

Sætremyrvegen 20

TJØRVÅG

notar



Prisantydning Kr 3 000 000,- Boligtype Småbruk
BRA-i/BRA Total 170/335 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



Sætremyrvegen 20

Mindre småbruk med en fin beliggenhet |
Bolighus, løe og dobbelgarasje | Fiskerett og
relativt flate marker | Flott hage

Adresse	Sætremyrvegen 20 6070 TJØRVÅG
Prisantydning	Kr 3 000 000,-
Omkostninger	Kr 93 990,-
Totalpris	Kr 3 093 990,-
BRA-i/BRA Total	170/335 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Småbruk
Byggeår	1976
Soverom	4
Etasje	2

Velkommen til Sætremyrvegen 20!

Ser du etter et mindre småbruk der du kan ha noen mindre dyr eller dyrke din egen mat? Da bør du sjekke denne eiendommen med et våningshus i god standard, en romslig dobbelgarasje og en mindre løe for oppbevaring. En plass for småbruks-drømmen.

Boligen går over to etasjer og inneholder i hovedetasjen stue, kjøkken, badrom og to soverom. Underetasjen består av kjellerstue, dusjrom, toalettrom, to soverom og vaskekjeller. Utvendig har eiendommen en romslig terrasse og en balkong.

En odelsfri og konsesjonsfri eiendom der du kan flytte rett inn!
Eiendommen har gode solforhold og fiskerett.

Bolighuset har virtuell visning i begge etasjer og alle rom.
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	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	32
Vedlegg	35
Budgivning	103

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









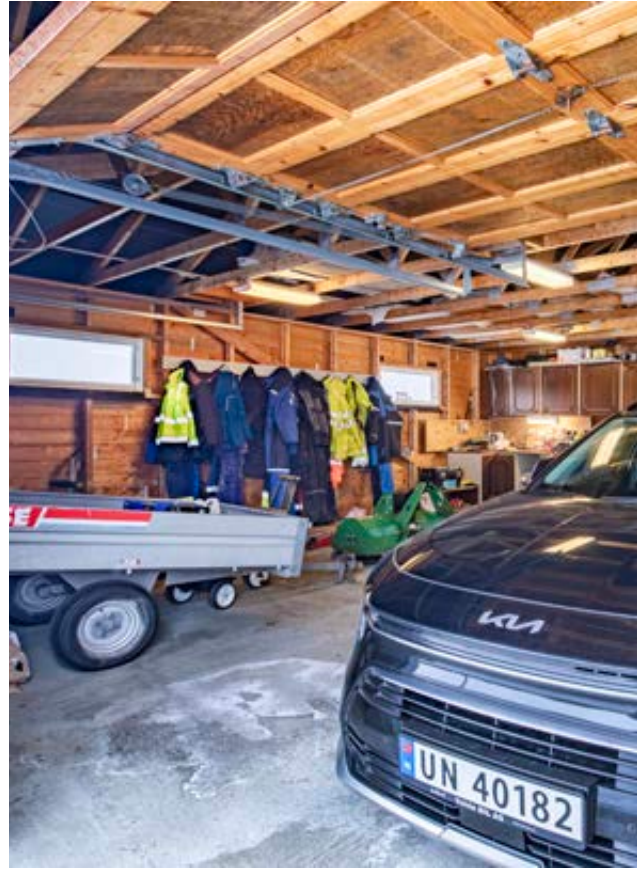
















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommene ligger i Sætremyrane ved Aspevikvatnet, her får man flott utsikt over vannet. Fra eiendommen er det relativt kort avstand i bil til Myrvåg med blant annet dagligvarebutikk, privat skule og næringsvirksomheter. Til barne/ungdomsskole og idrettsanlegg i Tjørvåg er det ca. 5 km med bil og det er ellers kort avstand til Fosnavåg og Ulsteinvik. Bebyggelse rundt består i hovedsak av spredt boligbebyggelse, mindre landbrukseiendommer med mer.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sætremyrvegen 20, 6070 TJØRVÅG

OPPDRAKSNUMMER

3-0001/26

SELGER

Egil Arne Aspevik

MATRIKSEL

Gårdsnummer 48, bruksnummer 50, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 48, bruksnummer 16, , ideell andel 1/1.

i Herøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Småbruk

ENERGIKLASSE

D

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 17.928 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta gnr/bnr 48/50 (bolighuset) er i følge eier utsprengt fjellgrunn. Den ligger i relativt skrånende terreng, og er pent opparbeida med plen, beplantning, forstøtningsmurer, asfaltert tun, plattinger. Stedvis synlig fjell i dagen.

Eiendommen gnr/bnr 48/16 består av i hovedsak av areal registrert som dyrka mark, innmarksbeite, areal som går med til bebyggelse, vei, tun etc, jf. kartoppslag gardskart.nibio.no

Eiendommen er registrert med:

Fulldyrket jord daa 10,4

Innmarksbeite daa 4,2

Bebygd, vann, bre daa 2,8

Annet markslag daa 0,5

Sum arealer: daa 17,9 jf. NIBIO kartdata 21.01.2026.

Det her fordelt på 2 teiger/parseller.

Eiendommen har jakt- og fiskerett etter samtale med leder for jaktlaget så har det de siste årene vært 2-3 dyr som gått til jaktlaget eierne av bruken har rett til å delta i jakten og på kjøtt mot kompensasjon. Fiskerett i vatnet ved, der det er ørret og av og til laks.

TAKST

Tilstandsrapport datert 27.06.2025. utført av Karl Anders Bjørdal.

BYGGEÅR

1976

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Bygningen er fundamentert på utsprengt fjelltomt.

Grunnmuren er oppført i betongstein. Dreneringssystemet er fra byggeåret. Muren er pusset og smurt med et

asfalt-lignende materiale, med steinfylling inntil. Det er ikke lagt dreneringsrør.

VEGGKONSTRUKSJON

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående og liggende bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, med sponplater og asfalttakshingel som undertak. Taket er tekket med steinbelagte metallpanner. Utvendig er taket avsluttet med vindskier, loddbord og kledning under takutstikk.

Takrennesystemet, beslag og pipehatt er utført i metall, mens nedløpsrørene delvis er i plast.

ETASJESKILLE

Etasjeskillerne består av trebjelkelag, og det er betonggulv på grunn. Deler av kjelleren har tilfarergulv.

VINDUER/DØRER

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass samt PVC-vinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren er en malt tredør med 2-lags glass og sidefelt i glass. Altandørene er en blanding av malte tredører og PVC-dører, begge med 2-lags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har flere plattinger, oppbygd med søyler og bjelker av impregnerte materialer, med terrassebord. Rekkverkene har liggende og stående bord, og det er en levegg på deler av plattingen. Det finnes også en luftealtan ved et soverom. Utvendige trapper er laget av lettklinker med fliser på trinnflatene, samt en trapp i tre.

GARASJE

Garasjen har ringmur i forskalingsblokk på betongfundament og gulv på grunn i betong. Veggene er av bindingsverk med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertaksduk og er tekket med betongtakstein. Dørene inkluderer en lakkert tredør og leddporter i tre/finer, og vinduene er malte trevinduer med 1-lags glass.

FJØS/LØE

Fjøs/løe-bygningen har grunnmur og en overbygning i

grindbygg-konstruksjon. Kledningen er en kombinasjon av stående bord og korrugerte metallplater. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, tekket med korrugerte metallplater. Bygningen har en låvebru i betong og bjelkelag mot etasjen over.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er mose/groe på taktekking.
- Undertak er asfalttakshingel fra byggeår

Nedløp og beslag

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avflassa pipehatt.

Veggkonstruksjon

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Plattinger etc er bygd inntil bordkledning, kan være utfordrende for fuktpåkjønning, tørk, vedlikehold etc.
- Det er påvist punktråte i nedre del av noen kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

- Stedvis avslitt papir (vindsperre) på isolasjon.
- Stedvis er isolasjon lagt ut mot undertaksplater, som reduserer lufting fra rafters i disse områdene.

Takkonstruksjon/Utvendige deler

- Det er tegn til værslitasje/avslitt maling på vindskier/ender, stedvis groe/svertesopp.

Vinduer

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- En god del av vindua er skifta, men enkelte av vindua er fra byggeår - og utskiftninger/utbedringer må regnes med.
- Det er påvist værslitasje på enkelte av de eldre vindua.
- Kjellervindu uten beslag under, i dag er montering for slike vindu med beslag i underkant.

Dører

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dør til platting bakside fra byggeår, trekk/utettheter påregnelig. Værslitasje dør mot luftealtan.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Trekonstruksjoner på altaner/plattinger er utsatte konstruksjoner for klimapåkjenning og det er påvist værslitasje/avflassing av overflatebehandling på rekkverksdetaljer, platting og levegg.
- Plattingene er til dels bygd over eldre/eksisterende plattinger, og det er eldre understøttelse på deler av areal, montert mot grunnen.
- Deler av trekonstruksjoner er montert mot/nærme terreng.

Utvendige trapper

- Trappene bærer preg av elde/slitasje.
- Trekonstruksjoner som montert mot/nærme terreng, kan føre til redusert levetid og økt vedlikehold.

INNVENDIG

Overflater

- Boligen har i stor grad normal slitasjegrad (tilstandsgrad 1), jf. alder ca 49 år og seinere fornyelser. I vindfang er det en flis med oppsprekt fuge og tegn til at den delvis har løsna fra underlaget.

Radon

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

Pipe og ildsted

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Rom Under Terreng

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

materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Innvendige trapper

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

Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Metallist på gulv mellom stue og kjøkken hindrer bruk av skyvedør.
- Det er enkelte dører som tar i karm.

Andre innvendige forhold

- Eier opplyser i egenerklæringsskjema at det tidvis har vært mus på mørkeloft.

VÅTROM

Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er ikke brukt bunnprofil, stedvis glipe mellom plate og fuge.

Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Pga skrå sokkelflis med rette kutt er det skrå fuger i hjørner. Påvist avvik i fuger.

Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Eier opplyser om rørispeksjon/spyling for en del år tilbake, og at avløp har fungert normalt etter dette.

Ventilasjon

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

Luft-til-luft varmepumpe

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har kompt for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.

Elektrisk anlegg

- 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

- Boligens el.anlegg er i hovedsak fra 1976 og dermed høy alder. Det må innhentes samsvarserklæringer for arbeid utført etter 1.1.99. anbefaler utvida el.kontroll som vil kunne avdekke eventuelle avvik og foreslå utbedring.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

- 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.

Grunnmur og fundamenter

- Det som er synlig av grunnmur fremstår med normal bruksslitasje. Det er avmeisla hjørne på grunnmur ved terrasse/platting, ved rørføring for takvatn.

Utvendige vann- og avløpsledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Eier opplyser om at det har vært ett tilfelle med tilstoppa utvendig avløp (gråvann, fra kjøkken etc), dette var ca 2023, rør blei spylt opp og har fungert normalt etter dette.

Septiktank

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- I hovedetasje er det stedvis rystelser fra bjelkelag.
- Stikkprøvene viser i hovedsak avvik på høydeforskjeller innenfor tilstandsgrad 1 og 2. Det er påvist avvik med tilstandsgrad 3 i hall/ved trapp kjeller.

VÅTROM

Kjeller > Vaskekjeller > Generell

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets

tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kjeller > Dusjrom > Generell

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

- Våtrommet har ikke sluk, men det er montert lekkasjesikring/automatisk vannstopp som et risikoreduserende tiltak. Det er avløp til vegg, med veggjennomføring i våtsone, ca 3 cm over gulv, eldre røropplegg i vegg. Det er ikke fuga mot bunnprofil våtromsplater.

TEKNISKE INNSTALLASJONER

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold
- 2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
- Ja Kostnadsestimat gjelder skifte/utbedring av brannslukker

TOMTEFORHOLD

Forstøtningsmurer

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Terrengforhold

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Ja

Beskrivelse: Dusjrom i kjeller. Sprekke i avløpsrør

2. Er det utført arbeid på bad/våtrom?

Ja. Rep. utført av Polygon.

2.1 Årstall og hva som ble gjort:

2024: Skiftet avløpsrør og tørka.

2.3 Hvem utførte arbeidet?

Polygon utførte snekkar- og tørkearb. Rørb. firma frå Volda (rekvir. av Polygon).

3. Tilbakeslag av avløpsvann i sluk ell.?

Ja: Avløp vaskevatt var tett av vaskepulver.

