i krypkjeller på befaringsstidspunktet.

Boligen har lakkert og malte tretrapper.

Innvendig har boligen finèrdører og malte glatte dører. .

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Rommet har vegger av vinyltapet, flislagt gulv og malt overflate i innvendig tak. Det er montert baderomsinnredning, wc, dusjkabinett og røropplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom

Rommet har malte plater på vegger, gulv av ubehandlet betong og innvendig tak av malte takplater. Det er montert to tappekraner og røropplegg til vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad

Rommet har vegger av vinyltapet og flis, malte takplater og gulv med vinylbelegg. Det er montert vegghengt servant, gulvstående toalett og badekar. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte lakkerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med hvitmalt profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe. Alder er ukjent.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er kombinert skjult / åpent ledningsnett og sikringskap med automatsikringer.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering er av ukjent alder og utførelse .

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Forstøtningsmurer er av betong og betongstein.

Terrenget boligen ligger i er skrående.

Vann- og avløpsledninger er av plast ifølge tidligere salgsoppgave.

Alder, utførelse og tilstand er ukjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	252 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	215 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ikke tegninger av loftsetasje. Derfor er det ikke mulig å vurdere lovlighet av denne etasjen.

Følgende avvik er registrert på plantegninger av 1957:

Kjeller:

- Toalettrom og bad er slått sammen til et rom.
- Soverom og kjøkken har byttet plass.

1. Etasje:

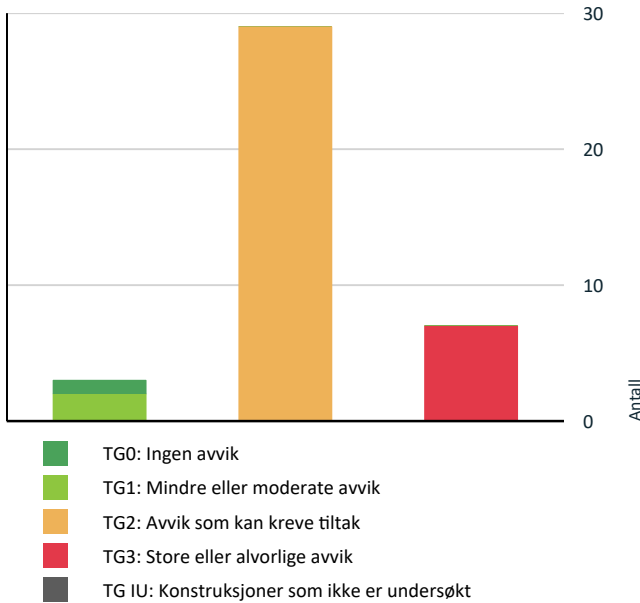
- De to soverommene ved trapp er slått sammen til ett.
- Soverom ved stue er fjernet og dette rommet er i dag slått sammen med stue.

Garasje

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

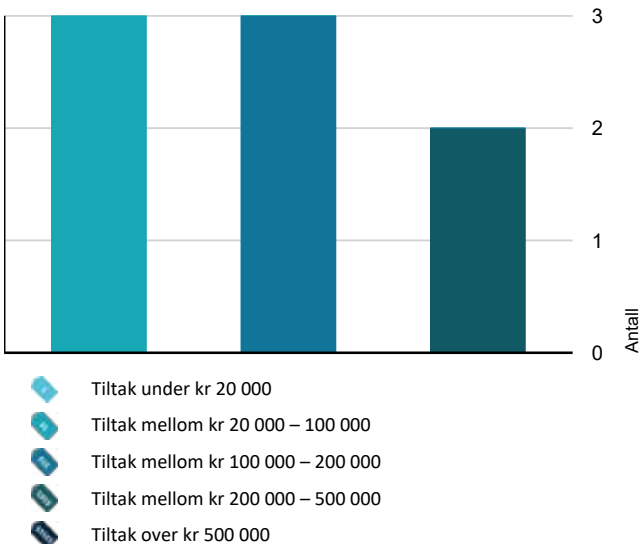
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverket har råteskader.

Terrassedekket er slitt, og det er svikt i gulvet.

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipevanger er stedvis dekket med tapet og/eller tildekket som gjør at vanger ikke er synlige. Krav om synlige vanger er grunnet synliggjøring av eventuelle sprekker i pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er registrert skadet/ødelagte flis.
Det er sprekker/riss i betongtrapper som vurderes å skyldes setninger.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er registrert knirk i gulv i hovedetasje og på loft.

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Ved overflatesøk på kjellermurer registrer fuktmåleyen forhøyet fuktighet.

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Innvendige trapper har en del slitasje på overflater.

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

Det er avvik:
Skyvedør mellom stue og soverom er ikke mulig å åpne.
Dør mot kjellerdør var ikke mulig å åpne.
Innvendige dører har generell høy slitasjegrad.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

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

Det er avvik:

Fjernkontrollen mangler og det er ikke gjennomført service på varmpumpe.

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

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Det er kombinert skjult / åpent ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert riss og avflassing på grunnmurer.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren(e) i henhold til dagens krav. Forstøtningsmurene har flere sprekker som følge av jordpress. I henhold til gjeldende regelverk skal det være rekkverk eller annen sikring på alle støttemurer med høyde over 0,5 meter.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

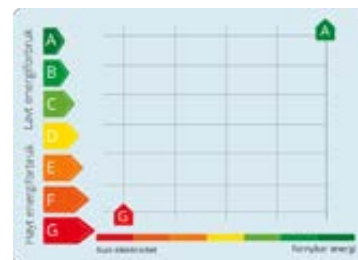
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1958

Kommentar

Anvendelse

Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bebyggelse. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besøkt fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, samt å fjerne mose og vurdere behov for vedlikehold eller utskifting av taktekking og undertak.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, lekkasjer og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Nedløp og beslag

Takrenner er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, samt montere snøfangere der dette anses nødvendig for å ivareta sikkerhet.

Det anbefales å etablere et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå oppfukning og påfølgende råteskader i yttervegg og grunnmur.

Vurder utskifting av takrenner, nedløp og beslag, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god drenering og tørking, og dermed redusere risikoen for fukt- og råteskader i kledning og veggkonstruksjon.

Musesperre bør monteres for å hindre inntrenging av mus og andre skadedyr, noe som kan føre til skader på konstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut, samt overflatebehandles, for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

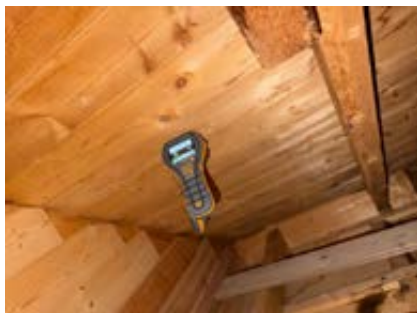
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Fuktmåling foretatt i kneloft og på loft uten registrering av unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



Fuktmåling i undertak. Ingen avvik registrert



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 1- og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av bygningsdelen og unngå risiko for inntrenging av fukt, varmetap og økte vedlikeholdskostnader.

Sprekker og slitasje i karmene bør utbedres for å sikre vinduenes funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har PVC balkongdør med 2-lags glass.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen er oppført i bærende konstruksjon av tre og har dekke av terrassebord. Rekkverket er av malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket har råteskader.

Terrassedekket er slitt, og det er svikt i gulvet.

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å utbedre eller skifte ut råteskadet rekkverk og slitt terrassedekke, samt utbedre svikt i gulvet.

Konstruksjonen bør også vurderes og eventuelt forbedres for å redusere risikoen for fuktinntrekk i ytterveggen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt fare for personskade, ytterligere forringelse av konstruksjonen og potensiell fuktskade på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

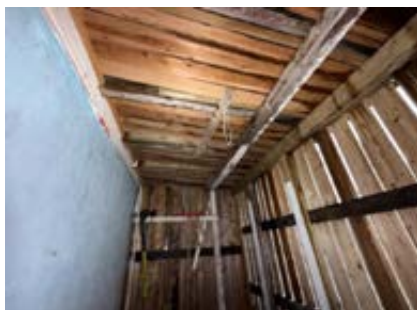
Tilstandsrapport



Råte i rekkverk.



Underside veranda.



Underside veranda.



Terrassedekke.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av betong. Noen av trappene er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skadet/ødelagte flis.

