notar







LEINØY

Remøy 11

Kombinasjonslokale | BRA-i/BRA Total 627/719 kvm | 5 soverom

Totalpris kr. 2 571 240,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





REMØY - Stor kombinasjonseiendom med enebolig og tidligere butikklokaler | 5 soverom | dobbel garasje | uthus





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	18
Ditt nye nabolag	33
Om eiendommen	36
Vedlegg	48
Budskjema	127

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Remøy 11, 6094 LEINØY
Prisantydning	Kr 2 490 000,-
Omkostninger	Kr 81 240,-
Totalpris	Kr 2 571 240,-
BRA-i/BRA Total	627/719 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Kombinasjonslokale
Byggeår	1890/1940-tallet/1982
Soverom	5
Etasjer	3





Din megler



Martin Haddal

Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/Partner

martin@notar.no
971 14 280

Jeg har jobbet i Notar siden 2011. Jeg jobber til daglig ved vår avdeling i Ulsteinvik, der jeg nå er eiendomsmegler, salgsleder og partner. Mitt hovedområde er kommunene Ulstein, Hareid, Herøy og Sande, der jeg selger alt fra eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, leiligheter, tomter, landbrukseiendommer og fritidsboliger, og har for øvrig hovedansvaret for salg av næringseiendommer i vårt område.

Jeg er oppvokst på Haddal, som jeg også flyttet tilbake til etter fullførte jusstudier ved Universitetet i Bergen i 2007, men har vært bosatt i Ulsteinvik siden 2010. Jeg er utdannet jurist, og jobbet noen år som advokatfullmektig/advokat i Ulsteinvik før jeg begynte i Notar Ulsteinvik i 2011. Med god lokalkunnskap og snart 18 års erfaring innen boligsalg vil du som selger få en engasjert og erfaren megler som gir en trygg og god salgsprosess.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!







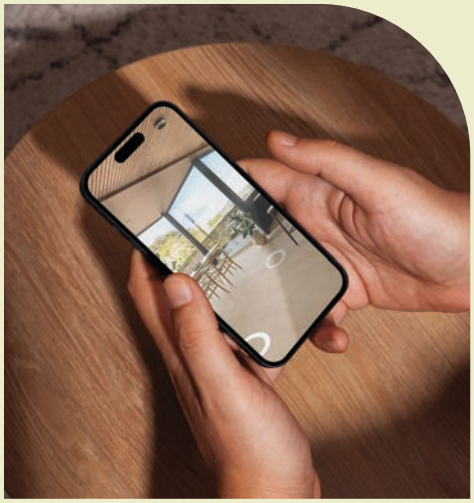
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

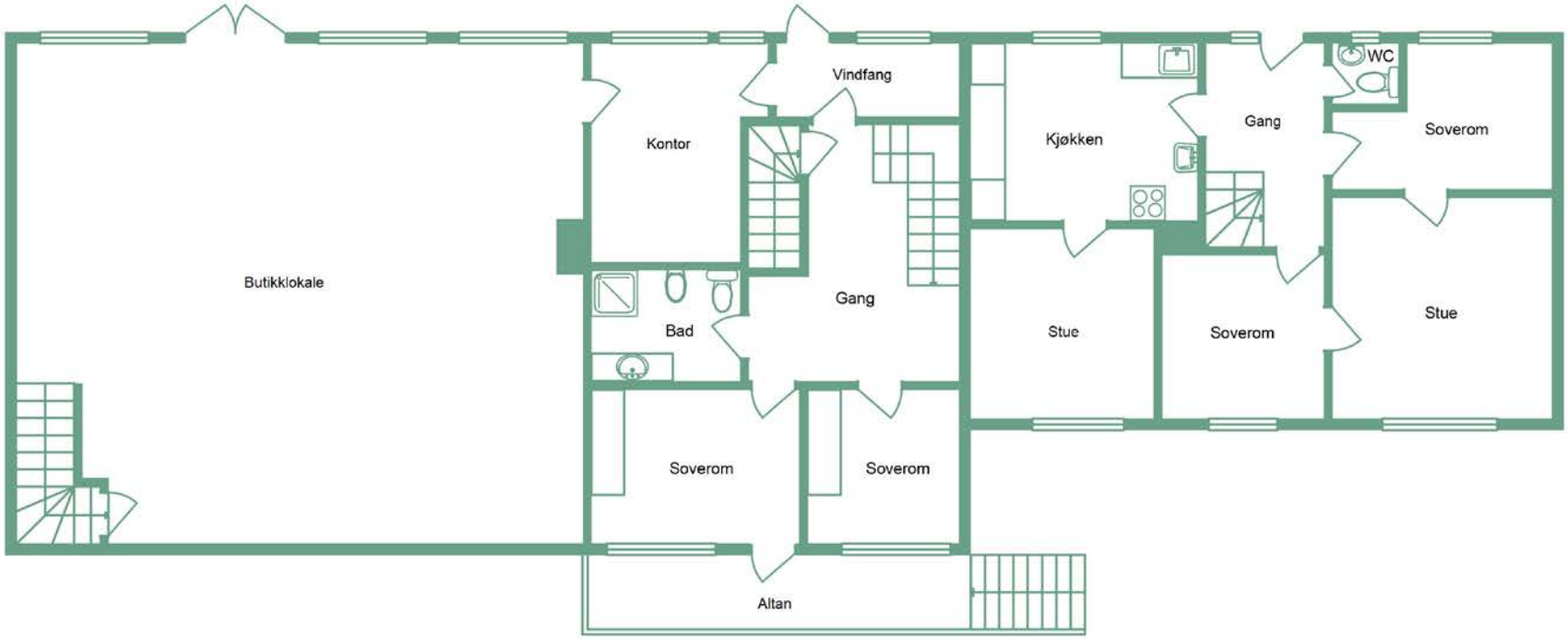
Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Remøy 11