4. Feil ved/utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja: Avløp ble åpnet opp og rensket med trykkspyling.

4.2 Hvem utførte arbeidet?

Arb. utført av Stokkevåg Spyleservice.

5. Problemer med drenering/fukt/vann i underetasje/kjeller?

Ja: Var ikkje vanlig med drenering i 1975. Har lagt om avløp takvatt ut om tomte.

8. Skadedyr (rotter, mus, maur ell.)?

Ja: Av og til mus på mørkeloft.

10.1 Utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag?

Ja: Nytt taktekke Dekra i 1999.

10.2 Hvem utførte arbeidet?

Jan Rossgard.

11. Utført arbeid på el-anlegget/andre installasjoner?

Ja: Montert jordfeilautomater til bad og dusjrom, ute kontakter, garasje/lofte.

11.1 Hvem utførte arbeidet?

Meg selv er utdannet elektriker med montørsertifikat.

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

Ja

Beskrivelse: Myrvag Elektro og Proton kvart femte år.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, i frittstående garasje

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

Ja

Beskrivelse: Innredet flere rom i kjeller

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

Ja

Beskrivelse: Takstraport utført av Storetind takst og rådgivning ørsta

Kommentar fra selger: P.S. Fekk lekkasje på kobberrøret til hovudinntaket på vannledning no før jul i 2025, på utsida av muren i kobl. mellom slange og kobberrør, men alt er utbedra med nytt inntak i vaskekjeller utført av entreprenør Odd Erling Løvøy og Autorisert rørlegg, Erling Ødegår.

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:

2024:

• sett inn overspenningsvern samtidig

2015:

• Fornyta bad oppe med baderomsplater, lagt flis opp på eldre belegg fra byggeår. Sluk og røropplegg fra byggeår.
• Dusjrom modernisert rundt 2015, opprinnelig fra tidlig/midt på 1990-tallet.

2011:

• Luft-til-luft varmepumpe

2005:

• Varmtvannstank

1999:

• Kjøkken skifta
• Ca årstall skifte av takteking.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan er eiendommen i et område uten detaljregulering.

Kommuneplan for Herøy kommune 2013–2025, datert 30.10.2014, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR

KOMMUNEPLAN FOR HERØY 2013-2025 FØRESEGNEN TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

4.2 Landbruk-, natur- og friluftsføremål (jf. Pbl § 11-7 nr. 5 a) Innafor LNFR-område skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, næringseller fritidsutbygging eller frådelling til slike formål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknytning til stadbunden næring.

Kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Luft-til-luft varmepumpe, elektriske varmekabler, veggmontert varmekilde, elementpipe, ildsted i stue.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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 garasje og på gruset oppstillingsplass.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning (Herøy Vasslag SA) via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via septiktank/slamavskillere, med overløp til grøft e.l.

Det er ikke lagt fram avtaler om vegadkomsten i forbindelse med takstoppraget.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse datert 08.11.1976

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.

INNHold

Boligen går over to plan og inneholder:

Hovedetasje:

BRA-i 92 kvm: Stue, kjøkken, vindfang, gang, bad og 2 soverom

TBA 70 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 78 kvm: Vindfang, vaskekjeller, kjellerstue, dusjrom, toalettrom, 2 boder, 2 soverom og 3 ganger

Garasje:

BRA-e 44 kvm: Garasje

Fjøs/løe:

Første etasje:

BRA-e 58 kvm: 3 lagerrom

Andre etasje:

BRA-e 63 kvm: Lagerrom

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 27.06.2025, utført av Karl Anders Bjørdal .

STANDARD

ENEBOlig - INNvendig

OVERFLATER

Gulv: Laminat, belegg og flis. I vindfang er det en flis med oppsprekt fuge som delvis har løsnet fra underlaget.

Vegger: Tapet, trepanel/brystningspanel og malte plater.

Himling: Himlingsplater og trepanel.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 1999 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag, og det er flis mellom benkeplate og overskap. Det er plass for kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er lekkasjedeteksjon under skrog/oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad hovedetasje:

Badet er ifølge eier fornyet i ca 2015. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis og våtromsplater på veggene, og malte himlingsplater i taket. Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, og en innredning med heldekkende servantplate, skuffer under og speilskap med overmontert belysning. Ventilasjon skjer via en elektrisk avtrekksvifte gjennom yttervegg, med tilluft via spalte ved dør.

Vaskekjeller:

Vaskekjeller fra byggeår med malt betonggulv, malte plater på vegger og himlingsplater i taket. Det er malt belegg på et parti ved skyllekaret. Rommet er innredet med vaskekar,

veggskap og har opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannstanken er plassert her. Rommet har naturlig ventilasjon med veggventil.

Toalettrom kjeller:

Toalettrommet har flislagt gulv, baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett med susternekkasse og en servantinnredning. Det er elektrisk avtrekksvifte i yttervegg og installert lekkasjedeteksjon for automatisk vannavstenging.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Det er montert automatisk vannavstenging med følere i kjøkkenbenk, toalettrom og dusjrom.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast. Avløpet har lufting over tak.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2005 og er plassert i vaskekjeller.
- Luft-til-luft varmepumpe: Boligen har en luft-til-luft varmepumpe fra 2011.

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.

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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: 170 m²

BRA - e: 165 m²

BRA totalt: 335 m²

TBA: 70 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 m² Vindfang, vaskekjeller, kjellerstue, dusjrom, toalettrom, 2 boder, 2 soverom og 3 ganger

1. etasje

BRA-i: 92 m² Stue, kjøkken, vindfang, gang, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m²

FJØS/LØE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 58 m² 3 lagerrom

2. etasje

BRA-e: 63 m² Lagerrom

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL

AREALOPPMÅLING

Enebolig

TBA er arealet for plattinger og altan, omtrentlig oppmålt.

Fjøs/løe

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/

bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygninga er med takhøyder rundt 1,9 m(første etasje), bjelkelag, forventa skjevheter o.a. - Moment som tilsier at oppmålt areal er knytta usikkerhet til.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 000 000,-

VERDITAKST

Kr 3 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 1 308,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer for slamtømming og feiing. 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.

VANNAVGIFT

Årlig kr 8 165,-

Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIFT

Fordeles på 2 terminer pr. 2026. Vannavgift fra Herøy vasslag/Stemmedal vasslag.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 482 614,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 930 456,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 3 000 000,- (Prisantydning)

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

kr. 75 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 93 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 093 990,- (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:

1515/48/50:

25.08.1969 - Dokumentnr: 2392 - Rettighet

Rettighetshaver: Herøy Vasslag Sa

Org.nr: 956 668 824

LEIEAVTALE

Transport

Fra: Stemmedal Vasslag Sa

Org.nr: 970 186 085

Til: Herøy Vasslag Sa

Org.nr: 956 668 824

- Vasslaget sin rett til og ha liggende, vedlikeholde, skifte ut røledninger for vann. Rettighet transportert til Herøy vasslag.

09.01.2023 - Dokumentnr: 24755 - Jordskifte

21-069542RFA-JMOR/JORS AURVÅG

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1975 - Dokumentnr: 3120 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:1515 Gnr:48 Bnr:3

31.01.1963 - Dokumentnr: 990041 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver

L/L Tussa Kraft

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2023 - Dokumentnr: 24755 - Jordskifte

21-069542RFA-JMOR/JORS AURVÅG

Gjelder denne registerenheten med flere

- Veirett for et annet bruk over et annet bruk, og vedlikeholdsplikt av vei til fylkesvei. Har ellers ikke betydning for denne eiendommen.

24.01.1912 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:1515 Gnr:48 Bnr:9

25.06.2009 - Dokumentnr: 461060 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1515 Gnr:48 Bnr:86

1515/48/16:

25.08.1969 - Dokumentnr: 2392 - Rettighet

Rettighetshaver: Herøy Vasslag Sa

Org.nr: 956 668 824

LEIEAVTALE

Transport

Fra: Stemmedal Vasslag Sa

Org.nr: 970 186 085

Til: Herøy Vasslag Sa

Org.nr: 956 668 824

- Vasslaget sin rett til og ha liggende, vedlikeholde, skifte ut rørdninger for vann. Rettighet transportert til Herøy vasslag.

09.01.2023 - Dokumentnr: 24755 - Jordskifte

21-069542RFA-JMOR/JORS AURVÅG

Gjelder denne registerenheten med flere

- Veirett for et annet bruk over et annet bruk, og vedlikeholdsplikt av vei til fylkesvei. Har ellers ikke betydning for denne eiendommen.

15.08.1975 - Dokumentnr: 3120 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1515 Gnr:48 Bnr:3

31.01.1963 - Dokumentnr: 990041 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver

L/L Tussa Kraft

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2023 - Dokumentnr: 24755 - Jordskifte

21-069542RFA-JMOR/JORS AURVÅG

Gjelder denne registerenheten med flere

- Veirett for et annet bruk over et annet bruk, og vedlikeholdsplikt av vei til fylkesvei. Har ellers ikke betydning for denne eiendommen.

24.01.1912 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1515 Gnr:48 Bnr:9

25.06.2009 - Dokumentnr: 461060 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1515 Gnr:48 Bnr:86

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

GRUNNBOKSDATO

06.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

Framtind

POLISENUMMER

3176614/48

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og

overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i

forbindelse med oppdraget,

kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

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

27.03.2026

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 2.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 14 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr. 1 500,-	(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 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 meglet 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.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn

30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

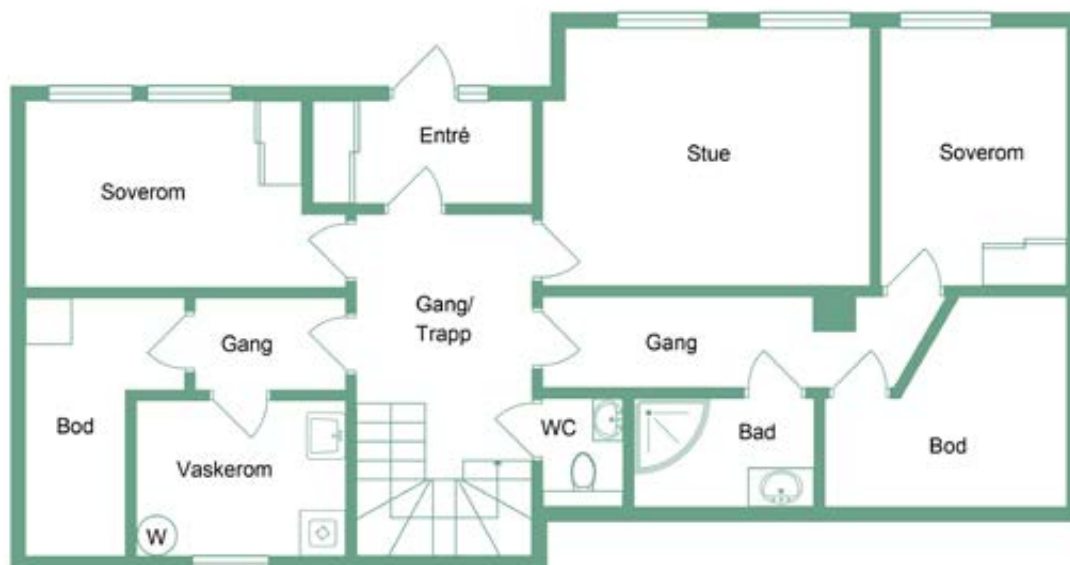
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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 - U etasje



Sætremyrvegen 20

U Etg

notar.no

[@notar_more](https://www.instagram.com/notar_more)

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Første etasje



notar

Sætremyrvegen 20

1 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

SÆTREMURVEGEN 20

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- 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:

 Sætremyrvegen 20 , 6070 TJØRVÅG

 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune

 gnr. 48,48, bnr. 50,16, snr. 0,0

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 335 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 27.06.2025

Rapportdato: 04.07.2025

Oppdragsnr.: 21552-1220

Referansenummer: CQ6830

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal

Vår ref:



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.

Storetind takst og rådgiving AS

Storetind takst og rådgiving AS er et selskap med base i Ørsta. Bygg- og takstingeniør Karl Anders Bjørdal har lang erfaring fra bransjen, er medlem i Norsk takst og har godkjenning for verditakst bolig, tilstandsrapport bolig og verditakst landbruk.

Vi legg stor vekt på å levere rapportar som er godt fagleg forankra, har god lesbarheit og forklarande tekst.