Det er sprekker/riss i betongtrapper som vurderes å skyldes setninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede eller ødelagte fliser bør skiftes ut, og sprekker/riss i betongtrappene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og frostsprengning.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert knirk i gulv i hovedetasje og på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes. Gulvene bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å redusere knirk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering er utført i gang/soverom på loft og i stue, kjøkken og gang i hovedetasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, feieluke og to ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

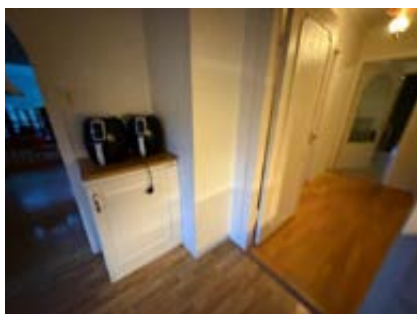
Pipevanger er stedvis dekket med tapet og/eller tildekket som gjør at vanger ikke er synlige. Krav om synlige vanger er grunnet synliggjøring av eventuelle sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipevanger må gjøres synlige for inspeksjon, slik at eventuelle sprekker eller skader kan avdekkes. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for skjulte skader og brannfare.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe er tildekket.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Mot terreng er det betongvegg og våtrom som gjør at hulltaking ikke er mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Ved overflatesøk på kjellermurer registrer fuktmåleyn forhøyet fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktgjennomtrengingen i kjellergulvet, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innklimaet.

Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke registrert forhøyet fuktighet i treverk i krypkjeller på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bedre ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i krypkjelleren.

Mangelfull ventilering kan føre til opphopning av fukt, noe som øker risikoen for råte, muggdannelse og skader på trekonstruksjoner.



Fuktmåling i krypkjeller.



Krypkjeller.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert og malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendige trapper har en del slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde bør økes, håndløper bør monteres på vegg, og åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille sikkerhetskrav og redusere risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Overflater med slitasje bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for skader.

Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og malte glatte dører. .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedør mellom stue og soverom er ikke mulig å åpne.

Dør mot kjellerdør var ikke mulig å åpne.

Innvendige dører har generell høy slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Skyvedøren mellom stue og soverom bør utbedres slik at den kan åpnes, og dører som ikke lar seg åpne eller har høy slitasjegrad bør vurderes skiftet eller reparert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert funksjonalitet og brukervennlighet, samt økt risiko for ytterligere skader på dørene.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet har vegger av vinyltapet, flislagt gulv og malt overflate i innvendig tak. Det er montert baderomsinnredning, wc, dusjkabinett og røropplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



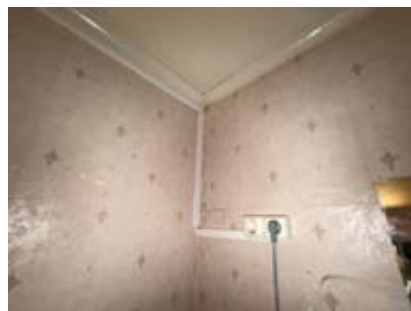
Oversiktsbilde



Rørgjennomføring i gulv.



Rørgjennomføring i gulv i våt sone.



Sprekker i vegg.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Rommet har vegger av vinyltapet og flis, malte takplater og gulv med vinylbelegg. Det er montert vegghengt servant, gulvstående toalett og badekar. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad i kjeller



Sluk.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Rommet har malte plater på vegger, gulv av ubehandlet betong og innvendig tak av malte takplater. Det er montert to tappekraner og røropplegg til vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvitmalte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen bør renoveres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere forringelse.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte lakkerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen bør renoveres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere forringelse.



Skader på innredning som følge av eldre lekkasje. Ingen fukt målt på befaringsstidspunkt.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fjernkontrollen mangler og det er ikke gjennomført service på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør anskaffes ny fjernkontroll og varmepumpen bør få utført service av kvalifisert fagperson. Manglende service og fjernkontroll kan medføre redusert funksjonalitet, økt slitasje og risiko for driftsstans.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er kombinert skjult / åpent ledningsnett og sikringskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1958 Når eventuelle oppgraderinger er gjort er ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet alder og manglende dokumentasjon er det anbefalt med en utvidet el-kontroll. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er av ukjent alder og utførelse .

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til fuktsikring og drenering, samt vurdere behov for utbedring eller utskifting.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering er økt risiko for fuktinntrengning, skader på bygningsdeler, og forringet inneklima.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss og avflassing på grunnmurer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og avflassing på grunnmuren bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for skader på grunnmuren og innvendige konstruksjoner.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren(e) i henhold til dagens krav. Forstøtningsmurene har flere sprekker som følge av jordpress. I henhold til gjeldende regelverk skal det være rekkverk eller annen sikring på alle støttemurer med høyde over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmurene for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker.

Sprekker i murene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for konstruksjonssvikt som følge av jordpress.

TG 3 Terrengforhold

Terrengt boligen ligger i er skrående.

Vurdering av avvik:

- Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledninger er av plast ifølge tidligere salgsoppgave. Alder, utførelse og tilstand er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av tilstand og funksjon på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lager.

Byggeår

1990

Kommentar

Tidligere salgsoppgave

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Vedlikehold av bygget må påregnes.

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og utstyrt med takrennesystem i plast. Takkonstruksjonen er av takstoler med undertak av trefiberplater.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende malt bordkledning. Ytterdør og vinduer er utført i malt treverk, med 1- og 2-lags glass.

Bygget har ringmur i betong og gulv av asfalt. Det er montert vippeporter i malt treutførelse. Elektrisk anlegg består av belysning samt en stikkontakt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

215 m²/203 m²

Enebolig: 3 Gang, 6 Soverom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 4 Bod, Entré, Garderobe, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 37 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Jordmor Helgas veg 7 ,6090 FOSNAVÅG 144 m ² 1960 3 sov	22-01-2024	1 690 000	1 500 000		1 500 000	10 417
2 Igesundvegen 33 ,6090 FOSNAVÅG 168 m ² 1949 4 sov	24-09-2023	1 990 000	1 700 000		1 700 000	10 119
3 Jordmor Helgas veg 18 ,6090 FOSNAVÅG 199 m ² 1962 4 sov	27-11-2025	1 990 000	1 850 000		1 850 000	8 852
4 Kleivaneset 6 ,6090 FOSNAVÅG 199 m ² 1962 5 sov	26-01-2025	1 990 000	1 850 000		1 850 000	8 685
5 Vågsgata 58 ,6090 FOSNAVÅG 189 m ² 1958 6 sov	26-09-2023	1 790 000	1 600 000		1 600 000	8 466
6 Igesundvegen 59 ,6090 FOSNAVÅG 186 m ² 1960 4 sov	17-11-2022	1 890 000	1 500 000		1 500 000	8 065
7 Tollåsbakken 26 ,6090 FOSNAVÅG 123 m ² 1955 4 sov	29-09-2025	1 250 000	920 000		920 000	7 244
8 Mikkelhaugen 9 ,6092 FOSNAVÅG 141 m ² 1964 3 sov	19-10-2024	1 190 000	1 000 000		1 000 000	6 494
9 Kjøpmannsgata 6 ,6090 FOSNAVÅG 211 m ² 1953 4 sov	06-05-2025	1 490 000	1 300 000		1 300 000	5 603
10 Lisjebøvegen 9 ,6091 FOSNAVÅG 191 m ² 1939 3 sov	22-08-2023	750 000	500 000		500 000	2 618

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	390 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr. 3 640 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr. 4 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

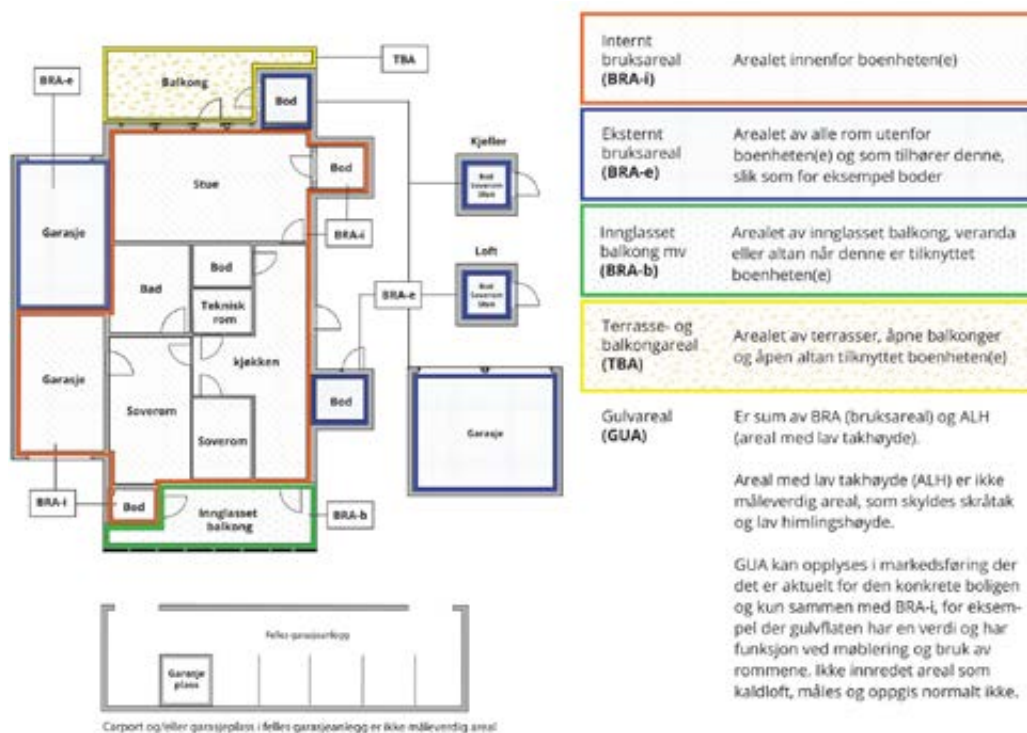
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	50			50		25	75
Hovedetasje	82	7		89	10		89
Kjeller	71	5		76			76
SUM	203	12			10	25	240
SUM BRA	215						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Hovedetasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, bad/vaskerom	Eksternt bod	
Kjeller	Entré, gang, bod, bod 2, garderobe, soverom, stue, kjøkken, bad, vaskerom	Eksternt bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av loftsetasje. Derfor er det ikke mulig å vurdere lovlighet av denne etasjen.