Plantegning



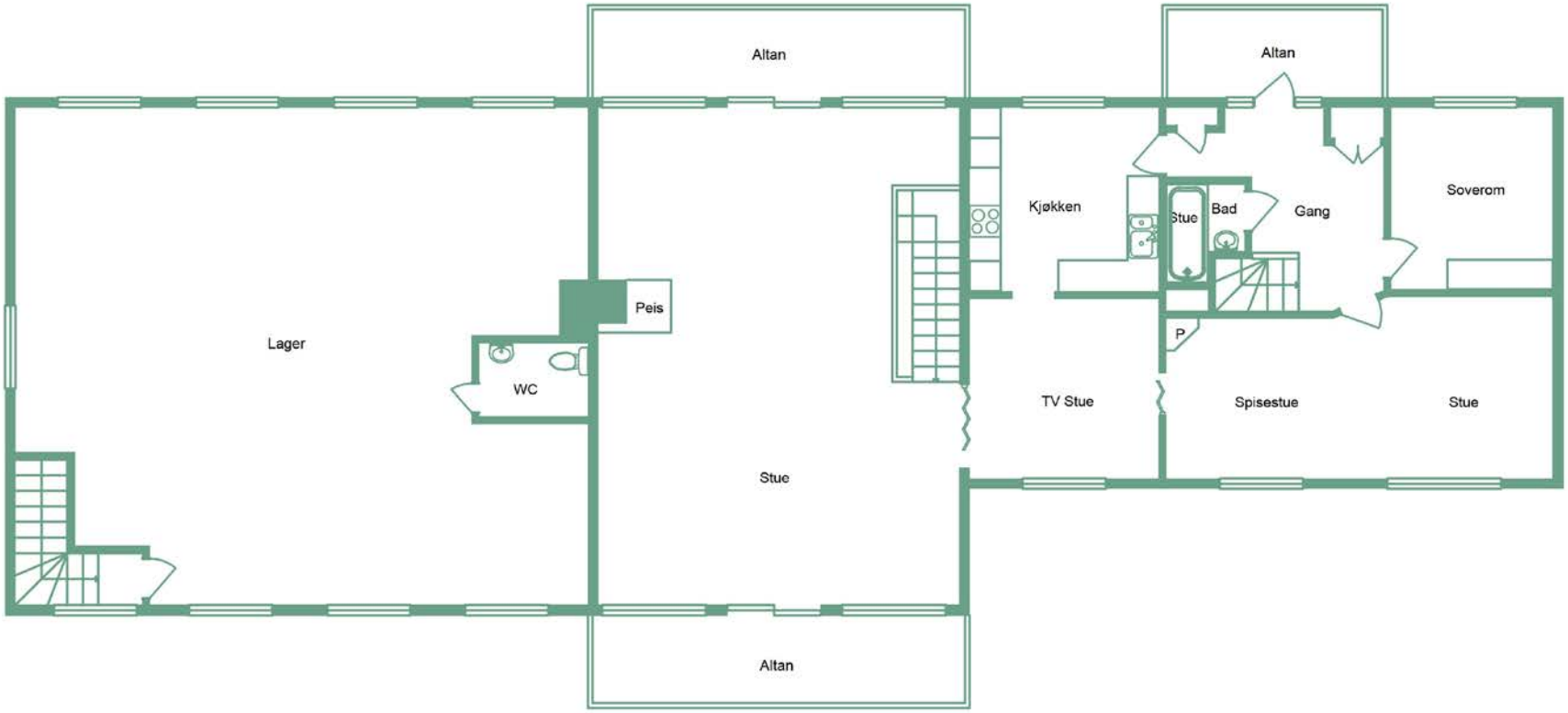
notar

Remøy 11

1 Etg

notar.no @notarsore

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Remøy 11

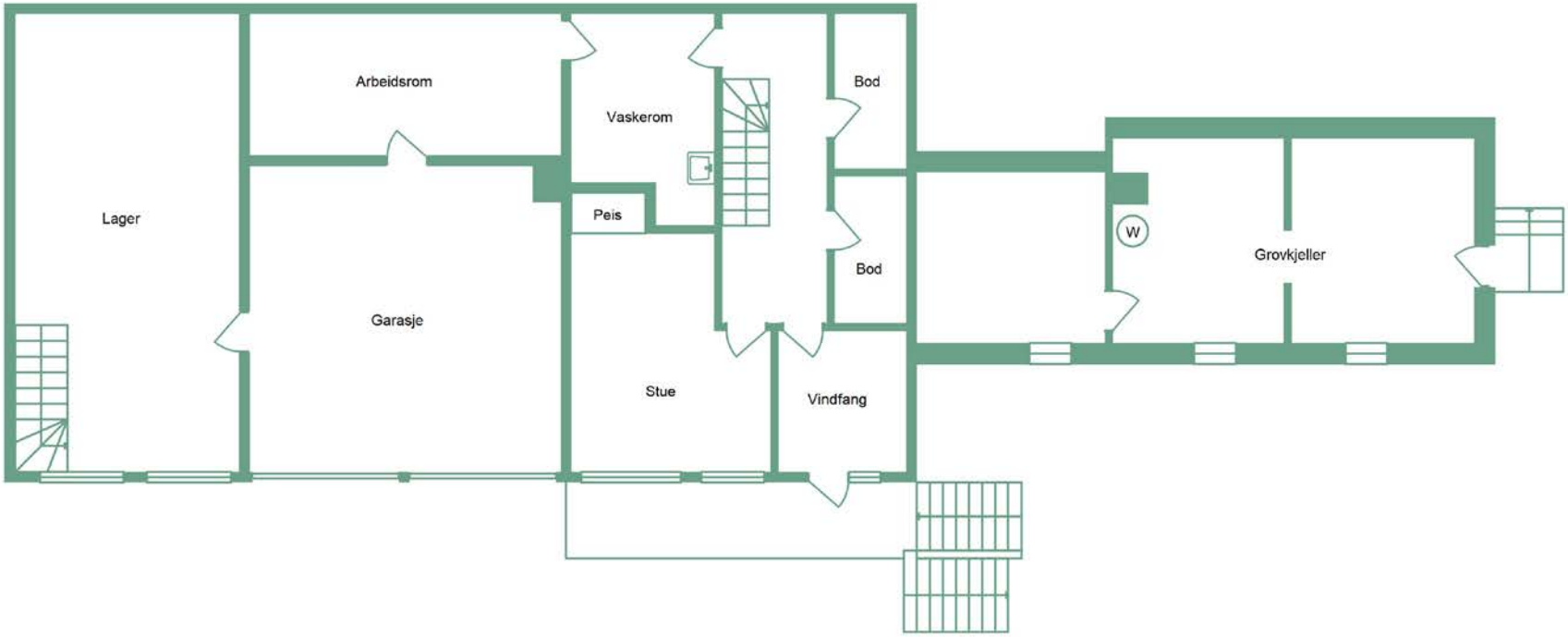
2 Etg

notar.no

@notarsore

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Remøy 11

U Etg

notar.no @notarsore

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme





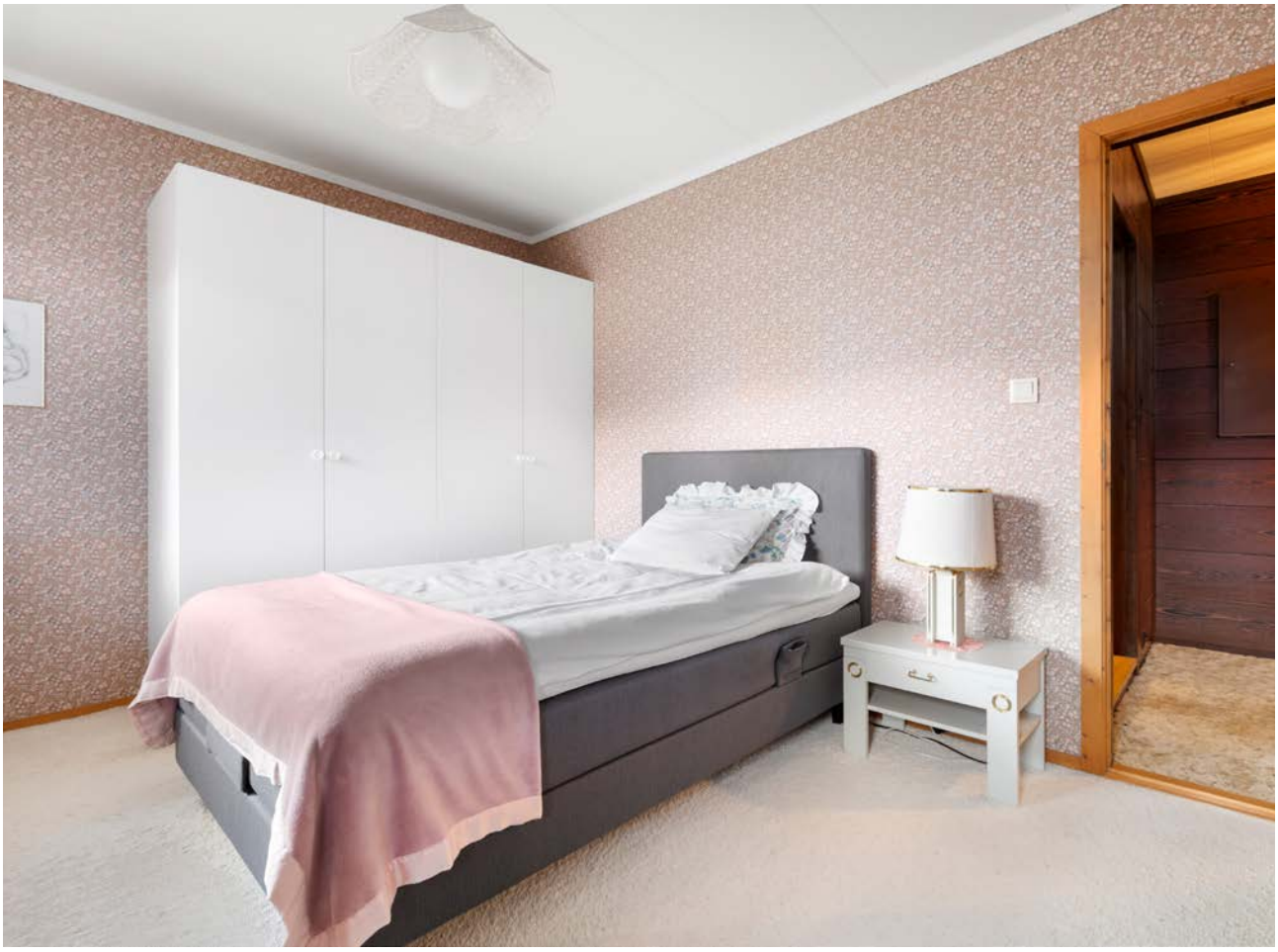
















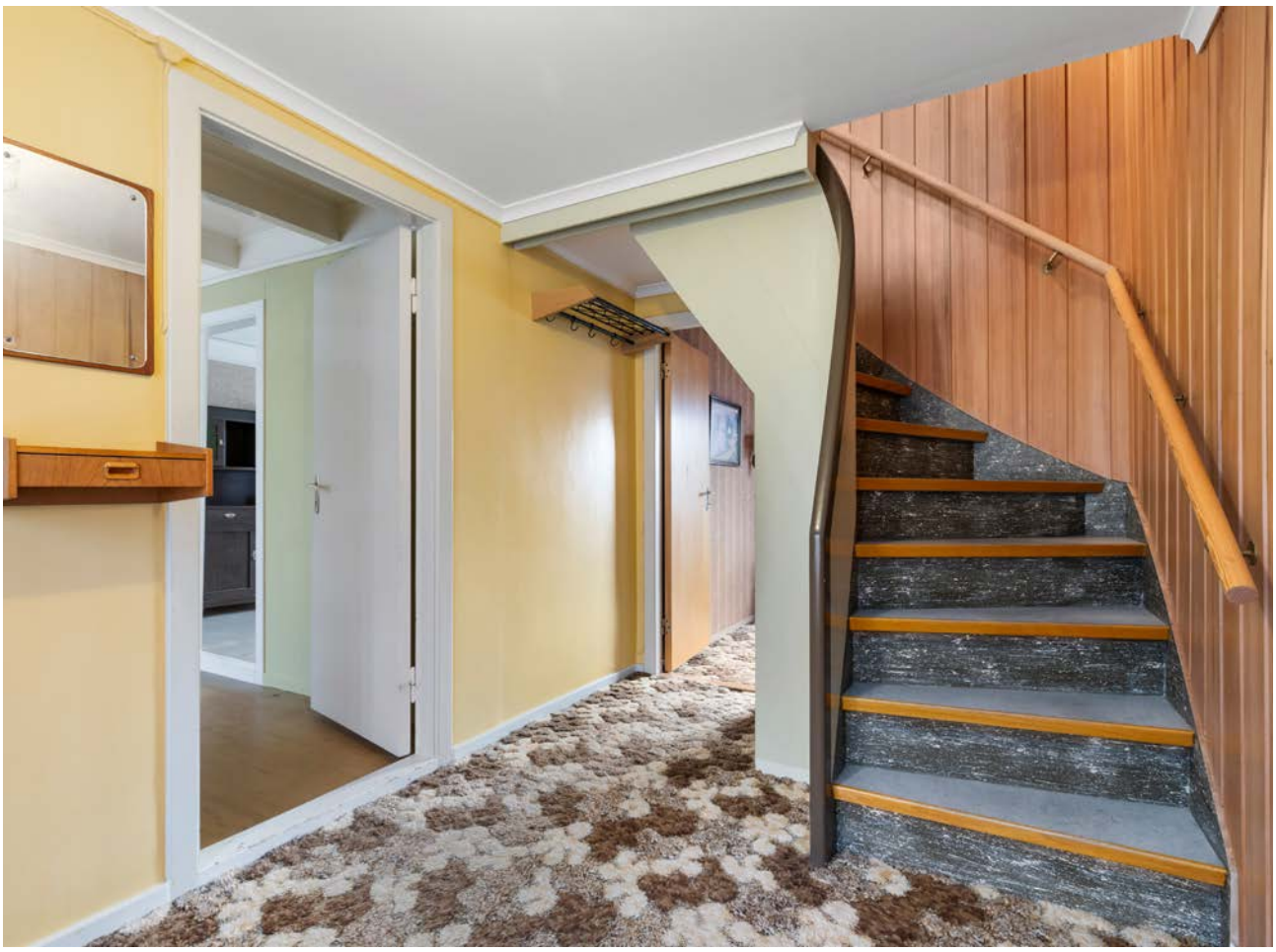



















maxel
maxel





















Velkommen til Remøy 11

Stor boligeiendom med tidligere butikklokaler fint beliggende på sydvendt utsiktstomt på Remøy. Opprinnelig del av bygget er fra ca. 1890, og dette ble påbygd første gang i krigsårene. Den gamle butikken som stod her tidligere ble revet og bygget sammen med gamlehuset i 1982, slik bygget fremstår i dag. Bygget har 3 etasjer med et samlet BRA-i på 627 m². Krypkjeller i opprinnelig del kommer i tillegg med et ikke måleverdig areal på 27 m².

På eiendommen står det også en gammel løe/uthus med antatt byggeår ca. 1900. Denne har et samlet BRA-e på 92 m².

Sydøstvendt tomt på 1 010 m². Det ble nylig foretatt en grensejustering som gjør at parkeringsplassen på baksiden av huset kan økes/gjøres bredere, og nedkjørselen til nedsiden av huset kan gjøres bredere ved at den er økt med 2 meter.