Ta gjerne kontakt ved behov for takst eller andre tenester innanfor fagfeltet.



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

Karl Anders Bjørdal
Uavhengig Takstingeniør
kab@storetind.no
957 34 278



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over toplan ved Aspevikvatnet i Herøy. Større omfang plattinger i tilknytning til boligen. På eiendommen er det også garasje og fjøs/løe-bygning.

Overflater fra byggeår og seinere fornyelser/oppussing, med normal standard ut fra byggeår/fornyelsessår.

Flere bygningsdeler har oppnådd en høy alder, og det må påregnes oppgraderinger og utskifting over tid.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3 jf. gjennomgang i rapport.

En rekke av tilstandsgradene er i hovedsak satt ut fra alder og kravene i NS3600 og ikke nødvendigvis som følge av svikt.

Det oppfordres til å lese den utfylte egenerklæringa fra eier og besiktige boligen grundig.

Tilstandsrapport er basert på opplysninger og dokumentasjon fremlagt av eier, egen befarung, egne vurdering og oppmålinger.

Enebolig: - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Sponplater med asfalttakshingel, utlekting og takteking med steinbelagte metallpanner(Decra). Takrennesystem, beslag og pipehatt i metall. Nedløpsrør til dels i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC-vindu med 2-lag glass. Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og sidefelt i glass, ytterdør i hovedetasje malt tredør, sidefelt i glass. Altandører malt dør med 2-lags glass og PVC-dør med 2-lags glass. Boligen har plattinger med tilkomst fra stue, via dør fra vindfang hovedetasje og fra terreng. Boligen har også luftealtan ved soverom. Trapper fra inngangsparti og opp til høyere nivå begge sider er av lettklinker, det er lagt flis på trinnflater. Ved hjørne sør mot platting, er det trappetrinn i tre, lagt mot terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater i hovedsak:
Gulv av laminat, belegg og flis.
Vegger med tapet, trepanel /brystningspanel og malte plater.
Innvendige tak med himlingsplater og trepanel.

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskiller av trebjelkelag. I følge eier er det tilfarergulv i deler av kjeller. Det er elementpipe. Ildsted i stue. Sotluke i kjeller. Boligen har malt tretrapp med belegg i trinna, rekkverk m/stående spiler, håndrekke. Returrekkverk i form av spiler fra gulv til tak. Innvendig har boligen malte glatte og malte profilerte dører. Dør med farga glass mellom stue og gang, glass i dør mellom gang og vindfang begge etasjer. Skyvedørskarm mellom stue og kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje:
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis og

våtromsplater på vegg, malte himlingsplater innvendig tak. Innreda med dusjkabinett, gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servantplate/servant, skuffer under, speilskap m/overmontert belysning. Elektrisk avtrekksvifte gjennom yttervegg. Tilluft via spalte ved dør.

Dusjrom kjeller:

Dusjrommet har gulvbelegg med oppbrett, våtromsplater over tidligere tapetserte veggflater. Innkassing/innkledning langs gulv for avløpsrør dusj. Himlingsplater i innvendig tak. Innreda med dusjkabinett(høy montasje, pga avløp til vegg), servantinnredning, speil med overlys. Elektrisk avtrekksvifte gjennom yttervegg. Veggmontert varmekilde.

Vaskekjeller:

Vaskekjeller fra byggeår, malt betonggulv, malte plater på vegger, malt belegg på parti ved skyllekar. Himlingsplater i innvendig tak. Innreda med vaskekar, opplegg/plass for vaskemaskin og tørketrommel, veggskap og varmtvannstank. Naturlig ventilasjon med veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag. Flis mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er i følge eier lekkasjedeteksjon under skrog/oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Spalteventil i vindu.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv, baderomsplater, himlingsplater. Vegghengt toalett, sisternekasse med dreneringshull, servantinnredning. Elektrisk avtrekksvifte yttervegg, avstengt takventil. Lekkasjedeteksjon for automatisk vannavstenging.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er montert automatisk avstenging, med følere i kjøkkenbenk, toalettrom og dusjrom jf. opplysninger fra eier. Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er sikringsapparat i gang kjeller med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling. Stikkontakter og punktbelysning. Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er i følge eier byggegrunn av utsprengt fjelltomt. System for fuktsikring og drenering fra byggeår. Bygningen har grunnmur i betongstein(Voldnes-stein jf. eier). Forstøtningsmurer er av naturstein og lettklinker. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktanker/slamavskillere som i følge eier har 3 kammer. Det er privat vannforsyning (Herøy Vasslag) via private stikkledninger. Utvendige røropplegg fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	335 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	170 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig:

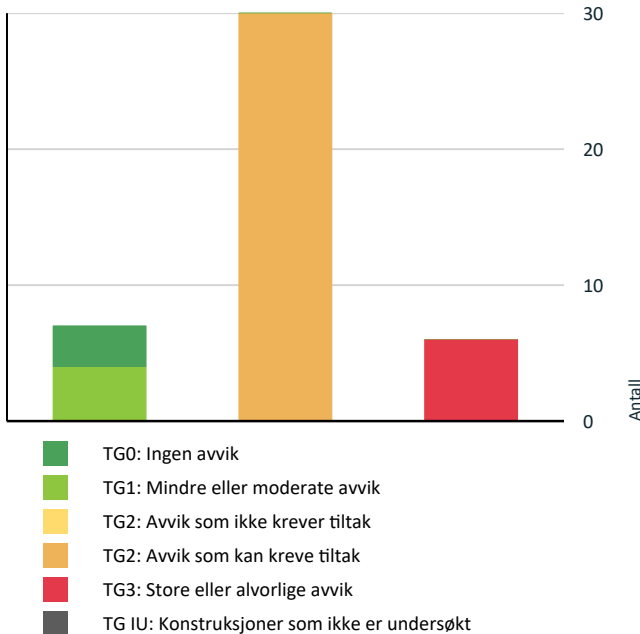
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke del av oppdraget å innhente byggemeldte tegninger fra kommunen og disse er derfor ikke kontrollert.

Eier opplyser om at det er gjort endringer siden byggeår, blant anna innredning av deler av kjeller.

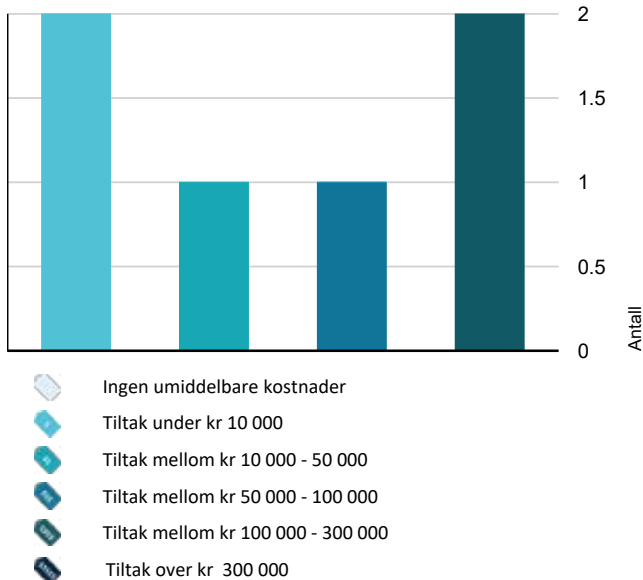
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra eier/rekviert, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Tekniske installasjoner > Branttekniske forhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Radon	Gå til side
 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Luft-til-luft varmepumpe	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG:



Byggeår
1976

Kommentar

Byggeår jf. eier, påbegynt 1975, innflytta 1976.

Anvendelse

Bolig

Standard

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2015	Fornya bad oppe med baderomsplater, lagt flis opp på eldre belegg fra byggeår. Sluk og røropplegg fra byggeår.
2015	Dusjrom modernisert rundt 2015, opprinnelig fra tidlig/midt på 1990-tallet.
1999	Kjøkken skifta
1999	Ca årstall skifte av takteking.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takteking med steinbelagte metallpanner, Decra i følge eier. Asfalttakshingel fra byggeår som undertak, jf. eieropplysninger.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) i hovedsak er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Dette medfører at taket kan ha andre skader/avvik, som ikke er synlig fra bakkenivå.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er mose/groe på takteking.

Undertak er asfalttakshingel fra byggeår

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av undertakets alder vil det i tiden fremover være viktig å holde takkonstruksjon under oppsyn.

Anbefaler rengjøring.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrennesystem, beslag og pipehatt i metall. Nedløpsrør til dels i plast. Stigetrinn og pipehatt i følge eier fra ca 1999, øvrig i hovedsak fra byggeår.

Eier opplyser at takvatn har blitt ført i rør under platting og ført i felles grøft mot nord, dette etter at det tidligere blei fuktinntrenging i soverom mot sør.

Vurdering av avvik:

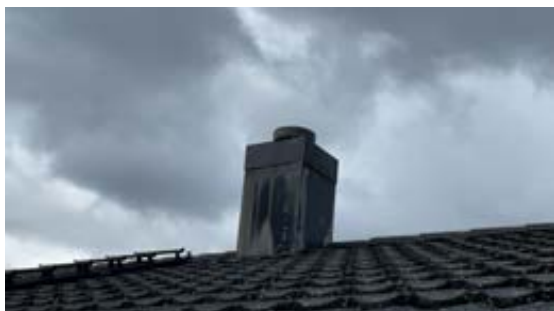
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er avflassa pipehatt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

En må regne med utbedringer av overflateskader på utvendige beslag.



Avflassa pipehatt



Nedløp ført under altan/platting

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Plattinger etc er bygd inntil bordkledning, kan være utfordrende for fuktpåkjenning, tørk, vedlikehold etc. Det er påvist punktråte i nedre del av noen kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

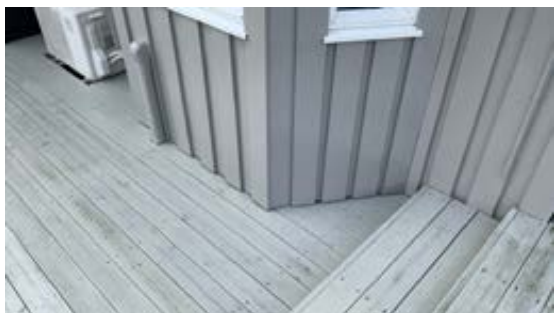
Tilstandsrapport

Anbefaler vask, ny vurdering, skifte av skadd bordkledning, forbehandling og maling av fasader med behov.

Yttervegger som over tid står med manglende vedlikehold, vil, om det ikke blir gjort tiltak, kunne medføre skader i veggkonstruksjon og tilstøtende/andre bygningsdeler, følgeskader vil kunne oppstå.

En må gå over og utbedre musebånd/sperre, for å forhindre tilkomst for mus, som kan gjøre skader i boligen.

Utførelsen med kort avstand til terreng/underliggende flate kan føre til redusert levetid på bordkledning og utfordringer/merarbeid med vedlikehold.



Plattinger bygd inntil kledning



Oppsprekte bord



Råteskadd bord



Oppsprekte bord uftealtan

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Sponplater med asfalttakshingel, utlekting og takteking(jf. eget punkt). Utlagt enkelt/provisorisk kryppbart golv av vegg-sponplater(ca 12 mm, med svikt/svakheter) på deler av arealet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis avslitt papir(vindsperre) på isolasjon.

Stedvis er isolasjon lagt ut mot undertaksplater, som reduserer lufting fra rafter i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler dekke parti som ikke er tildekt med vindsperreduk eller lignende for å unngå innblåsing av kaldluft i isolasjonen, som vil kunne gi unødig varmetap.

Isolasjon lagt mot undertaket fører til noe reduksjon av lufting av takkonstruksjonen, dette må utbedres for å lukke avvik.

Tilstandsrapport



Stedvis avslitt papir/vindsperre



Isolasjon lagt mot undertak

TG 2 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Utvendig er konstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med rettkant-bord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til værslitasje/avslitt maling på vindskier/ender, stedvis groe/svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask, forbehandling og maling av takkonstruksjonens utvendige deler som kassekledning, loddbord og vindskier.



Stedvis værslitt



Svertesopp

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC-vindu med 2-lag glass.

Vindu fra byggeår og seinere fornyelser/utskiftninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

En god del av vindua er skifta, men enkelte av vindua er fra byggeår - og utskiftninger/utbedringer må regnes med.

Det er påvist værslitasje på enkelte av de eldre vindua.