Følgende avvik er registrert på plantegninger av 1957:

Kjeller:

- Toalettrom og bad er slått sammen til et rom.
- Soverom og kjøkken har byttet plass.

1. Etasje:

- De to soverommene ved trapp er slått sammen til ett.
- Soverom ved stue er fjernet og dette rommet er i dag slått sammen med stue.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	190	13
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Øyvind Gjerde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	34	318		0	520.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Vågsgata 58							
Hjemmelshaver Inventus AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i Fosnavåg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det foreligger tinglyste avtale om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, støpt platting og trapp.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.12.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.12.2025	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Energiattest		Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningsfaglig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CJ2781>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0243/25	
Selger 1 navn	
Øyvind Gjerde	
Gateadresse	
Vågsgata 58	
Poststed	Postnr
FOSNAVÅG	6090
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	fremtind
Polise/avtalendr.	

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tett sluk
Arbeid utført av	Fosnavåg rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Renset og byttet sluk
-------------	-----------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Beskrivelse	Mulig saltutslag på rommet der vaskemaskin sto
-------------	--

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

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Forrige eier hadde skadedyr noen år før salg, men problemet ble ordnet
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ble byttet en dør til terrassen
Arbeid utført av	EK byggservice

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

Beskrivelse	Etter min kjennskap har vei alltid blitt brukt av eiere eller beboere der, men der er ikke veirett, det kan diskuteres med nabo. Har aldri hørt noe om at den ikke kam brukes
-------------	---

Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.



Herøy kommune

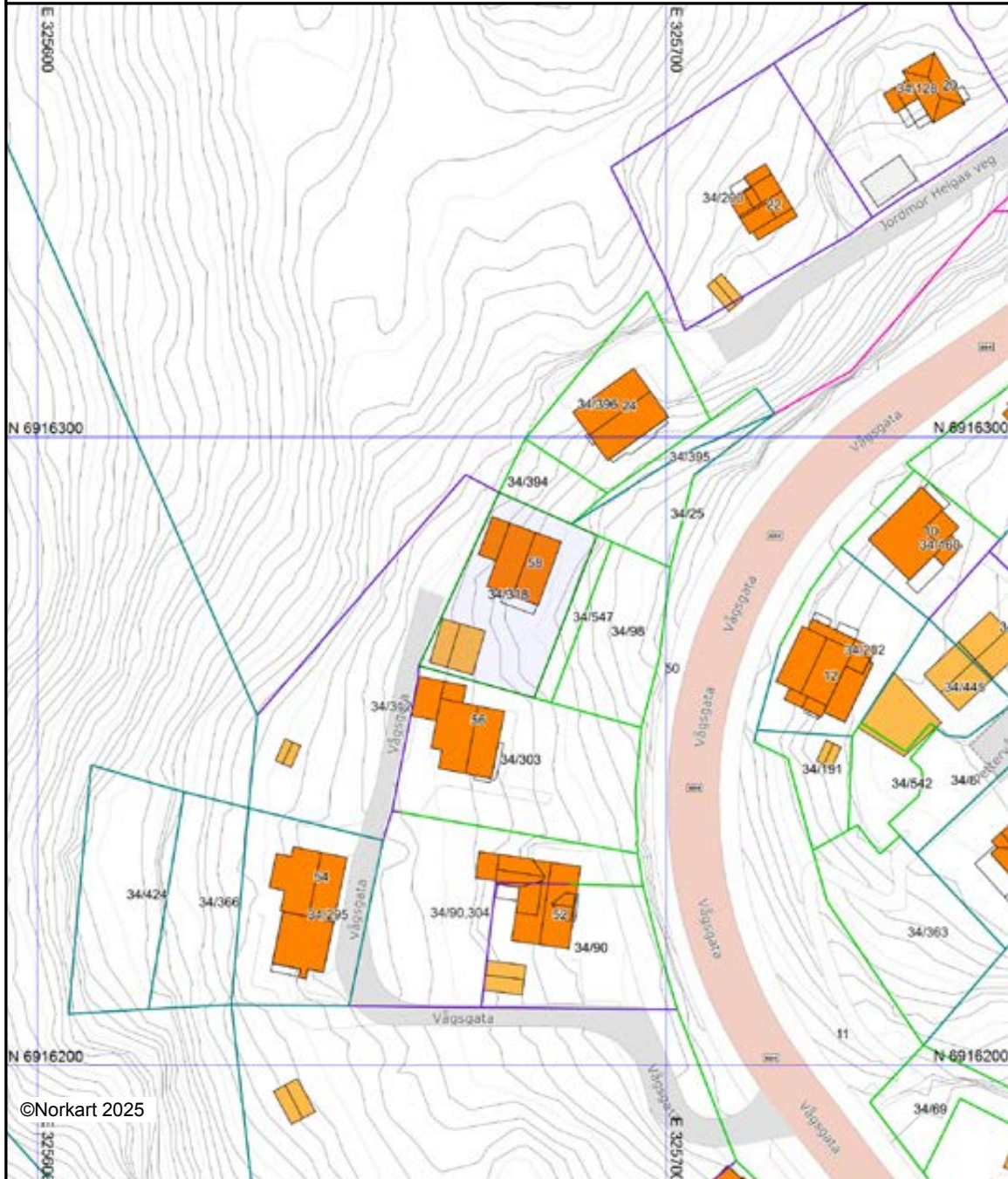
Grunnkart

Eiendom: 34/318
Adresse: Vågsgata 58
Dato: 06.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2025