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på Remøya med fin utsikt over fjord og fjell. Eiendommen ligger i et barnevennlig område i rolige omgivelser. For den turglade har man Remøyfjellet like bak, og ellers flere flotte turstier og fjell i området rundt. Fra eiendommen er det ca. 5 km til barneskole i Einedalen, ca. 6,5 km til barnehage på Frøystad og ca. 7,4 km til ungdomsskole og ca. 7,9 km til videregående skole, idrettsanlegg og badeland. Ellers er det ca. 10 km til Fosnavåg sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter.

Adkomst

Hvis du kommer kjørende til Remøy fra Leinøy, tar du til venstre i krysset like etter Remøybrua. Følg veien ca. 140 m og du vil få eiendommen på din vestre hånd. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Remøy 11

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Remøy 11, 6094 LEINØY

Oppdragsnummer
3-0199/24

Selger
Anne Johanne Myklebust

Matrikkel
Gårdsnummer 12, bruksnummer 31 i Herøy kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Kombinasjonslokale

Energiklasse
F

Info energiklasse
Energiattestens forside følger vedlagt prospekt. Full energiattest kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

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.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

El-anlegg:
Ordinært el. anlegg tidstypisk for byggeår. Flere sikringsskap og skrusikringer. Automatisk strømmåler er montert i 2017

Tomt
Eiet tomt på 1.010 kvm.

Beskrivelse av tomt
Sydøstvendt tomt er opparbeidet med plen og beplantning og med asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Tomten har gode solforhold og flott utsikt mot fjord og fjell.

Det ble nylig foretatt en grensejustering som gjør at parkeringsplassen på baksiden av huset kan økes/ gjøres bredere, og nedkjørselen til nedsiden av huset kan gjøres bredere ved at den er økt med 2 meter.

Ifølge offentlige kart kan det se ut som om bygningens østlige del strekker seg inn på naboeiendommen mot øst. Meglerforetaket har ikke lykkes med å finne dokumentasjon rundt dette, men i de kommunale kartene er tomtegrensene markert som "mindre nøyaktig" og er ikke koordinatfestet. Det kan derfor være at tomtegrensen viser feil på kartet.

Takst
Tilstandsrapport datert 05.11.2026. utført av Jan-Norvald Jønsson.

Byggeår
Opprinnelig bolig: 1890.
Påbygg: 1940-årene.
Tilbygg: 1982.
Løe/uthus: Ukjent, men trolig ca. 1900,

Byggemåte
ENEBOLIG/BUTIKK - UTVENDIG
Kombinert bolig og butikk. Den eldste delen av bygget (med krypkjeller) er fra 1890, så ble dette påbygd i krigsårene. Den gamle butikken som sto der vart revet og bygget sammen med gamlehuset slik det er i dag i 1982. Bygget er normalt vedlikeholdt, men ny eier bør ta høyde for renovering av bygget.

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING
Deler av bygningen har grunnmur i natursteinsmur fra 1890, direkte på stedlige masser. Bygningen fra 1982 har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Dreneringen her er fra 1982 og dermed mer en 30 år.

VEGGKONSTRUKSJON
Veggene har dels tømmer på bygg fra 1890 mot nordøst, og ellers bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1940. Fasader har liggende bordkledning. Del av bygget fra 1982 har bindingsverkskonstruksjon med fasader med liggende bordkledning.

VINDUER/DØRER
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Bygningen har teak hovedytterdør, stål/aluminiums hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING
Salet/valmet w-takstolkonstruksjon med trod uten sløyfer og lekte, og D-papp som undertak med Altaskifer lagt rett på. Loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Komplisert takstolkonstruksjon som begrenser god tilkomst for befaring. Informasjon gitt av kontaktperson. Taktekkingen av Altaskifer. Taktekking må påregnes omlagt, men med fordel gjenbruk av skifer. Takrennesystem av lakkert aluminium/stål.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE
Impregnert trealtan i 1. etasje mot sør på ca. 8 m², overbygd med altan. Impregnert trealtan i 2. etasje mot sør på ca. 13 m², overbygd med altan. To impregnerte trealtaner i 2. etasje mot sør på ca. 3 m² og 7 m², ene overbygd med tak. Trerekkverk høyde på ca. 0,88 meter av beiset tre.

UTHUS/LØE
Tradisjonell betonggulv/sparesteinsmur på stedlige masser. Overbygning i uisolert bindingsverk/grindbygg, med beiset spalte bordkledning. Taksperrer, trod tekket med skifer. Labankdører. Krypkjeller.

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

TG3 I TAKST (store eller alvorlige avvik). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

UTVENDIG
• Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist råte på noen vinduer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Ytterdører i kjeller: Det er påvist råte eller store skader i dører.

INNVENDIG
• Overflater himlinger, lagerrom kjeller: Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.
• Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

VÅTROM:
• Vaskerom kjeller generelt, kjeller fra 1982: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Bad 1. etasje, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Bad 2. etasje, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. HMS: Antatt eternitt-/asbestbelegg.

KJØKKEN
• Kjøkken 1. etasje, avtrekk: Det er manglende eller defekt avtrekk.

TG2 I TAKST (avvik som kan kreve tiltak). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

UTVENDIG
• Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Skifer har en usikker forventet levetid ved alder > 40 år, gir TG2.
• Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er en usikker forventet brukstid er passert på renner/nedløp/pipebeslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Takkonstruksjon/loft 1982: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Fuktmerker på trod ved gradrenne. Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Uisolerte kanaler kan gi fare for overflatekondens, men ikke observert noe ved befaring.
• Takkonstruksjon/loft, på bygg fra 1890: Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. I eldre

bygninger kan det forekomme insekt og skadedyr som bruker trevirke (bjelker/stendere/sperrer) som mat, eller sted for a° lage bolig.
• Yttervegger/veggkonstruksjon på bygg fra 1890: Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Yttervegger/beggkonstruksjon fra 1982: Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
• Ytterdører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

INNVENDIG
• Overflater - gulv: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente
• Overflater - vegger og himlinger: Det er påvist riss/sprekker i overflater, der iblant på kjøkken 2. etasje.
• Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Det kan på så gamle hus er det mange insekter lever i treverk, flere av disse bruker trevirke som mat, men treverk er også et ypperlig sted for å lage bolig. Det er, normalt for byggeskikk og byggeår.
• Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipa har rennemerker etter sotvann, og det er en usikker fremtidig brukstid igjen på pipe. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller (Plastavløp). Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Krypkjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
• Innvendige branndører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER
• Innvendige vannledninger: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet, flere spalteventiler er fuget igjen.
• Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. En varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og vedlikehold. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmekabler er oppbrukt.
• Varmtvannsbereder/tank 1: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Varmtvannsbereder/tank 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TOMTEFORHOLD
• Fuktsikring og drenering: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
• Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.
• Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av plast-/støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Septiktank: Septiktanken er av ukjent type (men antatt enten glassfiber > 35 år, eller betong > 25 år) og er ca. 44 år, og har derfor en usikker fremtidig funksjon. Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

VÅTROM
• Vaskerom kjeller fra 1982, tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskade.
• Toalettrom 1. etasje, avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav
• Bad 2. etasje, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre

avvik i våtsonen.
• Toalettrom 2. etasje, avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

KJØKKEN
• Kjøkken 1. etasje, overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
• Kjøkken 2. etasje, overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
• Kjøkken 2. etasje, avtrekk: Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

VÅTROM
• Bad 1. etasje, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs. tørt ved vår befaring. Hulltaking er foretatt med kontroll ved åpne rør i vaskerom, men badet her ikke vert i dagligbruk på en stund, derfor vurdert til TIU.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Åpninger mellom trinn i trappen, og på rekkverk, kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller (Plastavløp). Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs. at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
• Svar: Ja.
• Beskrivelse: Noko saltinnslag i lagerrom under butikketasjen. Mørke merker på vegg i boder mot gammel bygningsdel. Viser til nærmere beskrivelser i tilstandsrapport fra Mulvik AS.

Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
• Svar: Ja.
• Beskrivelse: Sprekke i peis i kjellerstove.

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
• Svar: Ja.
• Beskrivelse: Viser til tilstandsrapport fra Mulvik AS.

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

• Svar: Ja.
• Beskrivelse: Vi hadde noen få mus/rotter i ei periode då nabohuset i 2009 grov i grunnen og grøfter i forbindelse med utgraving av kjeller til ny kjellerleilighet. Rottene ble tatt på feller på mørkeloftene. Mus ble tatt på feller i kjøkkenskap rett under oppvaskkum hvor bosset stod. Ingen kjent skade eller lukt.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
• Svar Ja, kun av faglært.
• Beskrivelse: Ny veranda på gammal bygningsdel bygd ca. 2015.
• Arbeid utført av: Herøy Snikkarlag AS

Pkt. 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
• Svar: Ja.
• Beskrivelse Remøy-brua skal på sikt utskiftast. Det er ikkje avklart kvar ny bru vert bygd. Viser til kart over planområdet for kryssing av Nordre Vaulen ArkivsakID 23/1599 Herøy kommune.

Pkt. 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
• Svar: Ja.
• Beskrivelse: Viser til tilstandsrapport fra Mulvik AS.

Pkt. 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
• Svar: Ja.
• Beskrivelse: Ifølge offentlige kart kan det se ut som om bygningens østlige del strekker seg inn på naboeiendommen mot øst (Remøy 9). Meglerforetaket har ikke lykkes med å finne dokumentasjon rundt dette, men i de kommunale kartene er tomtegrensene markert som "mindre nøyaktig" og er ikke koordinatfestet. Det kan derfor være at tomtegrensen viser feil på kartet. Remøy 11 ble forøvrig oppført flere år før nabohuset mot øst (Remøy 9). Fra gammelt av var der en tilgang til gammel sjøveg på nordsida av eiendommen. I nyere tid er det bygd ny og bedre tilgang til sjøen via sjøvei ved siden av Remøybrua.

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.

Regulerings- og arealplaner

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

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, rivning, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom rivning, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

Utsnitt fra kommuneplankart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelsene til kommuneplanen kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Herøy kommune (M. og R.).