Kjellervindu uten beslag under, i dag er montering for slike vindu med beslag i underkant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tilstandsrapport

Vedlikehold med vask, forbehandling og maling av vindu/detaljer må regnes med.

Ved skifte av vindu kjeller må en montere beslag i underkant ihht. dagens krav/anbefalinger.

Kondensering: Innluft har kondensert/gått over i vann-form mot vindu, og over tid gitt skader på malte flater/trevirke.



Kjellervindu uten beslag underkant

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og sidefelt i glass, ytterdør i hovedetasje malt tredør, sidefelt i glass. Altandører malt dør med 2-lags glass og PVC-dør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør til platting bakside fra byggeår, trekk/utettheter påregnelig. Værslitasje dør mot luftealtan.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold og utbedring av dører må regnes med for å lukke avvik, jf. nevnte punkt. Skifte av eldre dører bør vurderes i en samla vurdering/energiøkonomisering.



Oversiktsbilde hoveddør



Altandør stue, PVC - oversiktsbilde



Dør til platting bakside - oversiktsbilde



Altandør soverom, oppsprekte overflater

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har plattinger med tilkomst fra stue, via dør fra vindfang hovedetasje og fra terreng.

Platting er oppbygd med søyler/bjelke-løsning og har terrassebord på bjelkelag av impregnerte materialer. Fundamentert til dels med nye fundamenter jf. eier, samt mot underliggende eldre plattinger, fundamentert mot impregnerte stolper til grunnen/terreng. Betongplate under deler av plattinger. Rekkverk med liggende og stående bord, toppbord. Levegg på deler av platting, oppbygd med vegger i bindingsverk, kledd med liggende bord. Plattinger er i to nivå med trappetrinn mellom, samt trinn til inngangsdør og til terreng/plen.

Boligen har også luftealtan ved soverom, altanen har terrassebord på bjelkelag. Rekkverk med stående bord, toppbord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Trekonstruksjoner på altaner/plattinger er utsatte konstruksjoner for klimapåkjenning og det er påvist værslitasje/avflassing av overflatebehandling på rekkverksdetaljer, platting og levegg.

Plattingene er til dels bygd over eldre/eksisterende plattinger, og det er eldre understøttelse på deler av areal, montert mot grunnen.

Deler av trekonstruksjoner er montert mot/nærme terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Trekonstruksjoner på altaner/plattinger er utsatte konstruksjoner for klimapåkjenning, normalt vedlikehold av terrassebord og rekkverk må regnes med.

Trekonstruksjoner som er montert mot/nærme terreng, kan føre til redusert levetid og økt vedlikehold.

Eldre understøttelser må en regne med har kortere gjenstående brukstid enn nyere konstruksjoner, umiddelbare tiltak skal ikke være nødvendig.



Trekonstruksjoner montert mot/nærme grunnen



Understøttelser og eldre platting under



Oversiktsbilde

TG 2 Utvendige trapper

Trapper fra inngangsparti og opp til høyere nivå begge sider er av lettklinker, det er lagt flis på trinnflater. Ved hjørne sør mot platting, er det trappetrinn i tre, lagt mot terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene bærer preg av elde/slitasje.

Trekonstruksjoner som montert mot/nærme terreng, kan føre til redusert levetid og økt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med vedlikehold og oppgradering av trapper må regnes med i tida framover.



Trappetrinn i tre - montert mot terreng



Trappetrinn



Oversiktsbilde

Andre utvendige forhold

I forbindelse med fornying av kjøkken, har yttervegg blitt flytta ut for å gi større plass inne på kjøkken. Arealet danner overbygg for inngangsdør, det er kledd med malte bord under frembygg.



Frembygg ved kjøkken

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater i hovedsak:

Gulv av laminat, belegg og flis.
Vegger med tapet, trepanel /brystningspanel og malte plater.
Innvendige tak med himlingsplater og trepanel.

Begrensa besiktigelse da boligen er bebodd, og under flytting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

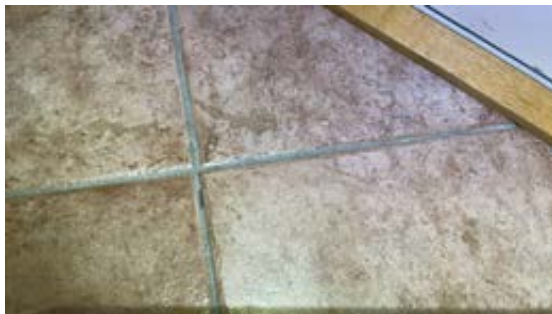
Boligen har i stor grad normal slitasjegrad (tilstandsgrad 1), jf. alder ca 49 år og seinere fornyelser. I vindfang er det en flis med oppsprekt fuge og tegn til at den delvis har løsna fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak skal ikke være nødvendig, det meste av boligen har normal slitasjegrad. Fornying vil i stor grad være knytta til subjektive vurderinger/egne ønsker om oppgradering.

Utbedring av flis må påregnes.



Løs flis vindfang

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskiller av trebjelkelag. I følge eier er det tilfarergulv i deler av kjeller, dette gjelder deler som ved ferdigstillingstidspunkt var "grovkjeller". Øvrige areal blei i følge eier støpt med grovplate, fuktsperre, isolasjon og finplate.

Tilfarergulv er en konstruksjon med forhøya risiko for skjulte feil og mangler.

Stikkprøvemålinger viser 5-38 mm høydeforskjell over 2 meter, og 9-33 mm høydeforskjell gjennom rommet(kjøkken, stue, soverom, gang/hall kjeller, gang ved dusj kjeller, soverom kjeller)

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I hovedetasje er det stedvis rystelser fra bjelkelag.

Stikkprøvene viser i hovedsak avvik på høydeforskjeller innenfor tilstandsgrad 1 og 2. Det er påvist avvik med tilstandsgrad 3 i hall/ved trapp kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

I følge eier har rystelsene i bjelkelag vært slik siden huset var nytt, ved en eventuell renovering vil det være mulig å stive av/forsterke bjelkelag for å utbedre.

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelse/kartlegging av hele boligens gulv (etter at innbo er fjerna), dette vil kunne gi grunnlag for utarbeiding av kostnadsestimat på oppretting av gulvoverflater, jf. påviste høydeforskjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

1 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.

Anbefaler radonmåling i egen bopel, det er krav om radonmåling ved utleie.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Det er elementpipe. Ildsted i stue. Sotluke i kjeller.

I følge eier ikke anmerkninger fra feier/tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Riss/mindre sprekker i ildfast stein bør følges med på, ved utvikling til større sprekker, vil ildstedet bli mindre effektivt. Skifte av ildfaststein må etter hvert påregnes.



Riss/mindre sprekker i ildfast stein



Sotluke i kjeller

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under eller delvis under terreng er de fleste av romma i kjeller. Det er fuktmålt i bod, i rom ved siden av soverom som blei tørka ut og utbedra etter fuktinntrenging og omlegging av takvatn. Gulvet i boda har plater over tilfarere, gulvbelegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot terreng ved rom som i følge eier tidligere har hatt fuktinntrenging. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24%.

Fuktkvoteprosent blir gradert slik:

- Under 11,9% - Tørt
- 12-15,9% - Akseptabel
- 16-19,5% - Fuktig
- 19,6 - 27% - Meget fuktig
- Over 27% - Vått. Trevirke er metta(fulltrukket av vann) ved ca 30 %

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Besiktigelse gjennom hulltaking er begrensa, ved avdekking av flater er det en risiko for å avdekke skjulte feil og mangler.



Målt ca 20% ved gulvnivå



Målt ca 24 % i hulltaking

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinna, rekkverk m/stående spiler, håndrekke. Returrekkverk i form av spiler fra gulv til tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og malte profilerte dører. Dør med farga glass mellom stue og gang, glass i dør mellom gang og vindfang begge etasjer. Skyvedørskarm mellom stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Metallist på gulv mellom stue og kjøkken hindrer bruk av skyvedør.

Det er enkelte dører som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

For å kunne bruke skyvedør, må dørbblad justeres og/eller tilpasses.

Tilstandsrapport



Farga glass, noe svakhet/klirring



Metallist hindrer bruk av skyvedør

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser i egenerklæringsskjema at det tidvis har vært mus på mørkeloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aktivitet fra mus kan gjøre stor skade i boligen, anbefaler å undersøke dette nærmere og følge opp med skadedyrbekjempelse om nødvendig. Det tas spesifikt forbehold om skjulte/skader mangler som følge av eventuelle skader av mus.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

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

Badet i hovedetasje er i følge eier fornyet i ca 2015. Det er rørlegg, sluk, el. opplegg/varmekabler, takplater, gulvbelegg/tettesjikt fra byggeår. Flis, baderomsplater og innredninger/sanitærutstyr fra ca 2015 i følge eier.

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis og våtromsplater på vegg, malte himlingsplater innvendig tak. Innredning med dusjkabinett, gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servantplate/servant, skuffer under, speilskap m/overmontert belysning.

Elektrisk avtrekksvifte gjennom yttervegg. Naturlig ventilasjon i tak, avstengt og ikke ført til takhatt på loft. Tilluft via spalte ved dør.

Besiktigelse med dusjkabinett på plass.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater fra ca 2015. Taket har himlingsplater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke brukt bunnprofil, stedvis glipe mellom plate og fuge.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må foretas lokal utbedring.

Per i dag er det brukt dusjkabinett, og en unngår bruksvann mot platene ved vanlig bruk.

Tilstandsrapport



Glippe hjørneprofil



Gliper fuge mellom sokkelflis og baderomsplate

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt (ca 2015 jf. eier). Rommet har elektriske varmekabler fra byggeår. Det er målt ca 22 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist. Relativt flatt, fall mot dusjkabinett (tidligere badekar på den sida).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

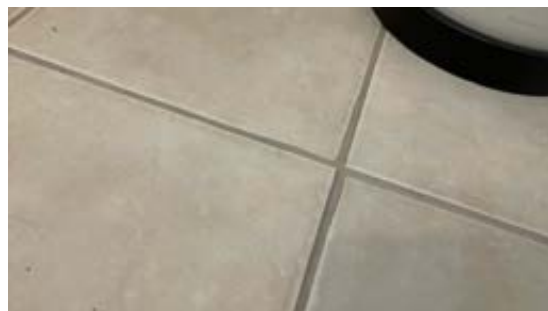
Pga skrå sokkelflis med rette kutt er det skrå fuger i hjørner. Påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Skjevhet sokkelflis (underliggende hul) jf. eier)



Avvik fuger, høydeforskjell mellom fliser

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt, begge deler fra byggeår. Baderomsplater fra ca 2015 tettesjikt på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Rørgjennomføringer i våtsone gulv under servant.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



Sluk under dusjkabinett



Rørgjennomføringer i våtsone ved gulv.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Se "generell" for beskrivelse.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk vifte med avtrekk gjennom yttervegg. Naturlig ventilasjon i tak, avstengt og ikke ført til takhatt på loft. Til-luft fra spalte ved dør.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjkabinett.

Det er påvist avvik på de andre sjekkpunkta, rommet har høy alder, oppgradering må påregnes.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskekjeller fra byggeår, malt betonggulv, malte plater på vegger, malt belegg på parti ved skyllekar. Himlingsplater i innvendig tak. Innreda med vaskekar, opplegg/plass for vaskemaskin og tørketrommel, veggskap og varmtvannstank. Naturlig ventilasjon med veggventil.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom er utsatte for skader og følgeskader og vurderes delvis etter dagens regelverk. For å lukke avvik må det etableres tilfredsstillende sluk/membran/tettesjikt på rommet, som i praksis innebærer fornying av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang ved våtsone ved skyllekar.

Se eget punkt "generell", våtrommet må påregnes fornyet.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.



KJELLER > DUSJROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Dusjrom i kjeller er innreda/bygd opp ca midt på 1990-tallet jf. eier. Overflatefornyng med nye veggplater og nye innredninger i følge eier ca 2015.