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



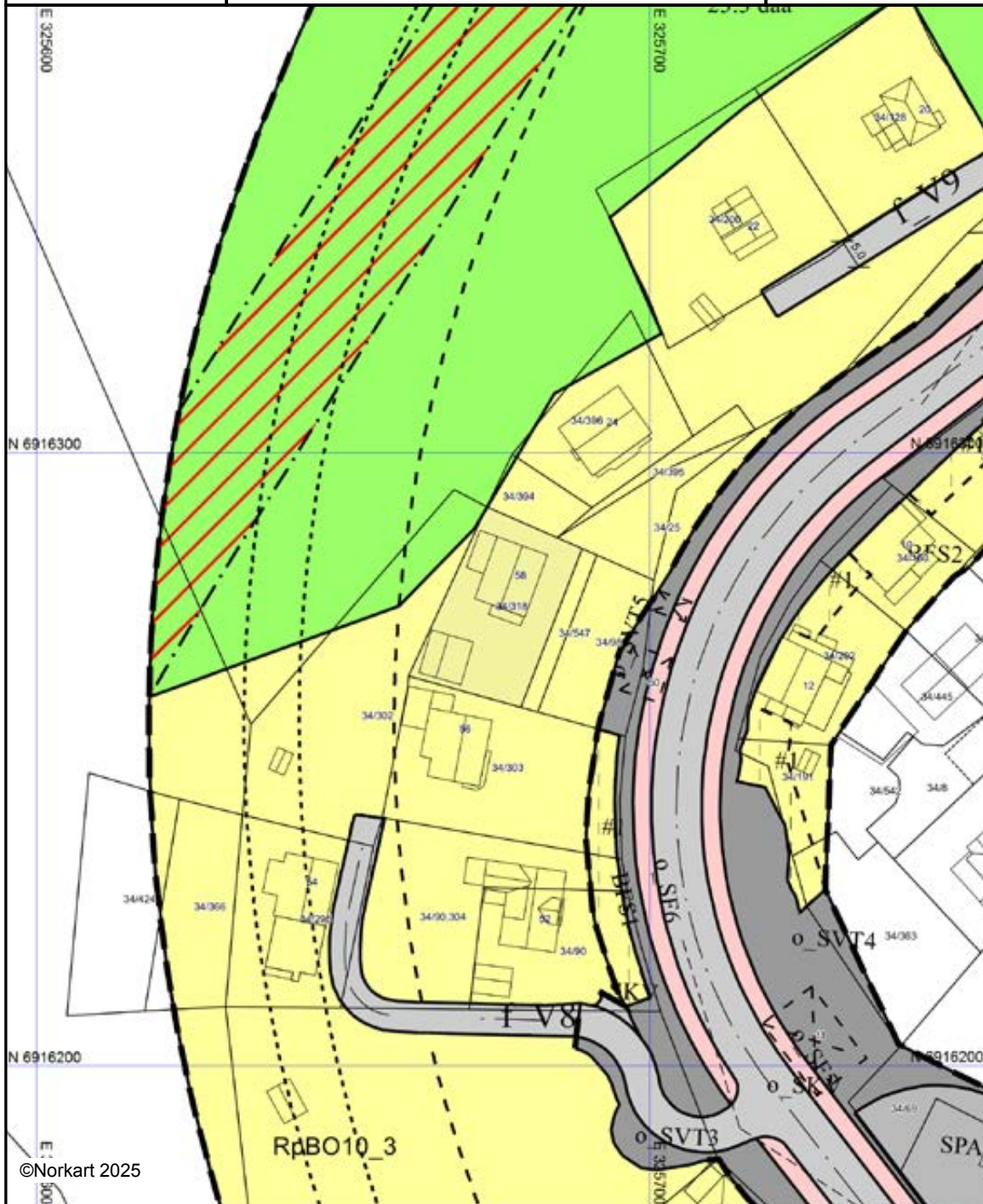
Herøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 34/318
Adresse: Vågsgata 58
Utskriftsdato: 06.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)</i> Bustader - frittliggjende småhus
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> Køyreveg
	Fortau
	Annann veggrunn - tekniske anlegg
	Parkering
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik</i> Friluftformål
	<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)</i> Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgsp
	<i>Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL200</i> Føresegningsområde - Anlegg- og riggområde
	Føresegningsområde
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i> Føresegningsgrense
	<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</i> Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Bygninger som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Tunnel
	Målelinje/ avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift breidde
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

HERØY KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR FV 654 – NY INNFARTSVEG TIL FOSNAVÅG

REGULERINGSFØRESEGNER

§ 1 PLANOMRÅDE

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet.

§ 2 REGULERINGSMÅL, OMSYNSSONER OG FØRESEGNOMRÅDE

2.1 Reguleringsformål

Planen er i medhald av Plan- og bygningslova § 12-5 delt inn i følgjande arealformål:

1. Bygningar og anlegg:

- Bustader - frittliggjande småhus (B1-B10)
- Kontor/forretning (K)
- Undervisning (Skule)
- Religionsutøving (kyrkje/bedehus)
- Bustad/forretning (BF)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Køyreveg (V)
- Fortau
- Gang-/sykkelveg (GS)
- Annan veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Kollektivhaldeplass (busslomme)
- Parkering (PP)

3. Grøntstruktur:

- Park (P)

5. Landbruks-, natur-, friluftsområde og reindrift:

- Friluftsområde (FRI 1-FRI 4)

2.2 Omsynssoner

Innanfor planområdet er det i medhald av Plan- og bygningslova § 12-6 vist følgjande omsynssoner:

- Omsynssone/faresone høgspenningsanlegg (H 370)
- Omsynssone/sikringssone frisikt (H 140)

2.3 Føresegnområde

Innanfor planområdet er det i medhald av Plan- og bygningslova § 12-7 vist følgjande føresegnområde:

- Føresegnområde anleggsbelte (RpBO_1)
- Føresegnområde tunnelltrasè (RpBO10_1 – RpBO10_5)
- Føresegnområde kulturminne RpBO-ID109889, ID109890 og ID109891)
- Føresegnområde anleggs- og riggområde (RpBO_2)

§ 3 FELLESFØRESEGNER

3.1 Generelt

Etter at reguleringsplanen med føresegner er godkjend og stadfesta, kan det ikkje gjerast private avtalar som er i strid med planen og/eller føresegnene.

3.2 Krav til byggesøknad

Ved oppføring av nye bygningar og/eller påbygg/tilbygg skal det i samband med byggesøknad ligge føre teikningar som m.a. viser høgde på bygget/bygga og tilpassing til eksisterande bygg i same område.

Forøvrig gjeld plan- og bygningslova § 29-4 om bygningen si plassering, høgde og avstand frå nabogrense. Interne og private vegar inngår i formålet.

3.3 Byggegrenser

Byggegrense mot ny FV 654 er vist på plankartet. For området avsett til kombinert formål bustad/forretning er byggegrensa mot FV 654 identisk med formålsgrensa mellom byggeområde og fortau og mot lgesundvegen med planområdegrensa.

For ny veg mellom tunnellinislag og Gerhard Voldnes veg er byggegrensa på deler av strekninga identisk med planområdegrensa og elles med formålsgrensa mellom annan veggrunn og byggeområda. For øvrige eksisterande offentlege vegar, der byggegrenser ikkje er vist, gjeld reglane i Veglova.

3.4 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad er påført plankartet. Tillaten utnytting er oppgitt som utbygt areal i prosent av tomtearealet, BYA. Utbygt areal er definert i NS 3940.

3.5 Gesims- og byggehøgder

For gesims- og byggehøgder gjeld reglane i plan- og bygningslova § 29-4. Måling av gesimshøgde er definert i Teknisk forskrift til plan- og bygningslova.

3.6 Parkering

I kombinerte område med bustader skal parkerings-/biloppstillingsplassar etablerast i samsvar med dei kommunale parkeringsvedtektene.

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1 Bustader - frittliggende småhus (B1-B10)

Maksimal utnyttingsgrad pr. tomt er BYA = 40%. I område B1 kan naudsynt areal til bustadføremål nyttast til etablering av støyvoll.

Bruken av B6 må sjåast i samanheng med arealbruken i tilstøytande areal. Området inngår forøvrig i føresegnområde for kulturminne, RpBO10-ID109891, og kan ikkje takast i bruk før det er gjennomført arkeologiske undersøkjingar av det automatisk freda kulturminnet, jfr. rekkefølgekrava i § 10.

4.2 Kontor - forretning (K)

Bruken av området må sjåast i samanheng med arealbruken i tilstøytande areal. Området inngår forøvrig i føresegnområde for kulturminne, RpBO10-ID109891, og kan ikkje takast i bruk før det er gjennomført arkeologiske undersøkingar av det automatisk freda kulturminnet, jfr. rekkefølgekrava i § 10.

4.3 Undervisning (skule)

Parkering og evt. interne vegar inngår i formålet. Maksimal utnyttingsgrad er BYA = 65%.

4.4 Religionsutøving (kyrkje)

Parkering og evt. interne vegar inngår i formålet. Maksimal utnyttingsgrad er BYA = 65%.

4.5 Religionsutøving (bedehus)

Parkering og evt. interne vegar inngår i formålet. Maksimal utnyttingsgrad er BYA = 65%. Bustadområdet B8 vest for bedehuset skal ha tilkomst over området.

4.6 Bustad/forretning

Området gjeld eksisterande område med bustad og forretning. Maksimal utnyttingsgrad pr tomt er BYA = 60%.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formålet omfattar også areal som naturleg høyrer til vegen eller trafikkområdet, som grøft, støyvollar og -skjermar, skjering og fylling. Slike areal skal opparbeidast og ferdigstillast på ein god estetisk måte samtidig med vegenlegget.

5.1 Køyreveg (V)

For eksisterande FV 654 viser planen dagens situasjon og har elles som hovudformål å vise samanhengen mellom eksisterande og ny veg og samanhengen i arealbruken mellom vegane.

Før iverksetjing av utbetringstiltak på dagens FV 654 må det gjerast særskilde vurderingar og evt. naudsynte planjusteringar med omsyn til breiddeutvidingar på køyreveg og tilstøytande fortau, kryssingspunkt for gåande m.v.

Belysninga på ny FV 654 mellom eksisterande FV 654 og rundkøyringa skal etablerast slik at lysstrålen vender bort frå naturreservatet.

5.2 Gang- og sykkelveg (GS)

Det er høve til å bruke gang- og sykkelvegar som tilkomst til eigedomar der anna tilkomst ikkje eksisterer. Det vil likevel ikkje vere høve til å nytte gang-/sykkelvegane til parkering.