Oppvarming

Luft-til-luft varmepumpe fra desember 2016 er montert i hall i 1. etasje. Takmonterte panelelement i butikkdel. Åpen peis er montert i peisestue i kjeller og stue i 2. etasje. Vedkamin er montert i TV-stue i 2. etasje. Vedovn som "tilhenger" på kjøkken i 1. etasje. Varmekabler på enkelte våtrom. Ellers elektrisk oppvarming.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt. Det har ikke vært service på denne i senere år. Varmepumpe fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Boligen har mursteinspipe i eldre boligdel som er fra 1890/1940 tilknyttet vedovn og kamin med sotluke/ feieluke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe og det er rennmerker etter sotvann i kjeller. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

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

2 garasjer i underetasje med vippeporter av tre. Øvrig parkering på asfaltert areal rundt boligen.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Privat vann fra Herøy vasslag. Avløp til privat septiktank med kommunale tømmerutiner.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet. I matrikkelen er bygget registrert som enebolig og er bare registrert med én bruksenhet, men i følge byggegodkjente tegninger er vestlig del av av bygget godkjent som butikk i hovedetasje og lagerrom i 2. etasje. I brukstillatelsen er også bygget omtalt som bolig- og forretningsbygg.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det ble gitt innflytningsattest/brukstillatelse for tilbygg til bolig og forretningsbygg, datert 11.06.1982.

Det er gjort følgende merknader i brukstillatelsen:
"Byggemelding i samsvar med reglane i bygningslova er motteke på teknisk etat den 29.12.1980."

Ifølge opplysninger fra Herøy kommune foreligger det ingen tidligere brukstillatelser eller ferdigattester. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring mv.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring mv. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ingen tegninger i kommunens arkiver av eldre del av boligen pga. alder:
Det foreligger verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for den eldste del av boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

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 2011.

Ifølge takstmann er det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved eventuelt utleie er det ifølge TEK10, krav om radonmålinger også på boliger fra før TEK10.

Innhold
Enebolig/butikk:

Kjeller: Garasje, lagerrom, verksted, hall m/trapp, 2 boder, entré, peisestue og vaskeromkjeller.
1. etasje: 2 trapperom, annet, hjemmekontor, vindfang, 2 hall m/trapp, 4 soverom, bad, toalettrom, spisestue, kjøkken og stue.
2. etasje: Kjøkken, TV-stue, spisestue, stue m/trapp,

soverom, bad, peisestue m/trapp, lagerrom, toalettrom og trapperom.

Krypkjeller fra 1890 har ikke måleverdig areal på 27 m² og inneholder matkjeller, lagerrom og kryperom.

Det foreligger tegninger av omtrent slik bygget er i dag. Det er åpent på kaldtloft, mens skal være brannskille mellom butikkdel og bolig del, jamfør byggeår. Men det holder trolig ikke dagens krav.

Hønsehus/Løe

Kjeller: Rugerom og gjødselkjeller.
1. etasje: Hønsehus.
Loft: Loft.

Loft har ikke måleverdig areal på 17 m².
Det finnes ikke tegninger over bygget pga. alder.

I tillegg er der impregnert trealtan i 1. etasje mot sør på ca. 8 m², overbygd med altan. Impregnert trealtan i 2. etasje mot sør på ca. 13 m², overbygd med altan. To impregnerte trealtaner i 2. etasje mot nord på ca. 3 m² og 7 m², ene overbygd med tak. Trerekkverk høyde på ca. 0,88 meter av beiset tre.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 05.11.2026, utført av Jan-Norvald Jønsson.

Standard

ENEBOLIG/BUTIKK - INNVENDIG

OVERFLATER
Innvendig er det gulv av Terraflex, vegg-til-vegg tepper, betong og belegg. Veggene har tapet og Langlo-trepanel. Innvendige tak har malte plater, Langlo-trepanel og himlingsplater. Innvendige tak i lager og butikk har gips og himlingsplater.

KJØKKEN
Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat/stålbeslag. Det er opplegg for kjøleskap og komfyr. Det er ingen ventilator fra kjøkken.

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat/stålbeslag. Det er opplegg for oppvaskmaskin, og integrert komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD/VASKEROM
Vaskerom kjeller:
Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg Terraflex med oppbrett på gulv, plastsluk, lokalt fall på ca. 30 mm. Baderomsplater på vegger. Rustfritt skyllekar, opplegg for vaskemaskin og veggventil. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad 1. etasje:
Bad med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/ oppbrett på gulv, plastsluk med lokalt fall, begrenset ellers. Baderomspanel på vegger. Innredning med servant, klosett, bidé og dusjkabinett. Naturlig avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 5%. Hulltaking er foretatt med kontroll ved åpne rør i vaskerom.

Bad 2. etasje:
Bad med byggeforskrifter fra før 1997. Antatt asbestbeleggfliser (utett løsning) på gulv, plastsluk, med fall på ca. 20 mm. Tapet på vegger, servant, badekar, stråleovn, ikke avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen, men det er kikket opp i ventilkanal fra krypkjeller.

SPESIALROM
Toalettrom i 1. etasje i boligdel har belegg på gulv og tapet/malt plate på vegg. Vegghengt servant og gulvklosett. Naturlig avtrekk til luft via veggventil ved gulv.

Toalettrom i 2. etasje i butikkdel har belegg på gulv og panel på vegg. Vegghengt servant og gulvklosett.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Det er avløpsrør av plast/PVC.
- 2 varmtvannstanker på ca. 200 liter.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Luft-til-luft varmepumpe fra desember 2016.
- Takmonterte panelelement i butikkdel.
- Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Flere sikringsskap og skrusikringer. Automatisk strømmåler er montert i 2017.
- Det er brannslukningsapparat og røykvarsler som er mindre enn 10 år, må skiftes når eldre en 10 år.

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

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.

Arealer

BRA - i: 627 m²
BRA - e: 92 m²
BRA totalt: 719 m²
TBA: 31 m²

Enebolig/butikk

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 153 m² Garasje, lagerrom, verksted, hall m/trapp, 2 boder, entré, peisestue og vaskeromkjeller.

1. etasje
BRA-i: 236 m² 2 trapperom, annet, hjemmekontor, vindfang, 2 haller m/trapp, 4 soverom, bad, toalettrom, spisestue, kjøkken og stue.

2. etasje
BRA-i: 238 m² Kjøkken, TV-stue, spisestue, stue m/ trapp, soverom, bad, peisestue m/trapp, lagerrom, toalettrom og trapperom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
8 m² Impregnert trealtan mot sør på ca. 8 m², overbygd med altan.

2. etasje
23 m² Impregnert trealtan mot sør på ca. 13 m², overbygd med altan. To impregnerte trealtaner mot sør på ca. 3 m² og 7 m², ene overbygd med tak.

Løe/uthus

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 33 m² Lagerrom.

1. etasje
BRA-e: 38 m² Lagerrom.

2. etasje
BRA-e: 21 m² Loft.

Ikke målbare arealer

Enebolig/butikk:
Krypkjeller fra 1890 har ikke måleverdig areal på 27 m² og inneholder matkjeller, lagerrom og kryperom.

Løe/uthus:
Loft har ikke måleverdig areal på 17 m².

Bygningssakkyndig kommentar til

arealoppmåling
Enebolig/butikk:
Byggetegninger: Det foreligger tegninger av omtrent slik bygget er i dag.
Brannceller: Det er åpent på kaldtloft, mens skal være brannskille mellom butikkdel og bolig del, jamfør byggeår. Men det holder trolig ikke dagens krav.

Løe/uthus:
Byggetegninger: Det finnes ikke tegninger over bygget pga. alder.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 490 000,-

Verditakst
Kr 3 000 000,-

Kommunale avgifter
Kr 1 885,- pr år 2023

Info kommunale avgifter
Avgiften gjelder for 2023 og fordeles på 4 terminer og gjelder feiing og slamtømming. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 4 989,- for standard husholdningsabonnement for 2024, fordelt på 3 terminer. For denne eiendommen er det søkt om og innvilget fritak for renovasjon da boligen per i dag står ubebodd. Når boligen blir tatt i bruk vil det påløpe et oppstartsgebyr på kr. kr 1.180,- pr. 2024. For butikk-/ næringsdel Vil eventuell renovasjon til SSR komme i tillegg etter valgt løsning.

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. Ifølge opplysninger fra Herøy kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2024 kr. 1 322,50 som dekker slamtømming.

Vannavgift
Årlig kr 7 154,-
Vannavgift år: 2024

Info vannavgift
Fordeles på 4 terminer pr. 2024. Vannavgift fra Herøy vasslag.

For 2025 vil årspris være kr 7511 inkl. mva.
Dersom bruken av eiendommen endrer seg, f.eks. at butikklokaler settes i drift, eller omgjøring av eiendommen på annet vis, vil det henholdsvis bli fakturert som næringseksjon /flermannsbolig. Kjøper har ansvar for å sette seg inn i dette ved endring av bruken for eiendommen.

Formuesverdi - Primær
Kr. 691 161,- som primærbolig for 2022

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 626 410,- som sekundærbolig for 2022

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

Omkostninger
kr. 2 490 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 62 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 81 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 571 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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

Servitutter/Rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

08.01.1934 - Dokumentnr: 900024 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1515 Gnr:12 Bnr:9

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

Diverse opplysninger

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
06.11.2026

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

Megler
Martin Haddal, Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: martin@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 75 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 12 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Notars digitale markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.
Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer forsikringen for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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 bygningssakyndig før det

legges inn bud.

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Budgivning

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

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

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

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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Remøy 11

Vedlegg

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Grunnkart
- Utsnitt fra kommuneplankart
- Byggegodkjente tegninger
- Energiattest (forside)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar Ulsteinvik

Oppdragsnr.

3-0199/24

Selger 1 navn

Frode Myklebust

Gateadresse

Remøy 11

Poststed

LEINØY

Postnr

6094

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anne Johanne Myklebust

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1954

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 43

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 3438607

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0199/24

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noko saltinnslag i lagerrom under butikketasjen. Mørke merker på vegg i boder mot gammel bygningsdel. Viser til nærmere beskrivelser i tilstandsrapport fra Mulvik AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekke i peis i kjellerstove.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Viser til tilstandsrapport fra Mulvik AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi hadde noen få mus/rotter i ei periode då nabohuset i 2009 grov i grunnen og grøfter i forbindelse med utgraving av kjeller til ny kjellerleilighet. Rottene ble tatt på feller på mørkeloftene. Mus ble tatt på feller i kjøkkenskap rett under oppvaskkum hvor bosset stod. Ingen kjent skade eller lukt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny veranda på gammal bygningsdel bygd ca. 2015.

Arbeid utført av: Herøy Snikkarlag AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0199/24

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Remøy-brua skal på sikt utskiftast. Det er ikkje avklart kvar ny bru vert bygd. Viser til kart over planområdet for kryssing av Nordre Vaulen ArkivsakID 23/1599 Herøy kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Viser til tilstandsrapport fra Mulvik AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ifølge offentlige kart kan det se ut som om bygningens østlige del strekker seg inn på naboeiendommen mot øst (Remøy 9). Meglerforetaket har ikke lykkes med å finne dokumentasjon rundt dette, men i de kommunale kartene er tomtegrensene markert som "mindre nøyaktig" og er ikke koordinatfestet. Det kan derfor være at tomtegrensen viser feil på kartet. Remøy 11 ble forøvrig oppført flere år før nabohuset mot øst (Remøy 9). Fra gammelt av var der en tilgang til gammel sjøveg på nordsida av eiendommen. I nyere tid er det bygd ny og bedre tilgang til sjøen via sjøvei ved siden av Remøybrua.