Dusjrommet har gulvbelegg med oppbrett, våtromsplater over tidligere tapetserte veggflater. Innkassing/innkledning langs gulv for avløpsrør dusj. Himlingsplater i innvendig tak. Innreda med dusjkabinett(høy montasje, pga avløp til vegg), servantinredning, speil med overlys. Elektrisk avtrekksvifte gjennom yttervegg. Veggmontert varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har ikke sluk, men det er montert lekkasjesikring/automatisk vannstopp som et risikoreduserende tiltak. Det er avløp til vegg, med vegggjennomføring i våtsone, ca 3 cm over gulv, eldre røropplegg i vegg. Det er ikke fuga mot bunnprofil våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet vil også kunne brukes i noe tid fremover, men en må være klar over svakhetene/risikoene som er belyst i rapporten. Som forbruker/kjøper må en være klar over at våtrommet vil kreve fornying/oppgradering for å lukke avvik, jf. opplyst kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Avløp fra dusjkabinett til vegg



Lekkasjedeteksjon

KJELLER > DUSJROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Se eget punkt "generell", våtrommet må påregnes fornyet.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag. Flis mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er i følge eier lekkasjedeteksjon under skrog/oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har ikke komfyrvakt (ikke krav på tidspunktet, men anbefalt for egen og boligens sikkerhet mot brann).

Årstall: 1999

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Spalteventil i vindu. Alder ventilator ca 10 år i følge eier.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom med flislagt gulv, badersplater, himlingsplater. Vegghengt toalett, susternekkasse med dreneringshull, servanttinnredning. Elektrisk avtrekksvifte yttervegg, avstengt takventil. Lekkasjedeteksjon for automatisk vannavstenging.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Oversiktsbilde

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er montert automatisk avstenging, med følere i kjøkkenbenk, toalettrom og dusjrom jf. opplysninger fra eier.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser om rørinnspeksjon/spyling for en del år tilbake, og at avløp har fungert normalt etter dette.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Luft-til-luft varmepumpe

Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Levetiden til luft-til-luft varmepumper er avhengig av bruk, service og fabrikat, men ofte ca 12-15 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har kompt for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

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

Det er sikringsskap i gang kjeller med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling.

Stikkontakter og punktbelysning.

Det er varmekabler på bad hovedetasje, jf. eier

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 (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1976 I følge eier er det automatsikringer fra byggeår. Seinere oppgradert til jordfeilautomater på bad oppe og dusj nede. Lagt kurs til garasje, eier opplyser kapasitet 13A med dagens kabel, er installert justerbar el.billader. Løe er også kobla til denne kursen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, og til dels som egeninnsats ved nyinstallasjon fra eier(som er elektriker).
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Nei El.kontroll fra Myrvåg Elektro (forsikring), i 2024, ingen ting anmerka, sett inn overspenningsvern samtidig, jf. opplysninger fra eier.,
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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

Boligens el.anlegg er i hovedsak fra 1976 og dermed høg alder. Det må innhentes samsvarserklæringer for arbeid utført etter 1.1.99. Anbefaler utvida el.kontroll som vil kunne avdekke eventuelle avvik og foreslå utbedring.

Generell kommentar

En utvida el.kontroll vil kunne gi kostnadsestimat på eventuelle utbedringer.

Branntekniske forhold

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 bygningssakkyndig 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.

Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja **Kostnadsestimat gjelder skifte/utbedring av brannslukker**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannslukker fra 2009

Brannslukker fra 2009

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er i følge eier byggegrunn av utsprengt fjelltomt.



Synlig fjell ved bolig

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

System for fuktsikring og drenering fra byggeår. I følge eier er muren pussa, smurt med asfalt-lim eller lignende. Stein fylt inntil boligen. Det blei ikke lagt dreneringsrør.

Eier opplyser at det blei lekkasje ved nedløpsrør mot løe/sør-hjørne. Etter dette blei alt takvatn leda fra sørhjørnet, bak huset, kobla sammen med rør på nordside av hus.

Vurdering av 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Se også "rom under terreng" og "terrengforhold".

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein(Voldnes-stein jf. eier).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det som er synlig av grunnmur fremstår med normal bruksslitasje. Det er avmeisla hjørne på grunnmur ved terrasse/platting, ved rørføring for takvatn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pussa overflate er avdekt/meisla i området, og muren noe svekka. For å lukke avvik må mur tilsteltes.



Avmeisla murhjørne

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kanter/avsatser på mer enn 0,5 meter høydeforskjell mot hardt underlag må sikres med rekkverk eller annen sikring. Annen sikring kan være vegetasjon, blomsterkasser etc.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3, sikring av kanter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Lokale skader/avvik



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

Terrenforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Befaringsdagen er det svært fuktig/vått på plenen bak boligen. Det er partier med fall mot grunnmuren.

Sees i sammenheng med "drenering" og "rom under terreng".

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er krav/anbefaling til 1:50 fall ut fra bygning i 3 meters bredde, med mindre andre tiltak er gjort for å lede bort overvann.

Ved utvendige arbeid anbefales det å ha fokus på at ferdige overflater leder vann bort fra bygningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktanker/slamavskillere som i følge eier har 3 kammer, høg, middel, lav, med overløp til grøft. Det er privat vannforsyning (Herøy Vasslag) via private stikkledninger. Utvendige røropplegg fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser om at det har vært ett tilfelle med tilstoppa utvendig avløp (gråvann, fra kjøkken etc), dette var ca 2023, rør blei spylt opp og har fungert normalt etter dette.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Septitanker/slamavskiller er av betong, med 3 kammer, fra byggeår. Ikke meldt om avvik ved tømming.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje:



Anvendelse

Parkering, lagring

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Ringmurer i forskalingsblokk/betong på betongfundament jf. eier, gulv på grunn i betong. Bindingsverksvegger med liggende bordkledning. Takkonstruksjon med W-takstoler, undertaksduk, lekter. Taktekking av betongtakstein. Gangdør lakkert tre/finer, malte trevindu med 1-lags glass. Leddporter i tre/finer. Enkel el.installasjon med stikkontakter og lyspunkt. Det er el.bil lader montert.

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

Fjøs/løe:



Anvendelse

Lagring, begge etasjer.

Byggeår

1920

Kommentar

Ukjent/Stipulert byggeår - byggeår ikke opplyst

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt, men fremstår normalt vedlikeholdt - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Fjøs/løe er med grunnmurer , utvendig malt, overbygg i hovedsak som grindbygg konstruksjon, stående bordkledning og kledning av korrugerte metallplater/bølgeblikk. Saltak med sperrekonstruksjon, delvis med eldre taktro av trebord, lekter, taktekking av korrugerte metallplater/"Bølgeblikk". Låvebru i betong, to-fløya dør innkjøring låve. I fjøsetasjen er det avdelt til 3 rom, inklusiv eget rom i tidligere silo. Bjelkelag mot etasjen over.

Bygninga er med enkel el.installasjon med stikkontakter og belysning.

Befaringsdagen er fjøs/låve i bruk til lagring, og det vil kreves tiltak/ombygging for å ta i bruk for dyrehold (av mindre skala).

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

170 m²/170 m²

Enebolig:: Stue, Kjøkken, 2 Vindfang, 4 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Vaskerom, 2 Bod, Kjellerstue, Toalettrom

Andre bygg: Garasje:, Fjøs/løe:

Bruksareal andre bygg: 165 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få direkte sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for lignende boliger og/eller eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet, er av ulike type, eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør at det er knyttet noe usikkerhet til verdifastsettelsen

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Strynehaugen 12 ,6070 TJØRVÅG 171 m ² 1973 4 sov	22-09-2021	3 500 000	3 400 000		3 400 000	19 883
2 Skyttenesvegen 2 ,6070 TJØRVÅG 288 m ² 1989 4 sov	03-12-2024	5 490 000	5 350 000		5 350 000	18 576
3 Sandvikvegen 115 ,6070 TJØRVÅG 194 m ² 1983 6 sov	04-06-2025	2 990 000	3 100 000		3 100 000	13 191
4 Strynehaugen 3A ,6070 TJØRVÅG 158 m ² 1957 5 sov	11-07-2024	1 790 000	1 700 000		1 700 000	10 759

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

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, renovasjon, etc. - Stipulert	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig:	Kr.	2 800 000

Garasje:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje:	Kr.	360 000

Fjøs/løe:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Verdi fjøs/løe-bygning, ink. fradrag - til bruk som lager.	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Fjøs/løe:	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 310 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Kommentar

Tomteverdi inkluderer begge bruksnummer, og hensyntatt prinsipper for verditaksering av landbrukseiendom, herunder verdi av dyrka mark og innmarksbeite.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

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

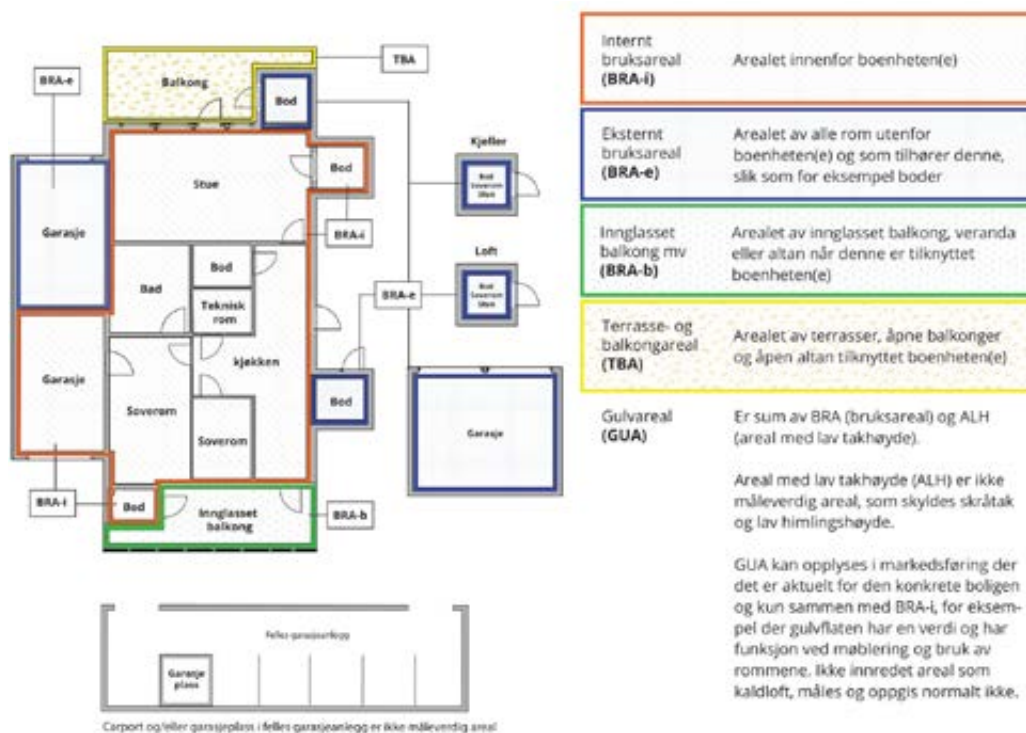
Hva er måleverdig areal?

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	92			92	70
Kjeller	78			78	
SUM	170				70
SUM BRA	170				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue, Kjøkken, Vindfang, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Vindfang, Gang, Gang 2, Vaskekjeller, Bod, Kjellerstue, Soverom, Gang 3, Soverom 2, Bod 2, Dusjrom, Toalettrom		

Kommentar

TBA er arealet for plattinger og altan, omtrentlig oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke del av oppdraget å innhente byggemeldte tegninger fra kommunen og disse er derfor ikke kontrollert.

Eier opplyser om at det er gjort endringer siden byggeår, blant anna innredning av deler av kjeller.

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

Kommentar: Enkelte av oppholdsromma i boligen har dagslysflate som er lavere enn 10% av bruksarealet av rommet.

Garasje:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Fjøs/løe:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første etasje		58		58	
Andre etasje		63		63	
SUM		121			
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje		Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3	
Andre etasje		Lagerrom	

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

Bygninga er med takhøyder rundt 1,9 m(første etasje), bjelkelag, forventa skjevheter o.a. - Moment som tilsier at oppmålt areal er knyttet usikkerhet til.

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:	158	12
Garasje:	0	44
Fjøs/løe:	0	121

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2025	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Egil Arne Aspevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	48	50		0	1161.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sætremyrvegen 20

Hjemmelshaver

Aspevik Egil Arne

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	48	16		0	16765.8 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Sætremyrvegen 20

Hjemmelshaver

Aspevik Egil Arne

Kommentar

Jf. opplysninger fra gårdkart.nibio.no og eiendomsmatrikkel. Jf. oppslag gårdkart er driftssenteret det eldre bolighuset på bruket, dette er nå utskilt/solgt, og et forhold som bør rettes opp i.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommene ligger i Sætremyrane ved Aspevikvatnet. Fra eiendommen er det relativt kort avstand i bil til Myrvåg med blant annet dagligvarebutikk, privat skule og næringsvirksomheter. Til barne/ungdomsskole og idrettsanlegg i Tjørvåg er det ca. 5 km med bil. Bebyggelse rundt består i hovedsak av spredt boligbebyggelse, mindre landbrukseiendommer etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke lagt fram avtaler om vegadkomsten i forbindelse med takstoppdraget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning (Herøy Vasslag SA) via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomta gnr/bnr 48/50 (bolighuset) er i følge eier utsprengt fjellgrunn. Den ligger i relativt skrånende terreng, og er opparbeida med plen, beplantning, forstøtningsmurer, asfaltert tun, plattinger. Stedvis synlig fjell i dagen.