Langs nord- og vestsida av gangvegen frå parkeringsplassen ved Djupedalen skal det etablerast skjermingstiltak mot eigedomane 34/130 og 34/155 i ei høgde på inntil 1,8 meter over vegbanenivået.

5.3 Annan veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Innanfor område for "Annan veggrunn – tekniske anlegg" kan det i naudsynt utstrekning byggjast støyvollar og andre skjermingstiltak. Langs nordvestsida av ny FV 654 frå eksisterande FV 654 og til rundkøyringa skal det byggast jordvoll med ei høgde på 4,4 meter over vegbanenivået og vidare herifrå mot tunnellini laget skal høgda aukast til 6,2 meter.

På søraustsida av gang-/sykkelveg langs ny FV 654 skal det førast opp natursteinsmur med ei høgde på 1,5 meter over vegbanenivået som skjerming mot Myklebustvatnet naturreservat.

Frå tunnellinnslaget og fram mot rundkøyringa før sentrum skal det byggast jordvoll evt. i kombinasjon med skjerm/mur på begge side av vegen med ei høgde på 3,3 meter over vegbanenivået.

Frå tunnellinnslaget mot hamna skal det byggast mur eller kombinasjon mur/skjerm frå tunnellportalen og i tilstrekkeleg lengde (for skjerming av tilstøytande busetnad) i retning kryss med Gerhard Voldnes veg.

2 bustadhus (gnr. 34 bnr. 335 og gnr. 34 bnr. 383) ligg delvis innanfor reguleringsformål annan veggrunn ved tunnellinnslag mot hamna. Fram til planen skal iverksettast og meir detaljerte tekniske avklaringar er gjennomført for denne delen av planområdet vil det vere høve til å foreta vanleg vedlikehald og naudsynte oppgraderingar på dei aktuelle bustadhusa. Det vil imidlertid ikkje vere høve til å føre opp tilbygg som reduserar avstanden til planlagt tunnelltrasè.

5.4 Parkeringsplass (PP)

Plassen skal nyttast til offentleg parkering.

§ 6 OFFENTLEGE FRILUFTSOMRÅDE

6.1 Park (P)

Dette gjeld den attverande delen av dagens park. Området skal opparbeidast og tilplantast og som før nyttast til lek og rekreasjon.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR-, FRILUFTSOMRÅDE OG REINDRIFT

7.1 Friluftsområde (FRI 1-FRI 4)

Det er ikkje høve til bygging og/eller deling av grunneigedom i friluftsområde. Det kan ikkje etablerast leike- eller ballplass. Det er ikkje høve til oppfylling av terreng eller uttak av masse. Etablering av turstiar/-løyper kan vurderast i kvart enkelt område.

For FRI 1 gjeld særskilde vilkår om bruk i anleggsperioden for del av ny FV 654, jfr. § 9.4, føresegningsområde anleggs- og riggområde

§ 8 OMSYNSSONER

8.1 Omsynssone/faresone høgspenningsanlegg (H 370)

Innanfor omsynssone høgspenningsanlegg kan det ikkje iverksettast bygge- eller anleggstiltak av noko slag utan godkjenning frå eigar av høgspenningsanlegget.

8.2 Omsynssone/sikringssone frisikt (H 140)

Frisiktsoner er vist på plankartet. I frisktsoner skal det ikkje vere sikthindrande vegetasjon eller andre innretningar høgare enn 0,5 m over terrenget. Oppstamma enkelttre kan akseptast.

§ 9 FØRESEGNOMRÅDE

9.1 Føresegnområde anleggsbelte

Dette gjeld deler av område avsett til «annan veggrunn – tekniske anlegg» i tilknytning til ny FV 654 vest for Myklebustvatnet og er merka RpBO_1 på plankartet. Området kan nyttast som transport- og arbeidssone i tilknytning til anleggsarbeidet på ny FV 654. Etter avslutta anleggsarbeid skal området tilstellast, tilplantast med stadeigen vegetasjon og inngå som ein naturleg del av det tilstøytande arealet.

9.2 Føresegnområde tunneltrasè

Dette gjeld områda over tunneltrasèane med naudsynte sikringssoner, på plankartet merka som RpBO10_1, RpBO10_2, RpBO10_3, RpBO10_4 og RpBO10_5. Innanfor desse områda kan det ikkje iverksetjast bygge- eller anleggstiltak av noko slag utan naudsynt avklaring/godkjenning frå kommunen og/eller Statens Vegvesen.

9.3 Føresegnområde kulturminne

Dette gjeld område med funn av automatisk freda kulturminne, på plankartet merka som RpBO-ID109889, RpBO-ID109890 og RpBO-ID109891. Tiltak innanfor desse områda skal berre skje med basis i rekkefølgjekrava i § 10.

9.4 Føresegnområde anleggs- og riggområde

Friluftsområdet merka FRI 1, også merka RpBO_2 på plankartet, kan nyttast til riggplass og midlertidig masselagring i samband med bygging/etablering av innfartsvegen (ny FV 654). Det kan ikkje nyttast til steinknusing eller anna støyande aktivitet som kan vere til ulempe for naboane. Etter avslutta anleggsperiode skal området tilstellast og tilbakeførast til det regulerte formålet.

§ 10 REKKEFØLGJEKRAV

Før utbygging av ny innfartsveg frå eksisterande FV 654 til rundkøyring før tunnelinnslag og vidare samanknytning med Campus Fosnavåg skal det gjennomførast arkeologiske undersøkingar av dei automatisk freda kulturminna id 109889 og 109890 på gnr. 37 bnr. 5 i planområdet. På plankartet er desse merka **rpBO** med slike ID nr: rpBO-109889 og rpBO-109890.

Før utbygging av nye veg- og trafikkanlegg mellom Gerhard Voldnes veg/Nørvågvegen og tunnelinnslag skal det gjennomførast arkeologiske undersøkingar av det automatisk freda kulturminnet id 109891 på gnr. 34 i planområdet. På plankartet er dette merka **rpBO** med slik ID nr: rpBO-109891.

Det skal takast kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaka skal gjennomførast slik at omfanget av dei arkeologiske utgravingane for kvart av delområda kan fastsetjast.

Reguleringsføresegnene er sist endra 14.03.2013 og vedtekne av Herøy kommunestyre i møte den 25.04.13 (K-sak 49/13)

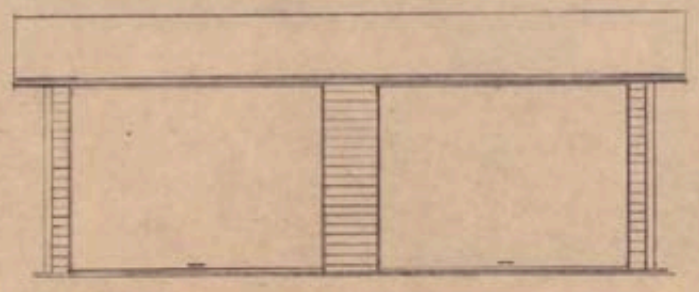
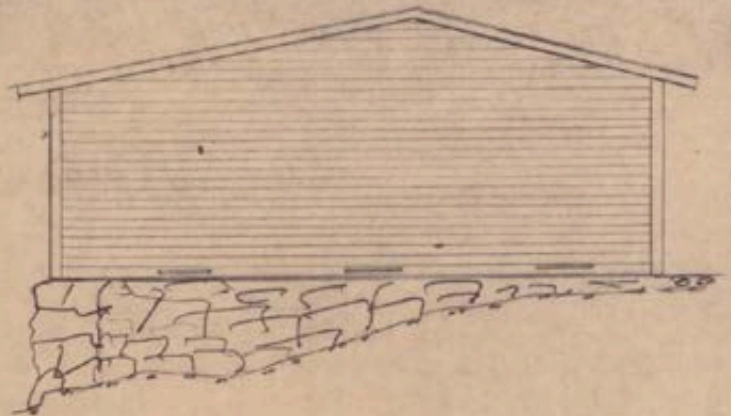
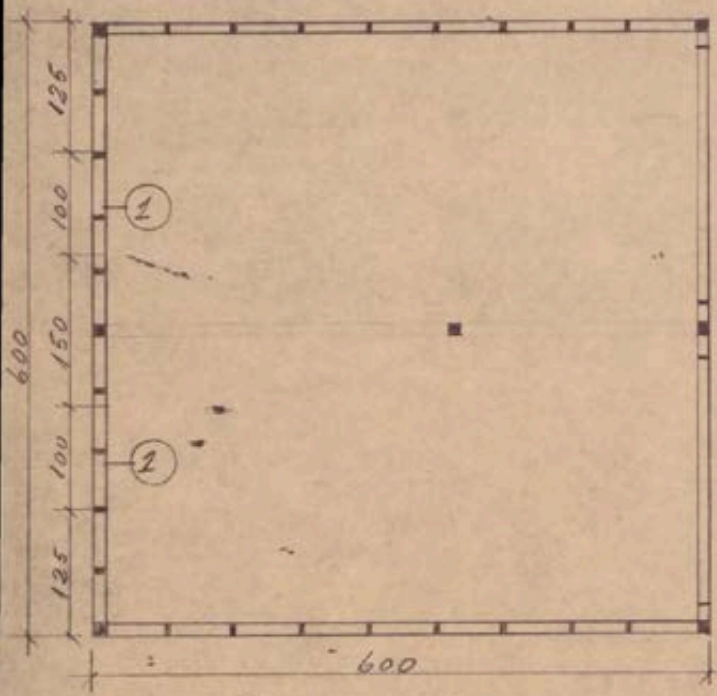
Fosnavåg, den 05.06.2014.