Document reference: 3-0199/24

Tilleggskommentar

Konrad Myklebust fikk skøte på eiendommen i 1954. Fra 1981 har kona Anne Johanne Myklebust vert eier av eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 3-0199/24

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Myklebust	e63a59436e4f27eef8d30 5eb7b9bd6091d327415	29.05.2026 21:15:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0199/24

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

Tilstandsrapport

Enebolig/Butikk
Remøy 11, 6094 LEINØY
HERØY kommune
gnr. 12, bnr. 31

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 719 m² BRA-i: 627 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 14495-2072 **Eiendomsverdi ref nr:** WZ1438

Autorisert foretak: Mulvik AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Norvald Jønsson

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 18 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK1-TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson
Uavhengig Takstingeniør
jan.norvald@mulvik.no
917 87 613



Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Beskrivelse av eiendommen

Deler av bygningen ble oppført i 1890, så påbygget i krigsårene og tilbygd i 1982, og er etter datidens byggeskikk, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår. Bygningen er med sin horisontaldeling og byggeskikk forøvrig typisk utfra byggeår. Bygningen kan ikke forventes å tilfredsstille tekniske eller funksjonelle krav iflg. dagens byggeskikk, men det er gjort en rekke oppgraderinger. Boligen er påregnet en del oppussing/renovering, og skulte feil og skader kan forventes. Der i blant de nye energikravene i Byggteknisk forskrift https://www.dibk.no/verktoy-og-veivisere/energi/dette-er-energikravene-i-byggteknisk-forskrift

Enebolig/Butikk - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av Altaskifer, dels med trod uten sløyfer og lekte, og D-papp som undertak med skifer lagt rett på takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå , pga sikkerhet. Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Delvis opplegg for snøfangere, det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Salet/valmet W-takstolkonstruksjon med trod uten sløyfer og lekte, og D-papp som undertak med Altaskifer lagt rett på, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Komplisert takstolkonstruksjon som begrenser god tilkomst for befaring. Informasjon gitt av kontaktperson. Ved siste befaring manglet en del kassekledingsbord, med de skal fornyes. Salet/valmet W-takstolkonstruksjon med trod uten sløyfer og lekte, og D-papp som undertak med Altaskifer lagt rett på, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Veggene har dels tømmer på bygg fra 1890 mot nordøst, og ellers bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1940. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1982. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør, stål/aluminiums hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er enkel kjellerdør i tre og to vippe garasjeport i treverk. Impregnert trealtan i 1.etg mot sør, på ca. 8 m², overbygd med altan. Impregnert trealtan i 2.etg mot sør, på ca. 13 m², overbygd med altan. To impregnert trealtaner i 2.etg mot sør, på ca. 3 m² og 7 m², ene overbygd med tak. Trerekkverk høyde på ca. 0,88 meter, av beiset tre. Impregnert tretrapp fra altan i 1.etg mot sør, rekkverk av tre på en side. Betong platt, overbygd på eldste del, og betong platt med skifer fra 1982, på nytt hovedinngang og ved butikkdel.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av terraflex, vegg til vegg tepper, betong og belegg. Veggene har tapet og Langlo-trepanel. Innvendige tak har malte plater, Langlo-trepanel og himlingsplater. Veggene har tapet og Langlo-trepanel. Innvendige tak har malte plater, Langlo-trepanel og himlingsplater. Innvendige tak lager i kjeller for butikk har himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke på grunn, og trebjelkelag for overliggende etasjer på butikk og boligdel. Det er uisolert bjelkelag på deler av bygg med byggeår 1890, se også krypkjeller. Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010. Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010. Radon: Det er etter det takstmannen kjenner til ikke utført Radon-målinger på eiendommen. Iflg. NGUs radonkart 2026 ligger boligen i rødt område, dvs forventet forekomst "Høy". Boligen har mursteinspipe i boligdel som er fra 1890/1940, vedovn, kamin og sotluke/feieluke. Boligdel fra 1982 har elementpipe med to løp, åpen peis i 1.etg og 2.etg, og to sotluke i kjeller. Evt. pålegg fra feier må etterkommes. Byggningsdel fra 1982: Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, samt målt forhøyet fukt. Bygningen har krypkjeller på boligdel som er fra 1890 (mot nordøst), under trebjelkelag og uisolert stubbegulv. Boligen har flere tretrapper, med litt ulike byggeår, og utførelse. Innvendig har boligen litt ulike dører. Innvendig har boligen brann klassifiserte finèrdører, mellom boligdel og butikkdel, forutsetter at disse er montert etter gjeldene forskriftskrav for byggeår. Det er ikke observert , eller opplyst av eier om noen skadeinsekter/-dyr ved vår befaring. Merk at tar en foreksempel inn flyttekasser i papp, kan en f.eks. ta med seg Sjeggkre inn i boligen.

VÅTROM Gå til side

Kjeller fra 1982 › Vaskerom kjeller
Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg Terraflex med oppbrett på gulv, plastsluk, lokalt fall på ca. 30 mm. Baderomsplater på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, og veggventil. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad 1.etg.:
Bad 1. etg. med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett med på gulv, plastsluk med lokalt fall, begrenset ellers. Baderomspanel på vegger. Innredning med servant, klosett, bidé og dusjkabinett. Naturlig avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring. Hulltaking er foretatt med kontroll ved åpne rør i vaskerom, men badet her ikke vert i dagligbruk på en stund, derfor vurdert til TIU.

Bad 2.etg.:
Bad 2.etg i gammel del med byggeforskrifter fra før 1997. Antatt asbest beleggfliser (utett løsning) på gulv, plastsluk, med fall på ca. 20 mm. Tapet på vegger. Servant, badekar, stråle ovn, ikke avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen, men det er kikket opp i ventil kanal fra krypkjeller.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1.etg. har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat/stålbeslag. Det er opplegg for kjøleskap og komfyr. Innebygd slagbenk/seng. Det er ingen ventilator fra kjøkken.

Kjøkkenet i 2. etg. har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin, og integrert komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1.etg. den gamle boligdel, med belegg på gulv, tapet/malt plate på vegg. Eldre vegghengt servant og gulvklosett. Naturlig avtrekk, til luft via veggventil ved gulv.

Toalettrom i 2.etg butikk, med belegg på gulv, panel på vegg. Vegghengt servant og gulvklosett. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast/PVC. To eldre varmtvannstankener på ca. 200 liter Boligen har naturlig ventilasjon.

Varme:
Luft til luft varmepumpe, fra desember 2016. Ellers fra 1982: Elektrisk. Takmonterte panelelement i butikkdel. Vedfyring. Varmekabler på enkelte våtrom.

El-anlegg:
Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Flere sikringsskap og skrusikringer. Automatisk strømmåler er montert i 2017.

Branntekniske forhold:
Det er brannslukningsapparat og røykvarsler som er < 10 år, må skiftes når eldre en 10 år.

Det er i salgsprospekt fra 2025,som viser brannskille mellom boligdel og butikkdel, vi forutsetter at disse er i henhold datidens byggeforskrift, ikke vurdert utifra annet enn tegninger. Men en anbefaler å undersøke og kartlegge utfra egne eventuelle egne behov/bruk av bygg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	719 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	627 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 650 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig/Butikk

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

Det foreligger tegninger av omtrent slik bygget er i dag.

Hønsehus/Løde

• Det foreligger ikke tegninger

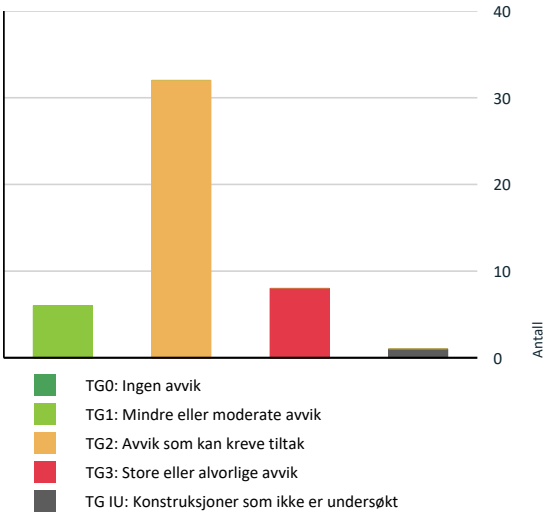
Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

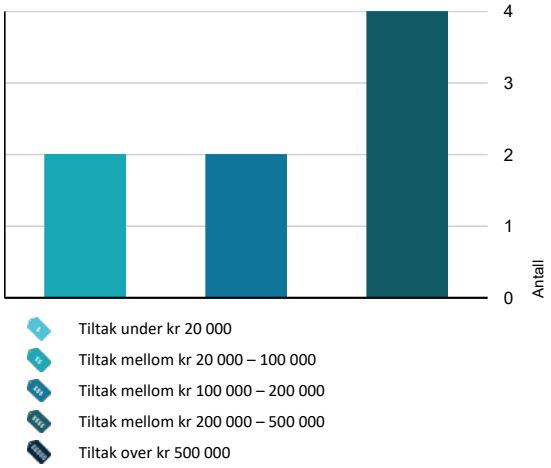
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig/Butikk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører i kjeller	Gå til side
Innvendig > Overflater himlinger: Lagerrom kjeller	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > Kjeller fra 1982 > Vaskerom kjeller > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad 1.etg.: > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad 2.etg.: > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad 1.etg.: > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft 1982	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft, på bygg fra 1890	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon på bygg fra 1890	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon fra 1982	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige Branndører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller fra 1982 > Vaskerom kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad 2.etg.: > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > 2 Etasje > Toalettrom 2.etg.: > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Åpninger mellom trinn i trappen, og på rekkverk, kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller (Plastavløp). Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG/BUTIKK



Byggeår
1982

Kommentar
1982 blir brukt som byggeår, men den eldste delen av bygget (mot nordøst) er fra 1890/1940, jfr. historiebok/eier

Anvendelse
Ikke i bruk ved befaring. Kombinert bolig og butikk. Den eldste delen av bygget(med krypkjeller) er fra 1890, så ble dette på bygd i krigsårene. Den gamle butikken som sto der vart revet og bygget sammen med gamlehuset slik det er i dag i 1982.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt, men ny eier bør ta høyde for renovering av bygget.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg/Ombygging	Slik det er i dag og en har valgt å bruke det som byggeår, da tilbygg/ombygging var såpass omfattende.
1940	Tilbygg	Eldste delen av bygget mot nordøst, vart da påbygd i krigsårene.
1890	Byggeår	Den eldste delen av bygget mot nordøst er opprinnelig fra 1890.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av Altaskifer, dels med trod uten sløyfer og lekte, og D-papp som undertak med skifer lagt rett på takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå , pga sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Skifer har en usikker forventet levetid ved alder > 40 år, gir TG2.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekkingen må påregnes omlagt, men med fordel gjenbruk av skifer. Ved bruk av skifer, må undertakets tetthet og takets fall må vurderes ut fra værforholdene på stedet. Byggforsk anbefaler minst 22° fall for å unngå vanninntrengning på steder med moderat værpåkjenning.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Delvis opplegg for snøfangere, det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er en usikker forventet brukstid er passert på renner/nedløp/pipebeslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Naturlig å skifte renner/nedløp/pipebeslag, ved utskifting av taktekking.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.