Eiendommen gnr/bnr 48/16 består av i hovedsak av areal registrert som dyrka mark, innmarksbeite, areal som går med til bebyggelse, vei, tun etc, jf. kartoppslag gardskart.nibio.no

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon om tinglyste forhold for de to bruksnummera. Verditaksten legger til grunn at det ikke foreligger verdireducerende heftelser.

Landbruksforhold

Det er ikke opplyst om eventuelle andeler i felles utmark, slike eventuelle arealer er ikke lagt til grunn, og eiendommen er vurdert som eiendom under konsesjonsgrense.

Det er driveplikt på dyrka jord, driveplikt gjelder fra første dekar.

Oppdraget inneholder ikke "landbrukstakst", men verdier knytt til landbrukseiendommen er medregna i tomteverdi.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
0	1975	Gjelder 48/50, for 48/16 se vedlagde dokument

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		(Norsk takst)	Gjennomgått	10	Nei
Eieropplysninger			Gjennomgått		Nei
Grunnboksinformasjon	30.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunal informasjon/"Meglerpakke"		Ikke mottatt eller del av oppdraget å hente inn fra kommunens arkiv	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke mottatt eller del av oppdraget å hente inn fra kommunens arkiv	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Gårdskart	30.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikelopplysninger	30.06.2025	Vedrørende gnr/bnr 48/16	Gjennomgått	3	Nei
Matrikelopplysninger	30.06.2025	Vedrørende gnr/bnr 48/50	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	

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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten fremhever 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 skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 slitasjegrاد:** 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter 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](#)

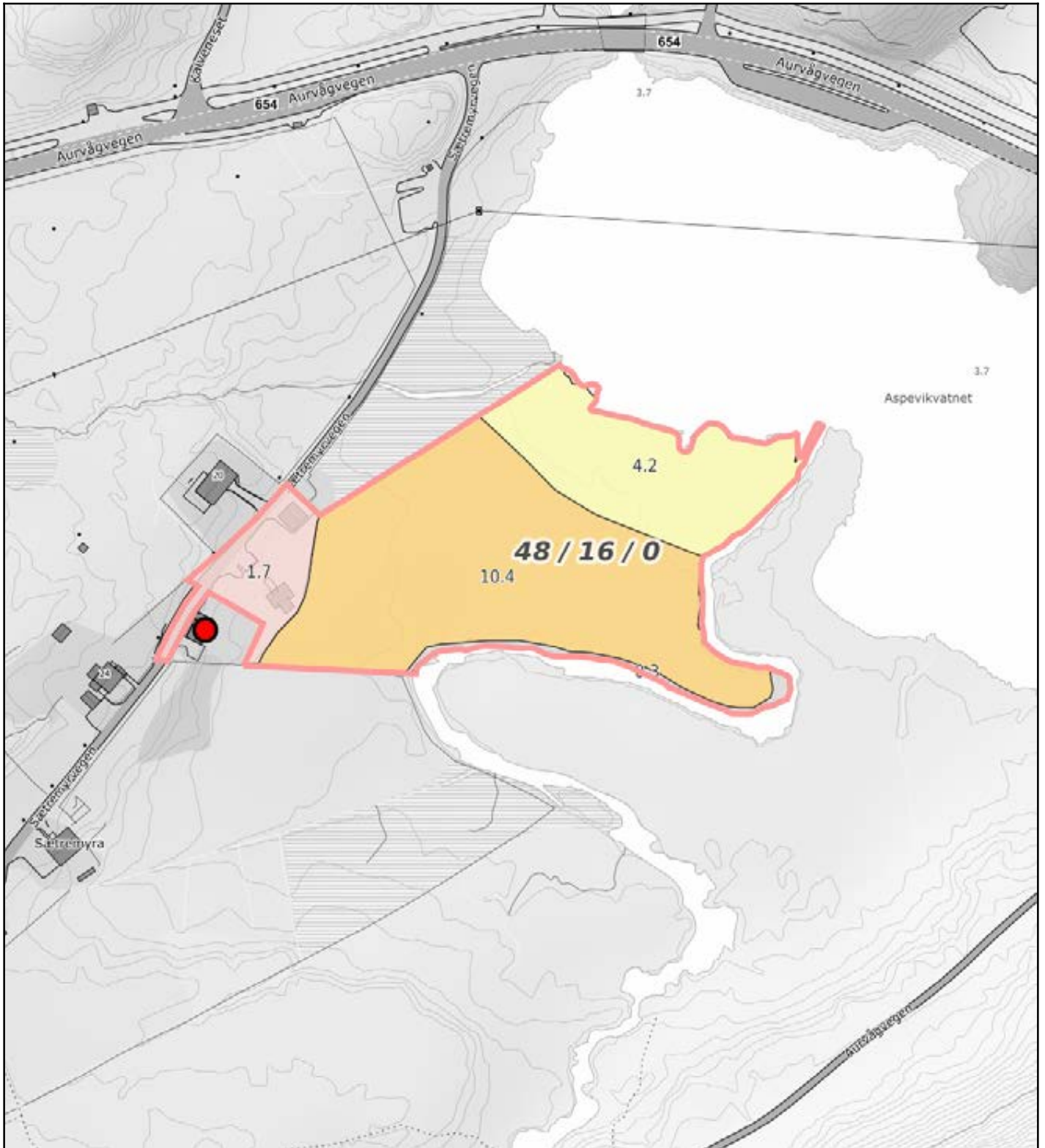
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/CQ6830>

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



0 20 40 60m
 Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 30.06.2025 14:52
 Eiendomsdata verifisert: 30.06.2025 14:51

GÅRDSKART 1515-48/16/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 48/16/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	= Fulldyrka jord	10.4	
	5 Overflatedyrka jord	0.0	
	6 Innmarksbeite	4.2	14.6
	w Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.3	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.8	2.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	16.7	16.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLVANG	Beregnet areal	16765.8
Etablert dato	24.01.1912	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	12.04.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.13	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Jordskifte	24.01.2023	21/1807		
Jordskifte	24.01.2023	21-069542RFA-JORS		
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	21.09.2011 06.10.2011	2011/28		Mnrmangler, 48/3, 48/9, 48/16, 48/29, 48/38, 48/86
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	19.06.2009 19.06.2009			Mnrmangler, 48/3, 48/9, 48/16, 48/29, 48/50
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	19.06.2009 19.06.2009			Mnrmangler, 48/9, 48/16
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	19.06.2009 19.06.2009			Mnrmangler, 48/3, 48/16, 48/50
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	19.06.2009 19.06.2009			Mnrmangler, 48/16, 48/50
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	19.06.2009 19.06.2009			Mnrmangler, 48/16, 48/29, 48/50, 48/86
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.06.2009 19.06.2009	2009/119		48/16 (-976,6), 48/86 (944,7) Mnrmangler, 48/3, 48/9, 48/29
Grensejustering Grensejustering	16.01.2001	M010-01		48/3 (-209,8), 48/16 (209,8)
Skylddeling Skylddeling	24.01.1912			48/9, 48/16

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6909431.72	331809.6	0	Ja	16765.8	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ASPEVIK EGIL ARNE F080950*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sætremyrvegen 20 6070 6070 T.JØRVÅG	Bosatt (B)

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	21481726		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.11.2001
2	179413876		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	
3	179413868		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 21481726: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.11.2001

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.07.2001	18.09.2001
Igangsettingstillatelse	01.08.2001	18.09.2001
Tatt i bruk	01.11.2001	18.09.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	48/16	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0

2: Bygning 179413876: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygningsnummer utgått		16.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	48/16	-	-	-	-	-

3: Bygning 179413868: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	48/16	-	-	-	-	-

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLTUN	Beregnet areal	1161.5
Etablert dato	15.08.1975	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Jordskifte	24.01.2023	21/1807		
Jordskifte	24.01.2023	21-069542RFA-JORS		
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	19.06.2009 19.06.2009			Mnrmangler, 48/3, 48/9, 48/16, 48/29, 48/50
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	19.06.2009 19.06.2009			Mnrmangler, 48/3, 48/16, 48/50
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	19.06.2009 19.06.2009			Mnrmangler, 48/16, 48/50
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	19.06.2009 19.06.2009			Mnrmangler, 48/16, 48/29, 48/50, 48/86
Skylddeling Skylddeling	15.08.1975			48/3, 48/50

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6909468.09	331756.73	0	Ja	1161.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ASPEVIK EGIL ARNE F080950*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sætremyrvegen 20 6070 6070 TJØRVÅG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sætremyrvegen 20

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6070 TJØRVÅG	Kirkesogn	08020603 Indre Herøy
Grunnkrets	305 Aurvåg	Tettsted	
Valgkrets	3 Myrvåg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	179413892		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 179413892: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sætremyrvegen 20	H0101	48/50	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar

Oppdragsnr. 3-0001/26

Adresse

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS, Postboks 276

Postnr.

6065

Sted

Ulsteinvik

Er det dødsbo? Nei Ja

Salg ved fullmakt? Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Ar Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Framtind

Polise/avtalenr.

3176614/48

Selger 1 Fornavn

Egil Arne

Etternavn

Aspevik

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

Nei Ja

Beskrivelse

Dusjrom i kjeller. Sprekke i avløpsrør

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja

Beskrivelse

Rør utført av Polygon

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2024. Skiftet avløpsrør og tørka.

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Polygon utførte snekkar og tørka arb. Rørarb. firma fra Volda

rekvir. av Polygon

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Avløp vaskevann. var tett av vaskepulver

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

Nei Ja

Beskrivelse

Avløp ble åpnet opp og rensket med trykkspyling

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Arb. utført av Stokkevåg Spyle-service

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

Nei Ja

Beskrivelse

Var ikke vant med drenering i 1975. Har lagt om avløp ^{takvatt} ut om ^{tomba}

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

Av og til mus på mørkeloft

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.

Nei Ja

Beskrivelse

Nytt taktekke Dekra i 1999

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Jan Rossgard

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

Nei Ja

Beskrivelse

Montert jordfeilautomat ^{til} bad og dusjrom ^{ute} ^{kontakter, garasje/Lølle}

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Meg selv. Er utd. elektriker med monbørsertifikat

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

Myrvåg Elektro og Proton kvart femte år

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

Nei Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

1 pittelstøende garasje

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

Nei Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

Nei Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

Nei Ja

Beskrivelse

Innredet flere rom i kjeller

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

Takstrapport utført av Storetind takst og rådgiving

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

Nei Ja

Beskrivelse

Ørsta

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

P.S. Fekk lekkasje på kobberøret til hov.inntaket på vannledn no før jul i 2025, på utsida av muren i kobl. mellom slange og kobberør, Men alt er utbedra med nytt inn tak i vasketjeller utført av entrepenør Odd Erling Løvøy og Autorisert rørlegg. Erling Ødegår.

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 7/1 - 2026

Sted Søtremyrvegen 20, 6070 Tjørvålg

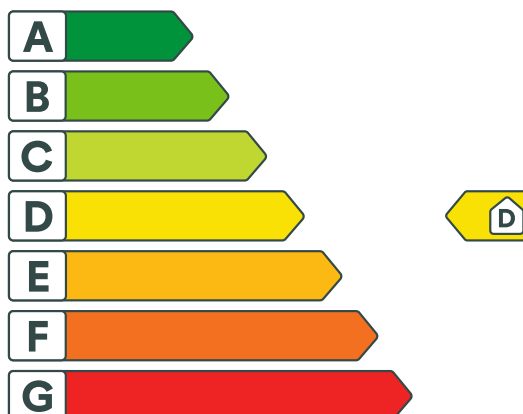
Signatur selger 1:

Egil Arne Aspevide

Signatur selger 2:



Adresse Sætremyrvegen 20, 6070 TJØRVÅG	
Dato for energimerking 12.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-245191
Byggeår 1976	Bygningsnummer 179413892
Gårdsnummer 48	Bruksnummer 50
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 175 m²	Oppvarmet bruksareal 175 m²
Ventilasjonstype Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *	209.70 kWh/m² per år
Energikarakter	D
Beregnet levert energi i lokalt klima	199.90 kWh/m² per år

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Energikarakteren

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.