Arnulf Goksøyr
Ordfører

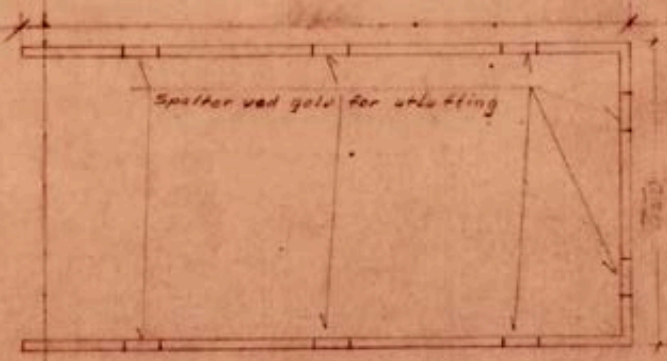
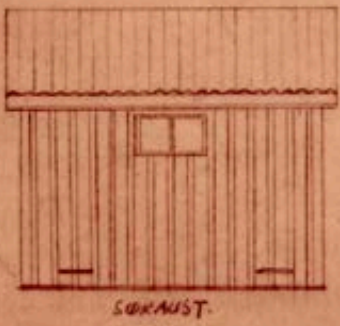
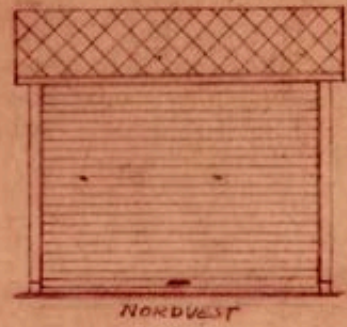
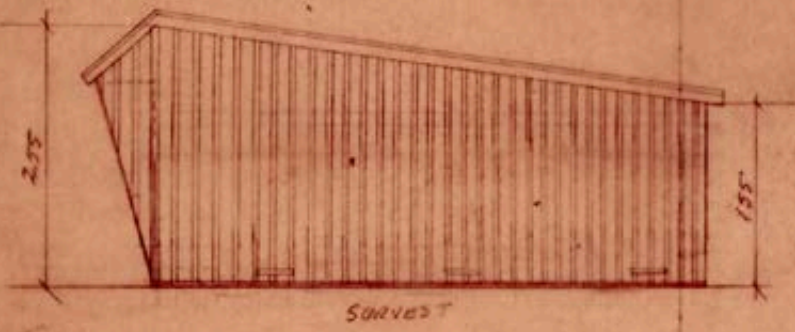




① 2 stk vindu
100 x 60 utv. karm



GARASJE I TRE
Målestokk: 1:50 Dat 8.12.1972

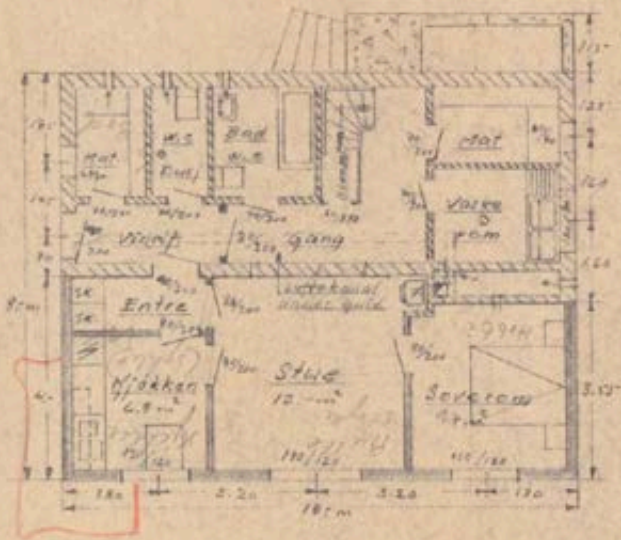


Garasje	M =
	1:50
	10/12/21
	G. Lønn

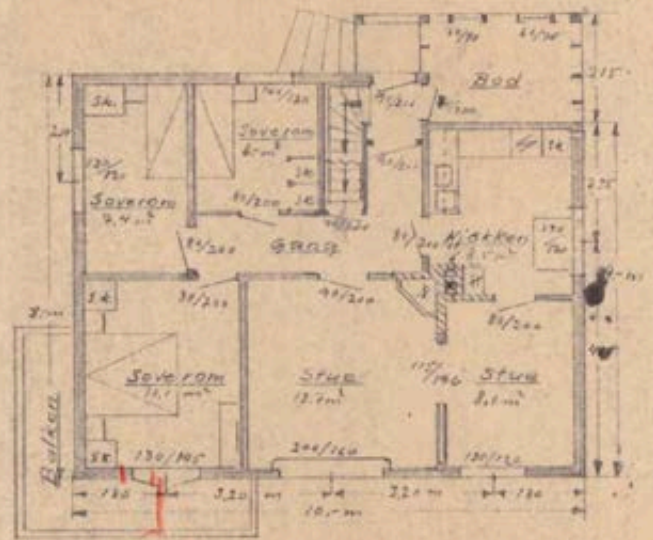
STATENS BYGGERIKTS
 for Ramdal, Sunnøre og Sunndalen
 MOLDI
 Nr. 843/52

Godkjennes
 for læmpning til Husbanken
 - uten forpliktelse for banken
 Viser til brev av
 Lm.
 Statens distriktsarkitekt for
 Ramdal, Sunnøre og Sunndalen
 Molde / 10

Bolighus av tre	Målestokk Nr 4052
Sam. Ytre horn	Fosnavåg
April 1952	K. W. Mante



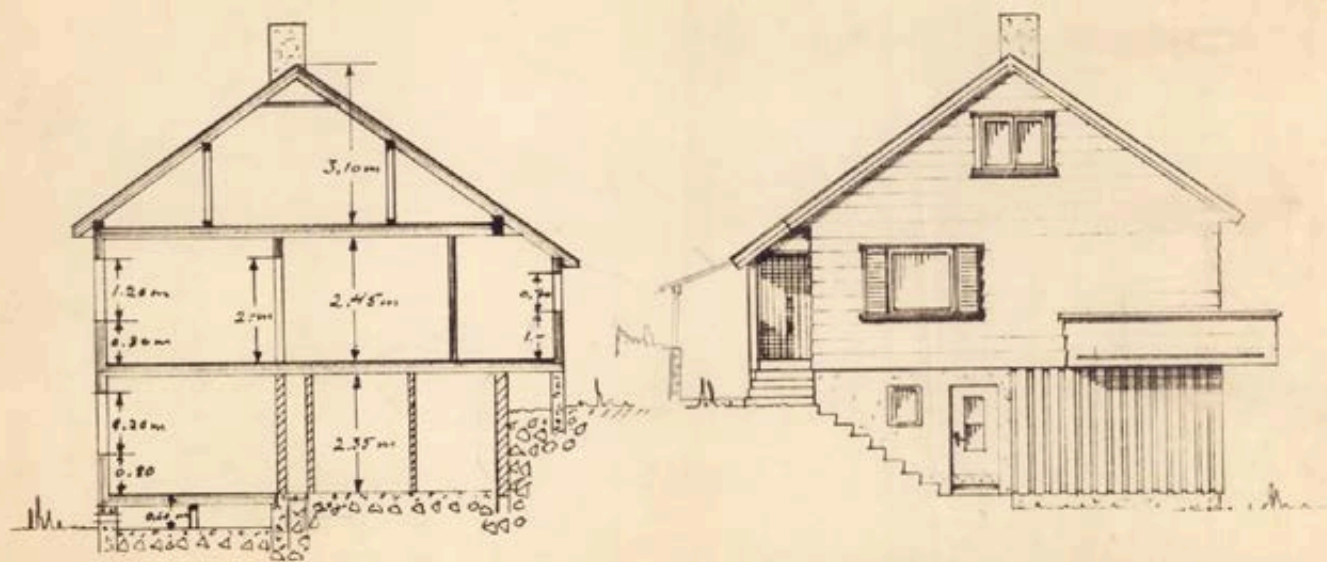
KJELLER-PLAN



I. ETASJE.

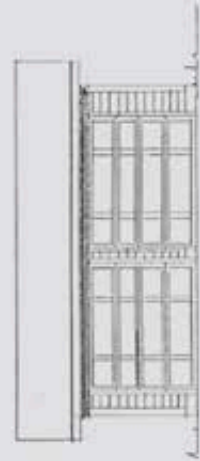
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
 Poulson, Søgaard og Sandberg
 KØBENHAVN
 L.Nr. 588/89

Bolighus af træ	Mål 1/100	Nr. 4057
Sam. Ytre horn	Tosnavårig.	
April 1907		Maan



SNITT.