Utett skjøt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft 1982

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Salet/valmet W-takstolkonstruksjon med trod uten sløyfer og lekte, og D-papp som undertak med Altaskifer lagt rett på, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Komplisert takstolkonstruksjon som begrenser god tilkomst for befaring. Informasjon gitt av kontaktperson. Ved siste befaring manglet en del kassekledingsbord, men de skal fornyes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Fuktmerker på trod ved gradrenne.

• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Uisolerte kanaler kan gi fare for overflatekondens, men ikke observert noe ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.





Fuktmerker på trod i gradrenne.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft, på bygg fra 1890

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Salet/valmet W-takstolkonstruksjon med trod uten sløyfer og lekte, og D-papp som undertak med Altaskifer lagt rett på, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. I eldre bygninger kan det forekomme insekt og skadedyr som bruker trevirke (bjelker/stendere/sperrer) som mat, eller sted for å lage bolig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport





Uisolert takkostruksjon.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon på bygg fra 1890

Beskrivelse

Veggene har dels tømmer på bygg fra 1890 mot nordøst, og ellers bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1940. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport






TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon fra 1982

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1982. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

Vil på generelt grunnlag anbefale å ta høyde for etterisolering og utskifting av bordkledning av yttervegger, på hele bygget.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport









Lufting sett opp mellom bordkleding og vindtetting på vestvegg.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på noen vinduer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, stål/aluminiums hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 3 Ytterdører i kjeller

Beskrivelse

Det er enkel kjellerdør i tre og to vippe garasjeport i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport






TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Impregnert trealtan i 1.etg mot sør, på ca. 8 m², overbygd med altan. Impregnert trealtan i 2.etg mot sør, på ca. 13 m², overbygd med altan. To impregnert trealtaner i 2.etg mot sør, på ca. 3 m² og 7 m², ene overbygd med tak. Trerekkverk høyde på ca. 0,88 meter, av beiset tre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rengjøring og overflatebehandling, samt enkelte utskiftinger kan påregnes.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport






Utvendige trapper

Beskrivelse

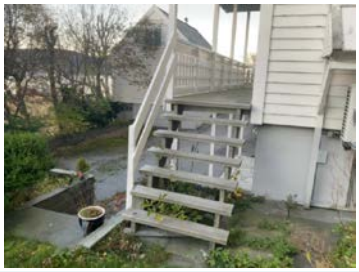
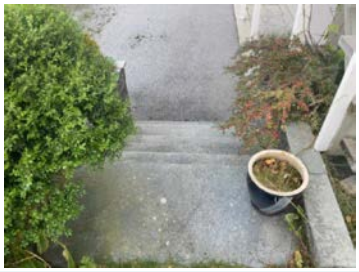
Impregnert tretrapp fra altan i 1.etg mot sør, rekkverk av tre på en side. Betong platt, overbygd på eldste del, og betong platt med skifer fra 1982, på nytt hovedinngang og ved butikkdel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Åpninger mellom trinn i trappen, og på rekkverk, kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger til dagens forskriftskrav, men anbefaler at det endres da det ikke er klatresikkert og fare for fall.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av terraflex, vegg til vegg tepper, betong og belegg. Veggene har tapet og Langlo-trepanel. Innvendige tak har malte plater, Langlo-trepanel og himlingsplater.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og Langlo-trepanel. Innvendige tak har malte plater, Langlo-trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater, der iblant på kjøkken 2.etg.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.





Sprekk i overflater på kjøkken 2.etg.





TG 3 Overflater himlinger: Lagerrom kjeller

Beskrivelse

Innvendige tak lager i kjeller for butikk har himlingsplater.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke på grunn, og trebjelkelag for overliggende etasjer på butikk og boligdel. Det er uisolert bjelkelag på deler av bygg med byggeår 1890, se også krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
• Det kan på så gamle hus er det mange insekter lever i treverk, flere av disse bruker trevirke som mat, men treverk er også et ypperlig sted for å lage bolig.
• Det er, normalt for byggeskikk og byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det er, normalt for byggeskikk og byggeår.



Lokalt sprang/skjevhet på gulv i 2.etg.



Uisolert etasjeskille i 1.etg, fra 1890.

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010. Bygget er oppført før 2010 og krav om forskriftsmessig radonsperre/-tiltak jfr. teknisk forskrift 2010. Radon: Det er etter det takstmannen kjenner til ikke utført Radon-målinger på eiendommen. Iflg. NGUs radonkart 2026 ligger boligen i rødt område, dvs forventet forekomst "Høy".

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Ved utleie er det ifølge TEK10 (Tekniskforskrift 2010), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.

Nasjonalt aktsomhetskart for radon, 2026. Norges geologiske undersøkelse og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Datasettet viser hvilke områder som kan være mer radonutsatt enn andre, og gir et grunnlag for en første vurdering av radonfare.Radon aktsomhet versjon 2 publisert i september 2026 erstatter datasettet fra 2014 som er beskrevet i produktspesifikasjon 1.1 og produktark fra 2021. M odellert aktsomhet for radon er basert på tre hoveddatakilder: (i) inneluftmålinger av radon, (ii) fly-, helikopter- og bakkemålinger av uran, (iii) kunnskap om geologiske forhold. Kartlaget for radonmålinger i inneluft viser sannsynligheten for at en ny måling innenfor et område (heksagon) vil overskride tiltaksgrensen på 100 Bq/m³, >100 Bq/m³ vil kreve tiltak. Dataene er hentet fra Direktoratet for strålevern (DSA) radondatabase. I noen områder er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Sannsynligheten er klassifisert fra meget lav til meget høy, med tre usikkerhetsnivåer.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe i boligdel som er fra 1890/1940, vedovn, kamin og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Pipa har rennemerker etter sotvann, og det er en usikker fremtidig brukstid igjen på pipe.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller (Plastavløp). Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å ta høyde for rehabiliterer/montere nytt inner rør i pipe. Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av autoriserte fagfolk.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport






Plast avløp < 30 cm fra sotluke.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligdel fra 1982 har elementpipe med to løp, åpen peis i 1.etg og 2.etg, og to sotluke i kjeller. Evt. pålegg fra feier må etterkommes.






Beslag overtak er slitt.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggningsdel fra 1982: Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, samt målt forhøyet fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Spor av fuktighet på mur/gulv i kjeller.



Det er påvist fuktverdier i grenseland opp i mot 19 til 25 % i treverk i underetg./kjeller i boder.



Det er påvist fuktverdier i grenseland opp i mot 19 til 25 % i treverk i underetg./kjeller i boder.



Det er montert avfukter i kjeller, for å holde nede fuktighet i kjeller.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller på boligdel som er fra 1890 (mot nordøst), under trebjelkelag og uisolert stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport






Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har flere tretrapper, med litt ulike byggeår, og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

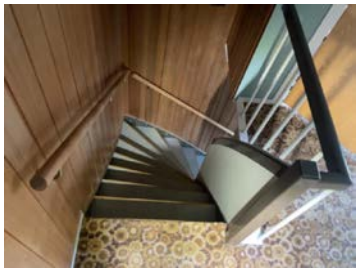
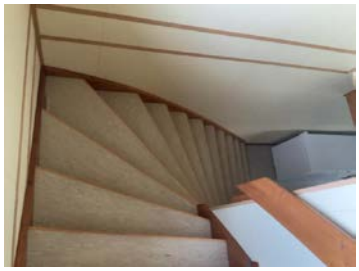
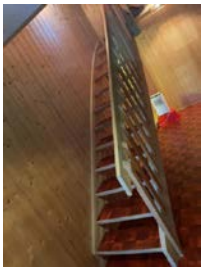
Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen litt ulike dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Innvendige Branndører

Beskrivelse

Innvendig har boligen brann klassifiserte finèrdører, mellom boligdel og butikkdel, forutsetter at disse er montert etter gjeldene forskriftskrav for byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert , eller opplyst av eier om noen skadeinsekter/-dyr ved vår befaring. Merk at tar en foreksempel inn flyttekasser i papp, kan en f.eks. ta med seg Sjeggkre inn i boligen.

VÅTROM

KJELLER FRA 1982 > VASKEROM KJELLER

TG 3 Generell

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg Terraflex med oppbrett på gulv, plastsluk, lokalt fall på ca. 30 mm. Baderomsplater på vegger. Rustfritt skyllekar, og opplegg for vaskemaskin, og veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER FRA 1982 > VASKEROM KJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskade.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.





1 ETASJE > BAD 1.ETG.:

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad 1. etg. med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett med på gulv, plastsluk med lokalt fall, begrenset ellers. Baderomspanel på vegger. Innredning med servant, klosett, bidé og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

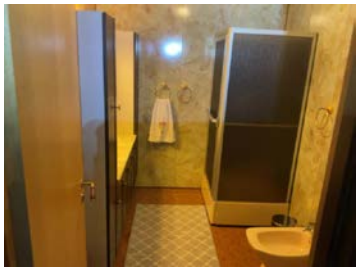
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

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

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD 1.ETG.:

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring. Hulltaking er foretatt med kontroll ved åpne rør i vaskerom, men badet her ikke vert i dagligbruk på en stund, derfor vurdert til TIU.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men det er lenge siden våtrom har vert i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD 2.ETG.:

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad 2.etg i gammel del med byggeforskrifter fra før 1997. Antatt asbest beleggfliser (utett løsning) på gulv, plastsluk, med fall på ca. 20 mm. Tapet på vegger. Servant, badekar, stråle ovn, ikke avtrekk.

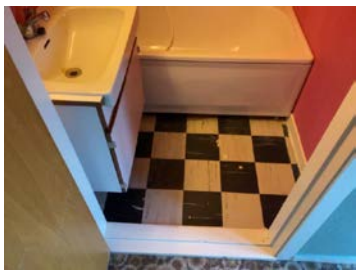
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- HMS: Antatt Eternitt/Asbest belegg.