Sætremyrvegen 20, 6070 TJØRVÅG



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.



Herøy kommune

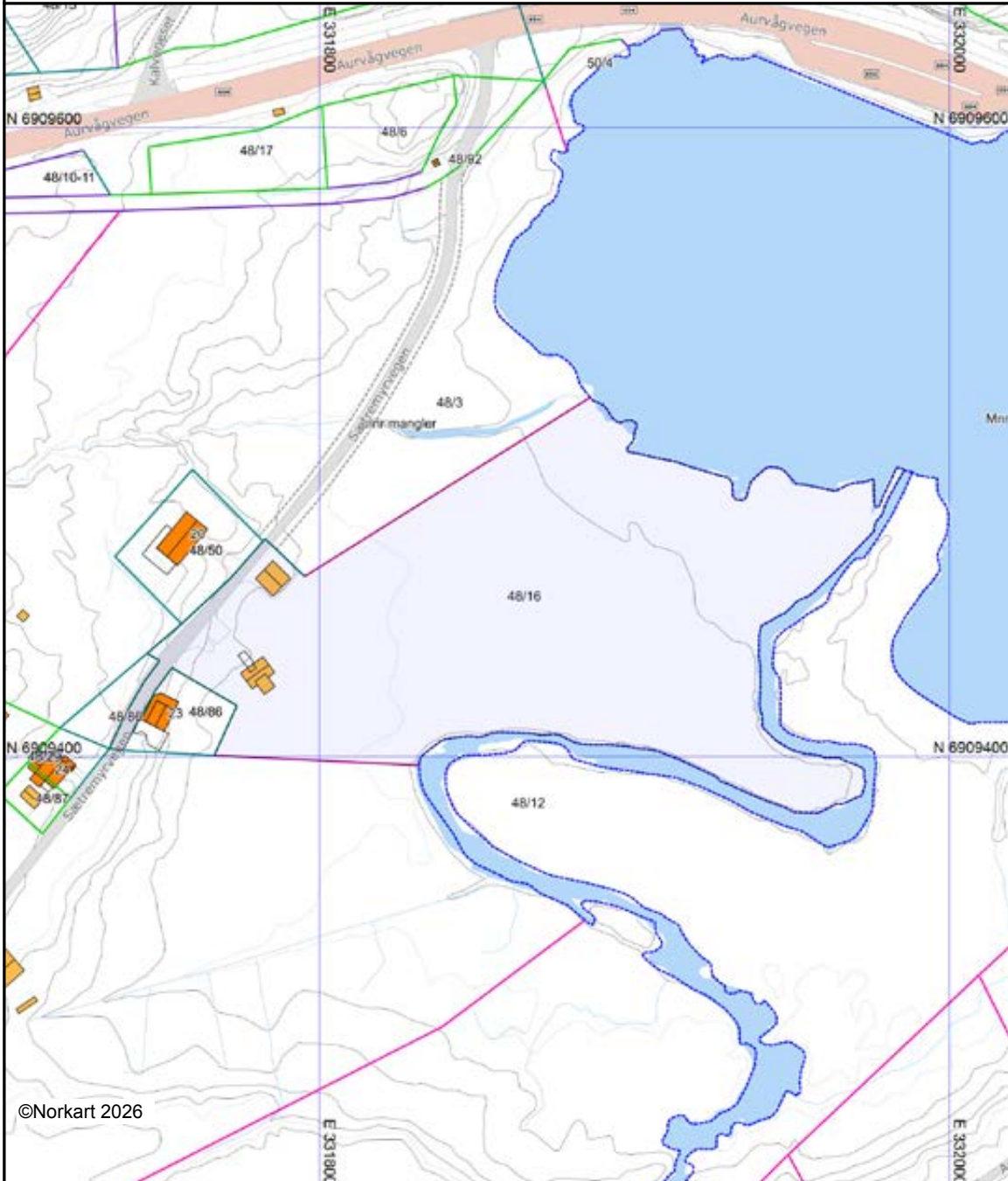
Grunnkart

Eiendom: 48/16
Adresse:
Dato: 06.01.2026
Målestokk: 1:2000



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. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2026

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.



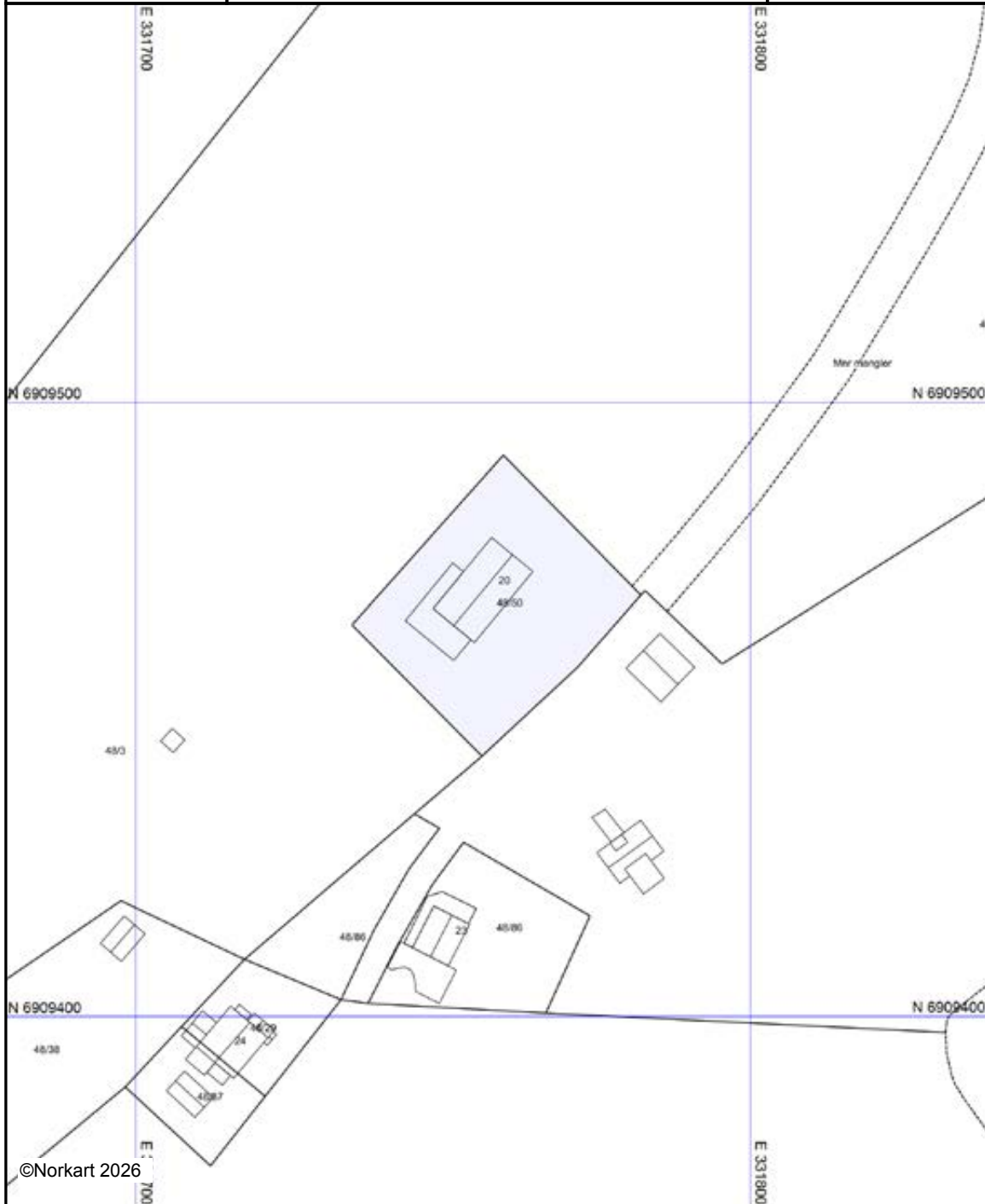
Herøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 48/50
Adresse: Sætremyrvegen 20
Utskriftsdato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32







©Norkart 2026






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

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Køyreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Kollektivhaldeplass

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje



Herøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 48/50
Adresse: Sætremyrvegen 20
Utskriftsdato: 06.01.2026
Målestokk: 1:2000












UTM-32









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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

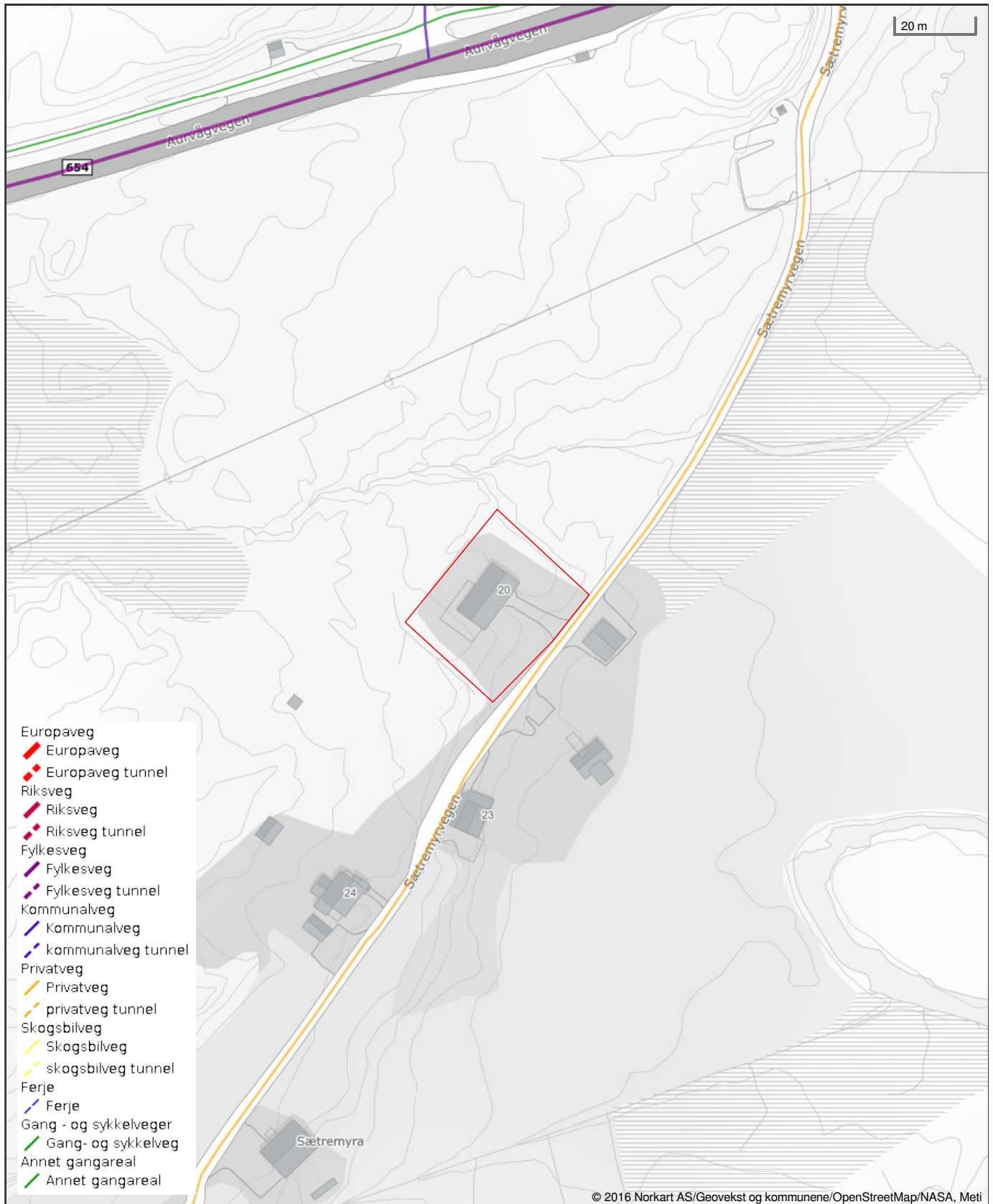
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig