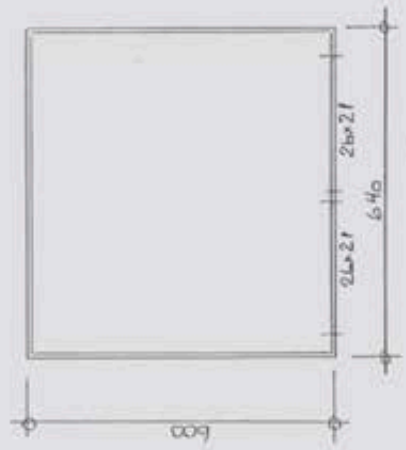
MOT SYD-VEST.



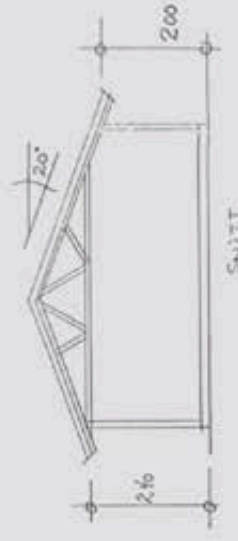
MOT VEST



MOT ØST



PLAN



SNITT

Godkjent i samvær med reglene i plan- og bygningelova med forskriftar.
 Fullmakt gitt den 17.2/89
 Herøy kommune, Teknisk etat,
 6000 Fosnesøy, den 18.11.18.89
 Y. H. [Signature]

GARASJE FOR
 SAMUEL YSTREHORN

Nabolagsprofil

Vågsgata 58 - Nabolaget Fosnavåg sentrum/Nørvåg - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Herøy kyrkje	4 min
Linje 330, 331, 332, 333	0.3 km
Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	40 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 31 min

Skoler

Bergsøy skule (1-7 kl.)	8 min
259 elever, 20 klasser	0.7 km
Bergsøy skule (1-7 kl.)	14 min
259 elever, 20 klasser	1.2 km
Ytre Herøy ungdomsskule (8-10 kl.)	12 min
263 elever, 21 klasser	1.1 km
Herøy vidaregåande skule	6 min
301 elever	0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Thon Hotel Fosnavåg	9 min
Recharge Sunnmørsbadet	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

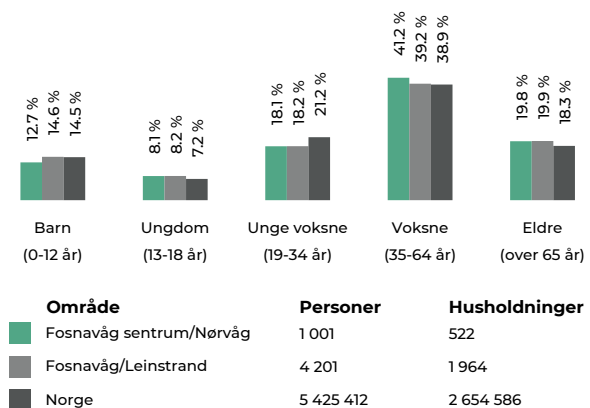
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bergslia barnehage (0-5 år)	15 min
36 barn	1.3 km
Sirlihaugen barnehage (0-5 år)	15 min
61 barn	1.3 km
Myklebust barnehage (0-5 år)	15 min
52 barn	1.3 km

Dagligvare

Meny Fosnavåg	10 min
Post i butikk	0.9 km
Spar Fosnavåg	11 min
Søndagsåpent	1 km

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering

Lett 85/100

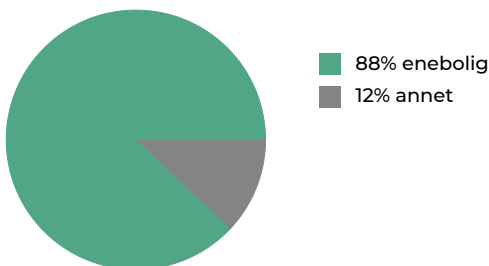
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

🏊 Herøyhallen	10 min 🚶
Aktivitetshall	0.9 km
🏊 Herøy aktivitetspark	10 min 🚶
Ballspill, sandhåndball, sandvolleyball,...	0.9 km
🏊 Sunnmørsbadet	10 min 🚶
🏊 Aktiv Trening Herøy	10 min 🚶

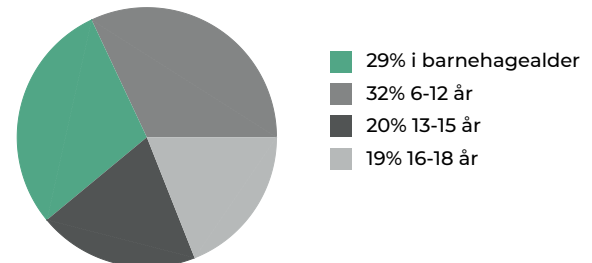
Boligmasse



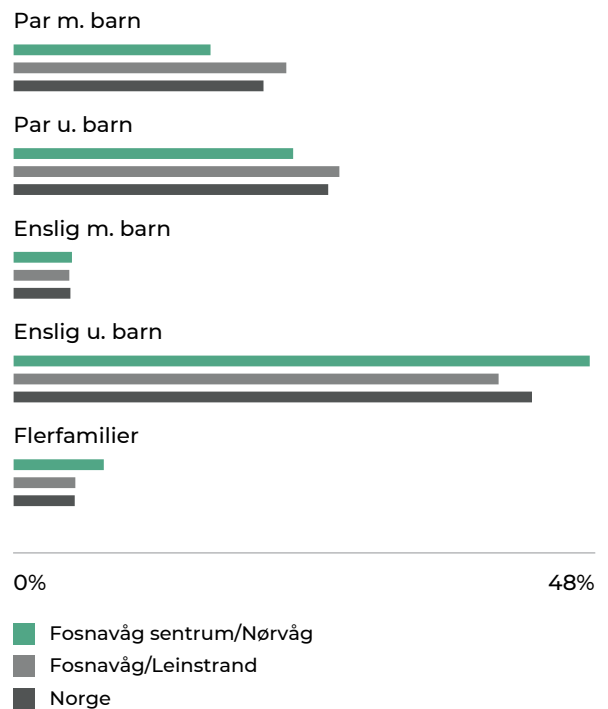
Varer/Tjenester

📍 Fosnavåg Brygge	9 min 🚶
📍 Apotek 1 Herøy	14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