Konsekvens/tiltak

- Eternitt/Asbest belegg krever spesialbehandling ved rivning.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









2 ETASJE > BAD 2.ETG.:

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

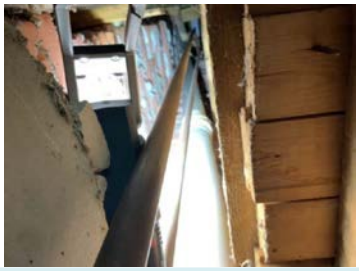
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen, men det er kikket opp i ventil kanal fra krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat/stålbeslag. Det er opplegg for kjøleskap og komfyr. Innebygd slagbenk/seng.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilator fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin, og integrert komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.









2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport





TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom i 1.etg. den gamle boligdel, med belegg på gulv, tapet/malt plate på vegg.





1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Eldre vegghengt servant og gulvklosett.





1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Naturlig avtrekk, til luft via veggventil ved gulv.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

2 ETASJE > TOALETTROM 2.ETG.:

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom i 2.etg butikk, med belegg på gulv, panel på vegg.





2 ETASJE > TOALETTROM 2.ETG.:

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Vegghengt servant og gulvklosett.

2 ETASJE > TOALETTROM 2.ETG.:

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
• Det bør etableres tilluftsløsning.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe i bygningsdel fra 1982, vannledninger er av kobber i den gamle delen.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.









TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av PVC/ABS-plast.

Vurdering av avvik:

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, og mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet, flere spalteventiler er fuget igjenn.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.









TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, ny i desember 2016 og er ca. 10 år, en varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og

vedlikehold. Elektrisk. Vedfyring. Varmekabler på vaskerom, begge bad, kjellerstue og soverom kjeller. Ellers fra 1982: Elektrisk. Takmonterte panelelement i butikkdel. Vedfyring. Varmekabler på enkelte våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- En varmepumpe har typisk en forventet levetid på 12–15 år, avhengig av type, kvalitet og vedlikehold.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmekabler er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmeanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Varmekabler (> 15 år) har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.









TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- 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.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

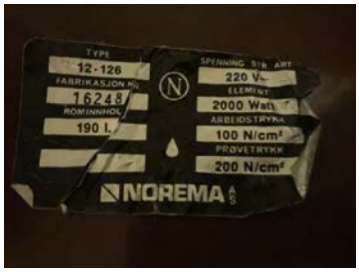
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- 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.





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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Flere sikringsskap og skrusikringer. Automatisk strømmåler er montert i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport






Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler som er > 10 år, må skiftes når eldre en 10 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport









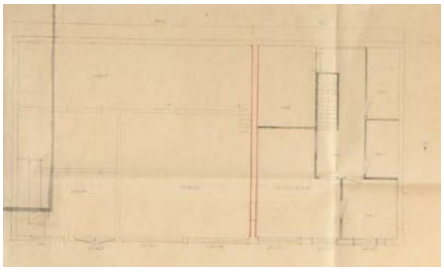
Branntekniske skille Bolig/Butikk

Beskrivelse

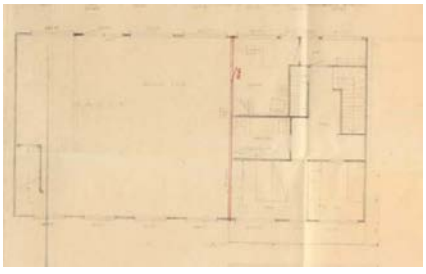
Det er i salgsprospekt fra 2025,som viser brannskille mellom boligdel og butikkdel, vi forutsetter at disse er i henhold datidens byggeforskrift, ikke vurdert utifra annet enn tegninger. Men en anbefaler å undersøke og kartlegge utfra egne eventuelle egne behov/bruk av bygg.



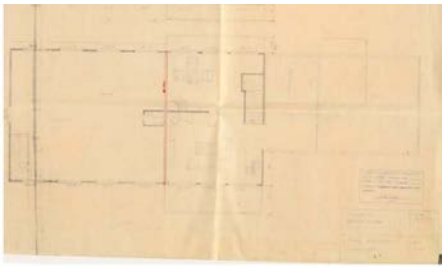
Branndører i kjeller



Tegning kjeller brannskille



Tegning 1.etg. brannskille



Tegning 2.etg. brannskille

TOMTEFORHOLD

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke. Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømaktivitet i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Der avsetningen er stor nok til å danne figur på kartet brukes løsmassetypen til å angi utbredelsen og linjesymbolet for strandvoll til å angi ryggformer. Den grenser også mot: Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Materiale transportert og avsatt av isbreer. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekartet. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1982, og mer en 30 år.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen fra 1982 har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Lokal utbedring må utføres.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport





Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur, direkte på stedlige masser fra 1890.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Slagt skrående terreng mot sør.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Generelt bør terreng rundt hus helst planeres med fall 1:20, men minst 1:50 fra bygget til en avstand på minst 3,0 m.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport



Jamfør NVE sitt temakart, ligger eiendommen i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er septiktank med tett overløp til sjø. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er antatt fra 1960. Det er offentlig vannforsyning, Herøy Vasslag, via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av plast/støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Eldre avløpsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.





TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type, antatt fra 1982 og er > 40 år. Sist tømt i 2022, en forutsetter at den der innspisert ved siste tømming. Fungere ifølge kontaktperson.

Vurdering av avvik:

- Septiktanken er av ukjent type (men antatt enten glassfiber > 35 år, eller betong > 25 år) og er ca. 44 år, og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

En gjør oppmerksom på at bygget mot øst bryter tomtegrense til gnr. 12 bnr. 30 Remøy 9, med ca. 0,8 meter og ca. 6 m². Og at kjeller dør til krypkjeller her har tilkomst fra denne eiendommen. En må få tinglyst bruksrett.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

Kommunen viser til oppmålingsforretning som vart gjennomført den 18.06.2025. Grensepunkt /grenselinjer Grensepunkt QP1 ble kontrollert, det fjernes. Nye grensepunkt ble målt inn og det ble satt med offentlig grensemerker. NY01 ble det sett ned offentlig grensemerke i jord. Samme i NY03 og NY02-02. QP2 ble kvalitetsheva, umerka grensepunkt. Grensejustert 73,9 m². Landmålarar/styrar stadfestar at oppmålingsforretninga vart gjennomført etter god landmålarskikk og at omsynet til alle partar vart ivaretatt.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Åpninger mellom trinn i trappen, og på rekkverk, kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller (Plastavløp). Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger til dagens forskriftskrav, men anbefaler at det endres da det ikke er klatresikkert og fare for fall.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapport

• Ved utleie er det ifølge TEK10 (Tekniskforskrift 2010), er krav om dokumentert radonmålinger, også på eldre boliger fra før 2010.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Bygninger på eiendommen

Hønsehus/Løde



Anvendelse
Har vert brukt som hønsehus, fremt il ca. 1970. Etter det som vedskjul og til tørking av fisk/kjøtt.

Byggeår
1900

Kommentar
antatt

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Tradisjonell betonggulv/sparesteinsmur på stedlige masser. Overbygning i uisolert bindingsverk/grindbygg, med beiset spalte bordkledning. Taksperrer, trod tekket med skifer. Labankdører. Krypkjeller. Det er ikke fortatt tilstandsvurdering av tilleggsbygg/garasje.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

627 m²/627 m²

Enebolig/Butikk: Matkjeller, 3 Lagerrom, 2 Kryperom, Garasje, Verksted, 3 Hall m/trapp, 2 Bod, Entré, 2 Peisstue, Vaskerom, 3 Trapperom, Hjemmekontor, Vindfang, 5 Soverom, 2 Bad, 2 Toalettrom, 2 Spisestue, 2 Kjøkken, Stue, Annet, TV-stue, Stue m/trapp

Andre bygg: Hønsehus/Løde
Bruksareal andre bygg: 92 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, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Norsk takst

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	3 000 000
Kr 7 650 000		
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.	**Konklusjon markedsverdi**	**3 000 000**

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

Andre sammenlignbare salg takstingeniør kjenner arealet til, men ikke lagt inn i eiendomsverdi:
- Vatnet 11, 6094 LEINØY solgt 27.06.2022 for kr. 4 550 000, med PROM på 316 m² = kr. 14 399 pr/ m².
- Vatnet 6, 6094 LEINØY solgt 27.06.2022 for kr. 3 400 000, med PROM på 264 m² = kr. 12 879 pr/ m².

Me har vurdert at den delen av bygningen som var butikk med et BTA 327 m² fordelt på kjeller, 1.etg. og 2.etg., erfaringsmessig har en restverdi, ved for eksempel ei ombygging eller en bruksendring.
Erfaringstall er ca. kr. 4 500,- pr/m² x BTA ca. 327 m² = kr. 1 471 500 ≈ kr. 1 500 000,- for butikkdel,

Gjennomsnittlig m²-pris for BRA-i for tilsvarende boliger eller det som er boligdelen i bygget i område siste 6 år/41 eiendommer er på ca. 10 460 pr/m² BRA-i x 322m² (dagens boligdel) = kr. 3 368 120 ≈ kr. 3 370 000,-
Størrelsen og byggets sammensetting, vil si at gjennomsnittlig m²-pris for BRA-i for tilsvarende boliger, er antatt noe høyt.
Om tar det laveste m²/pris i område siste 6 år er på ca. 2 507 pr/m² BRA-i x 627 m² = kr. 1 571 889 ≈ kr. 1 600 000,- vert det noe lavt.