Vegstatuskart for eiendom 1515 - 48/50//



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

Nabolagsprofil

Sætremyrvegen 20

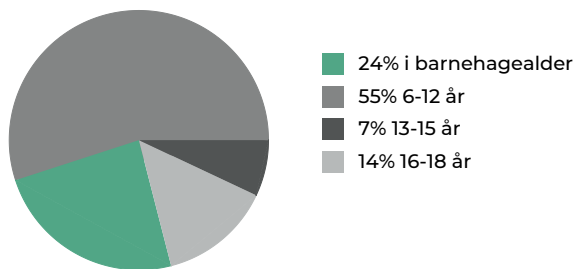
Offentlig transport

🚏 Kalveneset Linje 330, 334	3 min 🚶 0.3 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	25 min 🚗
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 17 min 🚗

Skoler

Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 149 elever, 13 klasser	3 min 🚶 3.2 km
Stokksund barne- og ungdomsskule (1-10 ... 101 elever, 9 klasser	5 min 🚶 4.2 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	14 min 🚶 13.8 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	15 min 🚶 14.1 km

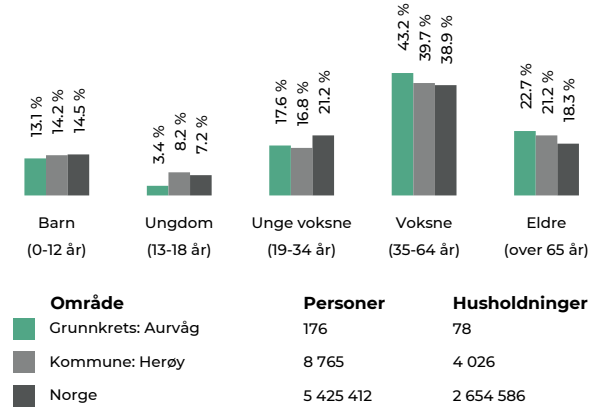
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

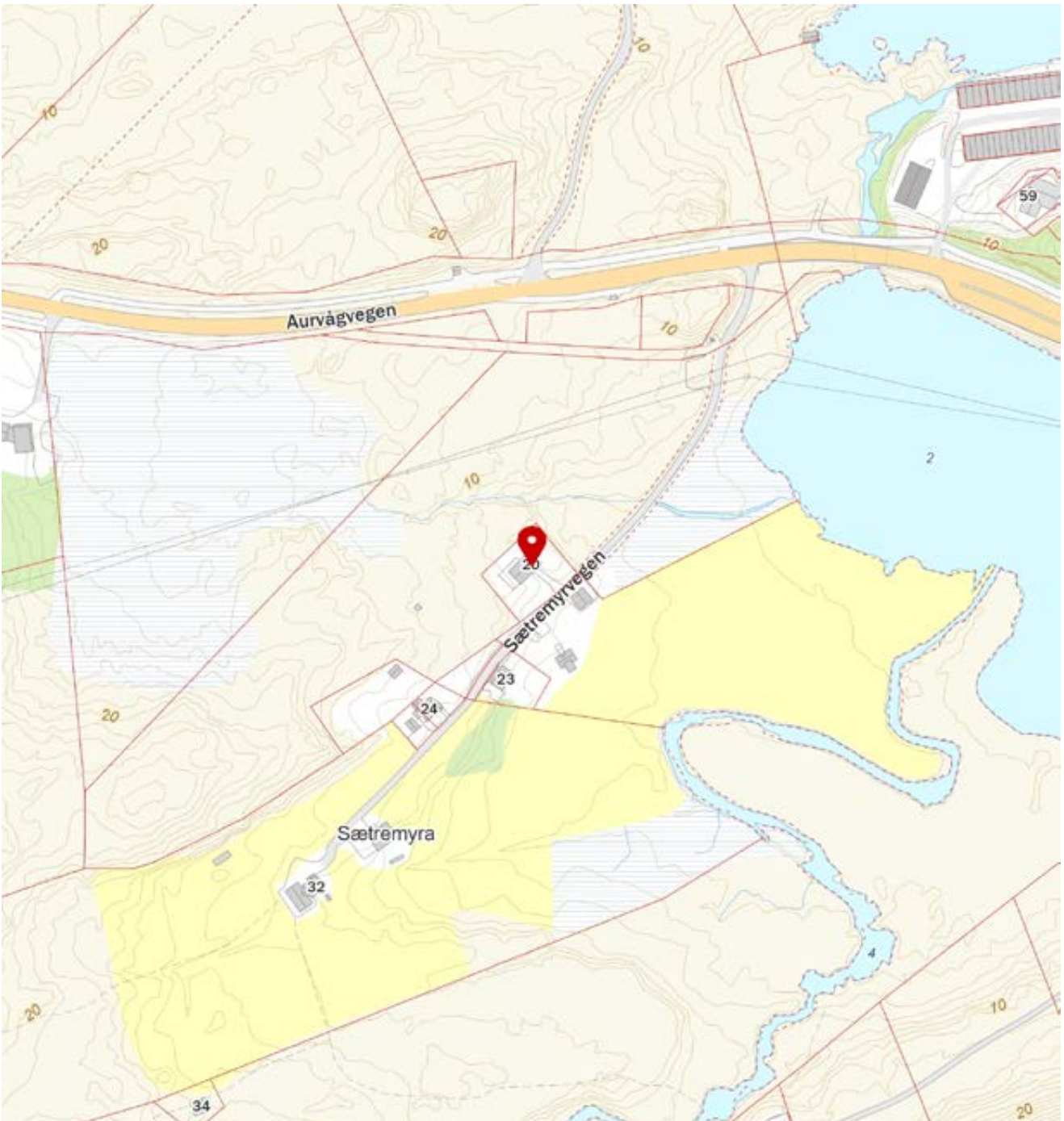
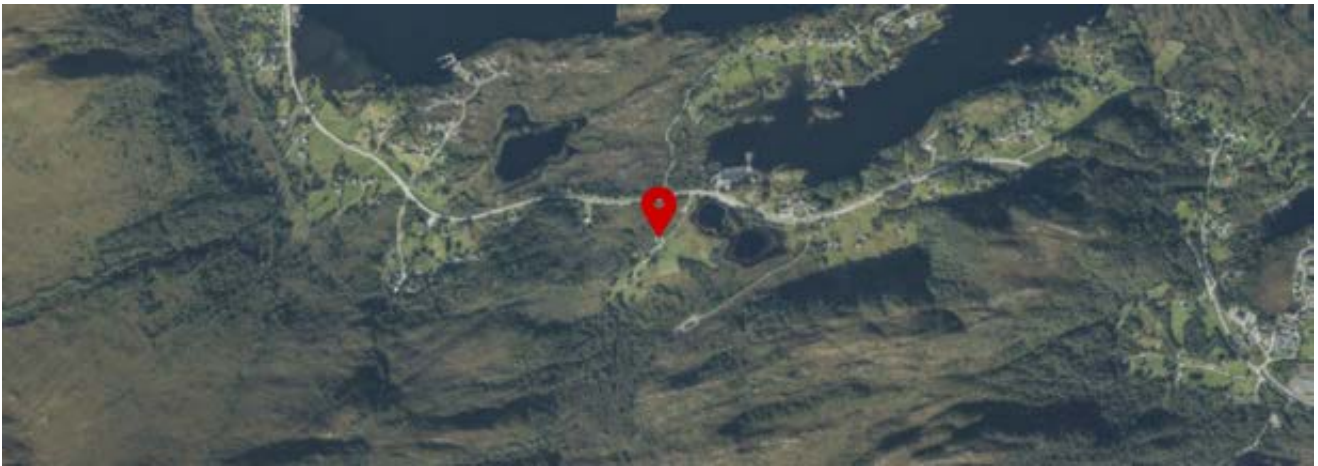
Myrsnipa barnehage (0-5 år) 55 barn	3 min 🚶 2.6 km
Blåtinden barnehage (0-5 år) 39 barn	9 min 🚶 8 km
Leikanger barnehage (1-5 år) 22 barn	8 min 🚶 8.3 km

Dagligvare

Kiwi Myrvåg	3 min 🚶
Coop Marked Moltustranda	10 min 🚶

Sport

🏀 Møre barne- og ung.skole ballbinge Ballspill	3 min 🚶 3.1 km
🏀 Stokksund Skule Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 4.2 km
🏊 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	14 min 🚶
🏊 Aktiv Trening Herøy	14 min 🚶





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.

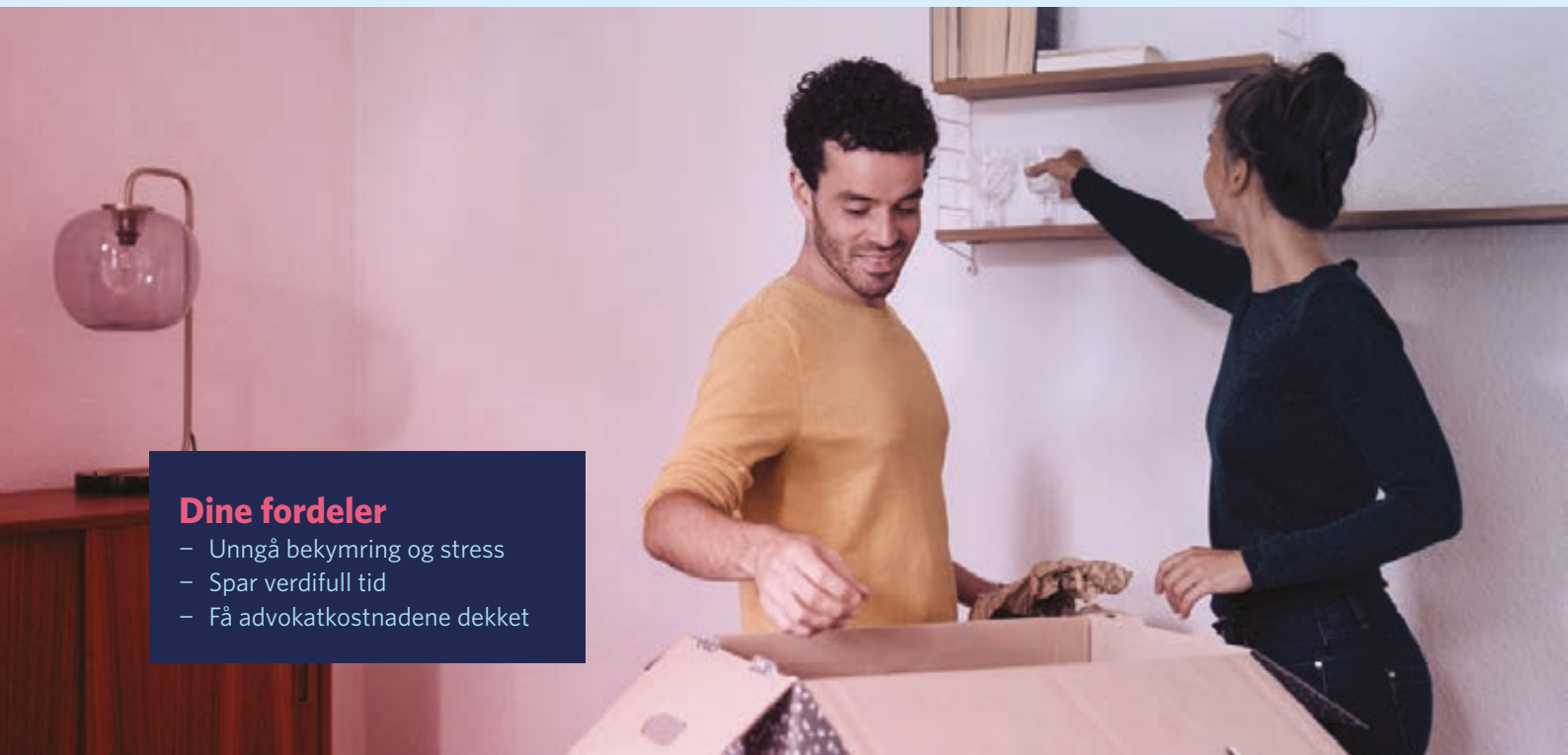
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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 tuneren/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.

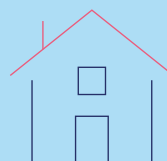
Hva koster forsikringen?

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 AVTALERETTLIGE 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: 3-0001/26

Adresse: Sætremyrvegen 20, 6070 TJØRVÅG, gnr. 48, bnr.
50 og 16 i Herøy kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.03.2026

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/