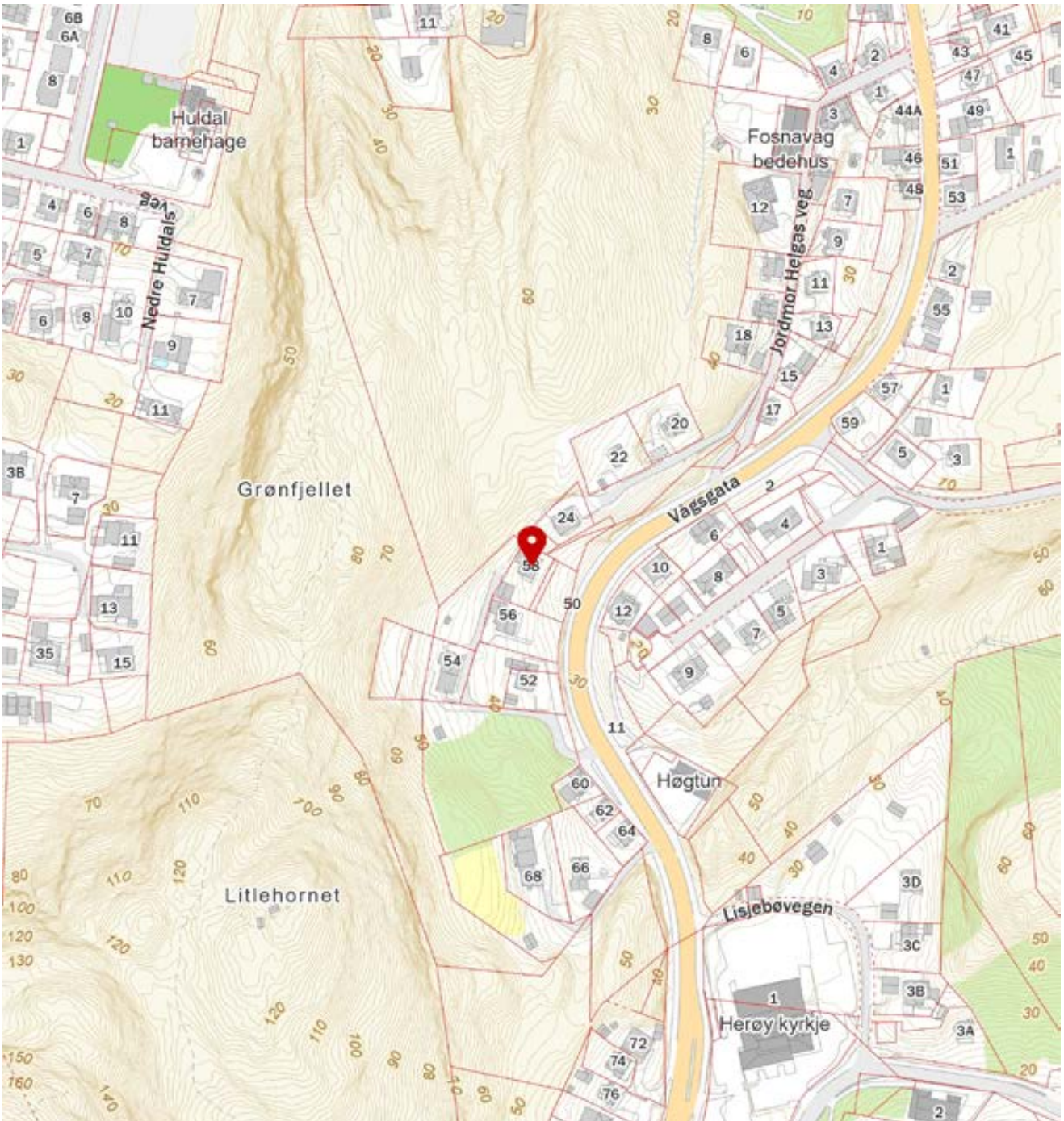
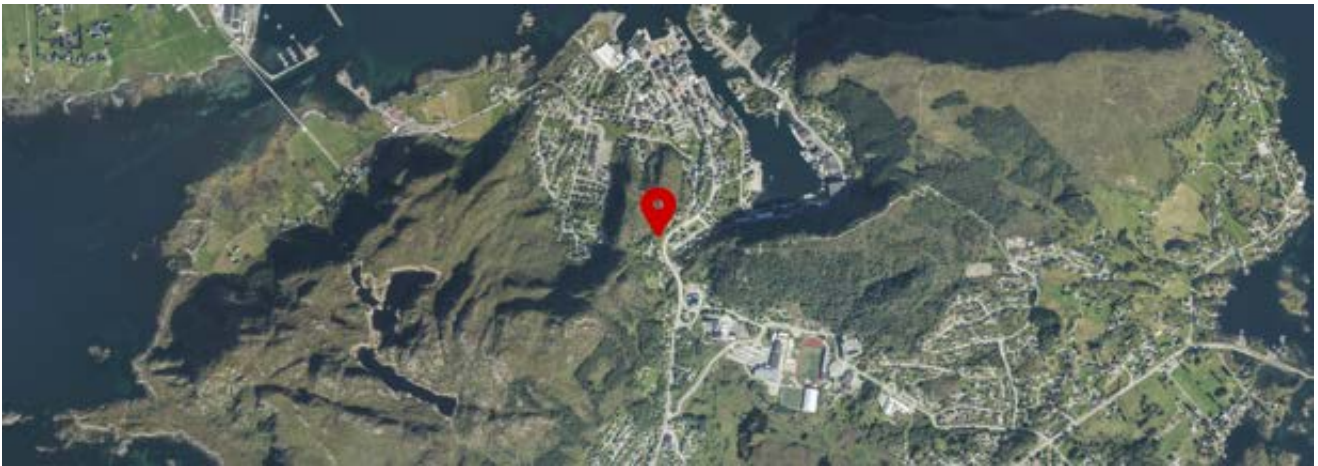


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings sakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings sakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

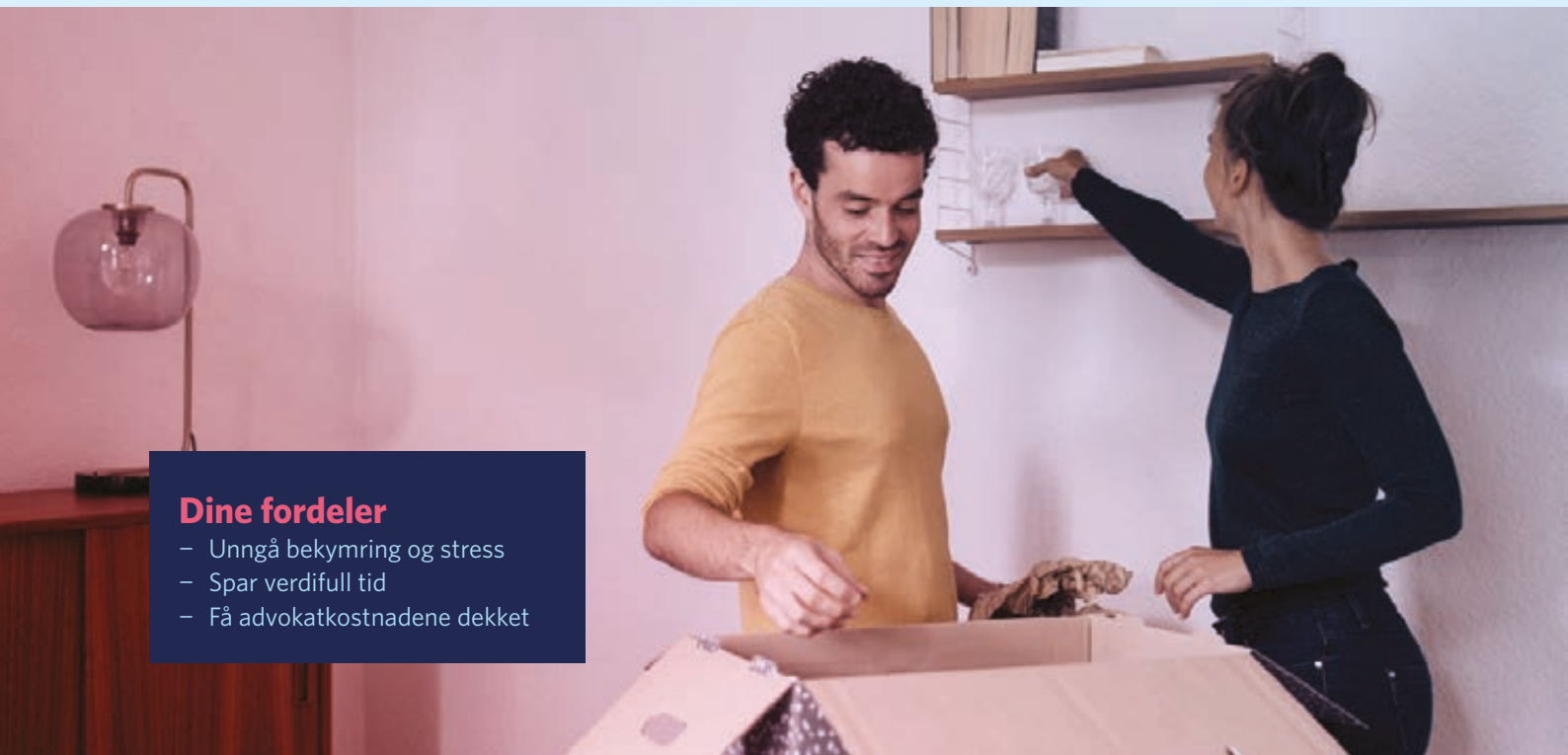
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

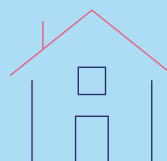
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



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 salgsopp-gave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0243/25
Adresse: Vågsgata 58, 6090 FOSNAVÅG, gnr. 34, bnr. 318 i
Herøy kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström
Tlf: 45130869
Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.02.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____
(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____ Kontaktperson: _____
Bank: _____ Tlf: _____
Egenkapital kr: _____ Salg av eiendom, adr.: _____

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/