Etter ei samlet vurdering vurderer vi at en må ta helebygget, å vurdere det med en restverdi på hele bygget:
Slik at vi har vurdert Markedsverdi til for hele bygget til med et totalt BTA: ca. 700 m² x kr. 4 285 = kr. 3 000 000,- og som vil gi kr. 4 785,- pr/m² for dagens BRA-i.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sævik 78 ,6094 LEINØY 149 m²	1936	5 sov	14-06-2026	3 490 000	**3 200 000**		3 200 000	**21 477**
2	Remøy 14 ,6094 LEINØY 295 m²	1988	6 sov	29-06-2023	4 690 000	**4 420 000**		4 420 000	**14 983**
3	Kvianesvegen 19 ,6094 LEINØY 188 m²	1939	4 sov	23-03-2025	2 900 000	**2 575 000**		2 575 000	**13 697**
4	Remøy 68 ,6094 LEINØY 163 m²	1959	4 sov	19-02-2020	1 850 000	**1 800 000**		1 800 000	**11 043**
5	Remøy 42 ,6094 LEINØY 208 m²	1957	3 sov	05-06-2024	2 350 000	**2 250 000**		2 250 000	**10 817**
6	Kvianesvegen 14 ,6094 LEINØY 187 m²	1962	6 sov	22-01-2026	1 990 000	**1 875 000**		1 875 000	**10 027**
7	Remøy 26 ,6094 LEINØY 174 m²	1959	5 sov	10-04-2024	1 550 000	**1 550 000**		1 550 000	**8 908**
8	Remøy 63 ,6094 LEINØY 144 m²	1968	3 sov	02-02-2021	1 200 000	**1 100 000**		1 100 000	**7 639**

Kilde :
Eiendomsverdi

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

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

Forsikring stipulert	Kr.		20 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.		16 000
Administrasjon, vedlikehold og diverse	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**56 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig/Butikk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		18 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	11 640 000
Sum teknisk verdi - Enebolig/Butikk	Kr.		**6 700 000**

Hønsehus/Løde

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 230 000
Sum teknisk verdi - Hønsehus/Løde	Kr.		**170 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 870 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 650 000**

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Norsk takst

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

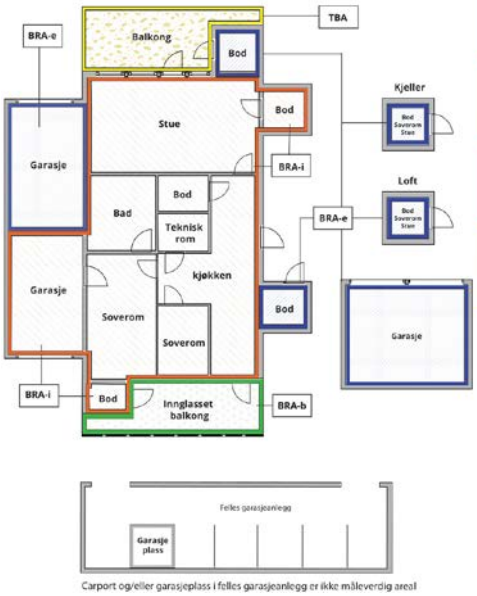
Hva er måleverdig areal?

Arealet 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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Arealer

Enebolig/Butikk

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Krypkjeller fra 1890						27	27
Kjeller fra 1982	153			153			153
1 Etasje	236			236	8		236
2 Etasje	238			238	23		238
Loft							
SUM	**627**				**31**	**27**	**654**
SUM BRA	**627**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller fra 1890		Matkjeller, lagerrom, kryperom	
Kjeller fra 1982	Garasje, lagerrom, verksted, hall m/trapp, bod, bod 2, entré, peisstue, vaskerom kjeller		
1 Etasje	Trapperom, annet, hjemmekontor, vindfang, hall m/trapp, trapperom 2, soverom, soverom 2, bad 1.etg.:, hall m/trapp 2, toalettrom, spisestue, soverom 3, soverom 4, kjøkken, stue		
2 Etasje	Kjøkken, tv-stue, spisestue, stue m/trapp, soverom, bad 2.etg.:, peisstue m/trapp, lagerrom, toalettrom 2.etg.:, trapperom		
Loft	Kryperom		

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Antatt BTA: 700 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger av omtrent slik bygget er i dag.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Hønsehus/Løde

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Krypkjeller		33		33			33
Etasje		38		38			38
Loft		21		21		17	38
SUM		**92**				**17**	**109**
SUM BRA	**92**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Krypkjeller		Rugerom, gjøselkjeller	
Etasje		Hønsehus	
Loft		Loft	

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Antatt BTA: 100 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Frode Myklebust	Rekvirent
07.10.2024	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Frode Myklebust	Rekvirent
20.10.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Frode Myklebust	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	12	31		0	1010 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Remøy 11

Hjemmelshaver
Myklebust Anne Johanne

Kommentar
Det er foretatt grensejustering mot vest, fra 936,80 m² til 1010 m².

En gjør oppmerksom på at bygget mot øst bryter tomtegrense med ca. 0,8 meter og ca. 6 m², se: Andre tomteforhold.

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg fint til på Remøya med fin utsikt over fjord og fjell. Barnevenlig område i rolige omgivelser. For den turglade har man Remøyfjellet like bak, og ellers flere flotte turstier/ fjell i området rundt. Man har en ballbinge og leikeplass like ved bustaden, samt fjøra i umiddelbar nærleik. Og med ca. 12 minutters kjøring til Fosnavåg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet Herøy Vasslag.

Tilknytning avløp

Septiktank med offentlig tømming, sist tømt i mars 2022.

Regulering

Planidentifikasjon 201250, LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Arealbrukstatus: Nåværende: Områdenavn LNF.

En gjør oppmerksom på om fremtidig regulert samferdsels til Remøya:
Plannavn: Områderegulering for kryssing av Nørdre Vaulen - Remøybrua.
https://www.heroy.kommune.no/innsyn/postliste/#/details/a-4e844fd4__b215__4fac__bb21__94156689e84d-2020013417!f1U2Qt
https://mrfylke.no/tenester/veg-og-kollektiv/fylkesveg/vegprosjekt/oversikt-over-alle-fylkesvegprosjekt/fv-5876-remoybrua-nordre-vaulen.24682.aspx

Om tomten

Opp arbeidet hageanlegg, og asfaltert tun med tomt på 936 m², med plener og beplantninger. Sørvendt og solrik utsiktstomt.

Tinglyste/andre forhold

På eiendommen ligger det en enebolig og uthus, og har status som tatt i bruk, med 1 boenhet iflg. eiendomsregistret Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert.

Kommuneplan

Kommuneplan arealdel for Herøy 2013-2025, Ikrafttredelsesdato 30.10.2014. Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.

Bebyggelsen

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2026	Egenerklæring til meglerfirma	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.10.2026	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	27.10.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Gjennomgått		Nei
Eier	27.10.2026	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	27.10.2026	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.10.2026	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.06.2025	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei
Protokoll/Kart for oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering	18.06.2025	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befaring i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prisliste. Ferdig rapport etter gjennomlesing og godkjent utkast av rekvirent/eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Remøy 11, 6094 LEINØY
Gnr 12 - Bnr 31
1515 HERØY

Mulvik AS
Holmen 7
6100 VOLDA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

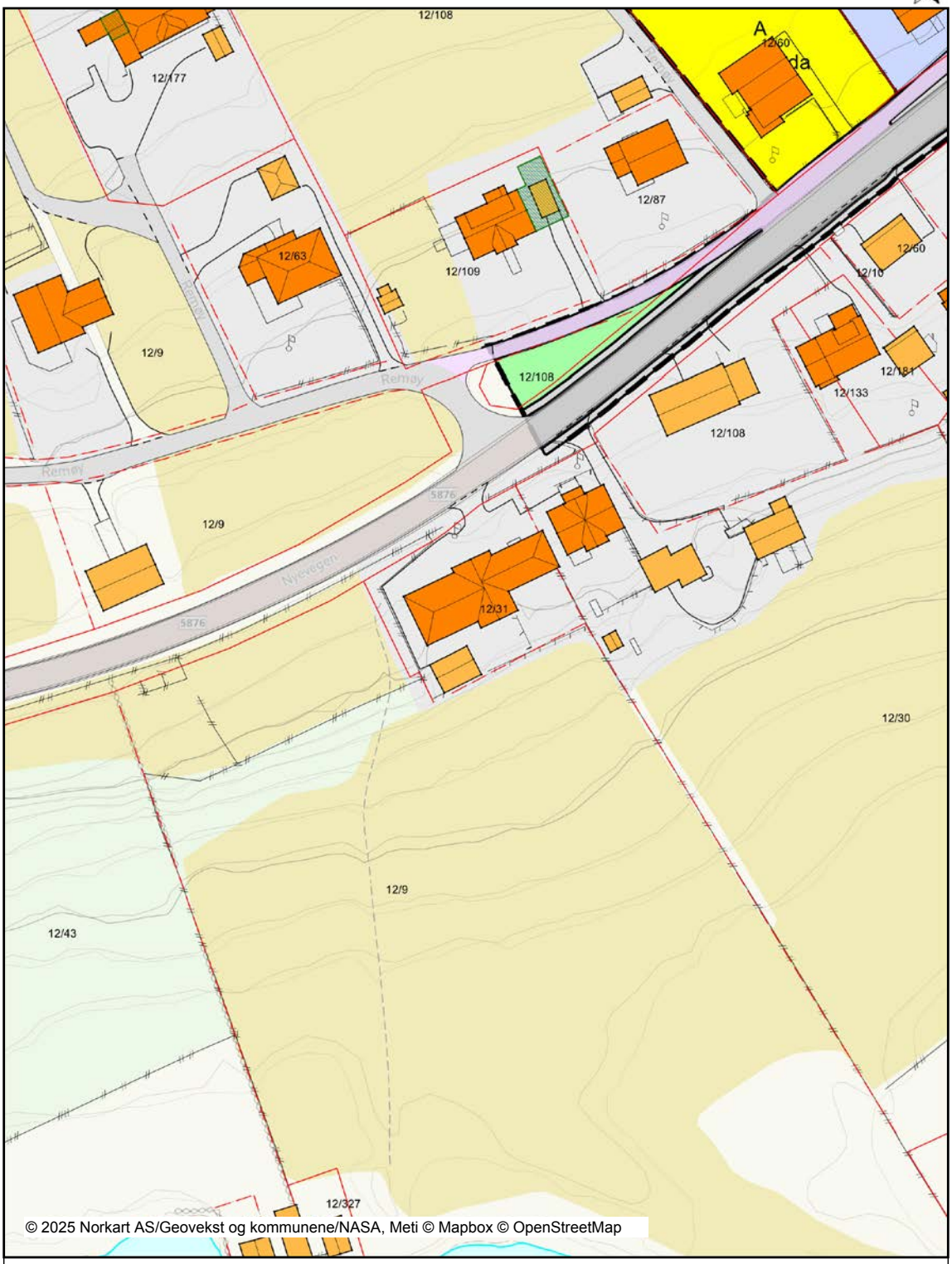
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*


2273
12/108
2277
2274
2272
2275
2276
2278
2279
2270
2268
2271
2269
2266
16.84
15.74
NY01
QP1
2267
AREAL
A=73.91
12/31
20.95
16.82
NY03
NY02.02
2.06
QP2
Kartvedlegg til protokoll
for oppmålingsforretning
Herøy kommune
N
Eigedom
12/31, 12/9
Journal nr
2025916
Oppdragnr
Forretningsdato
18/6/2025
Landmålar
Martin Hauge-Nilsen
Rekvirent
Myklebust Anne Johanne, Remøy Paul Gustav
Målestokk 1:400
0
5
10
15 m

Grunnkart

Dato: 22.08.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



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.

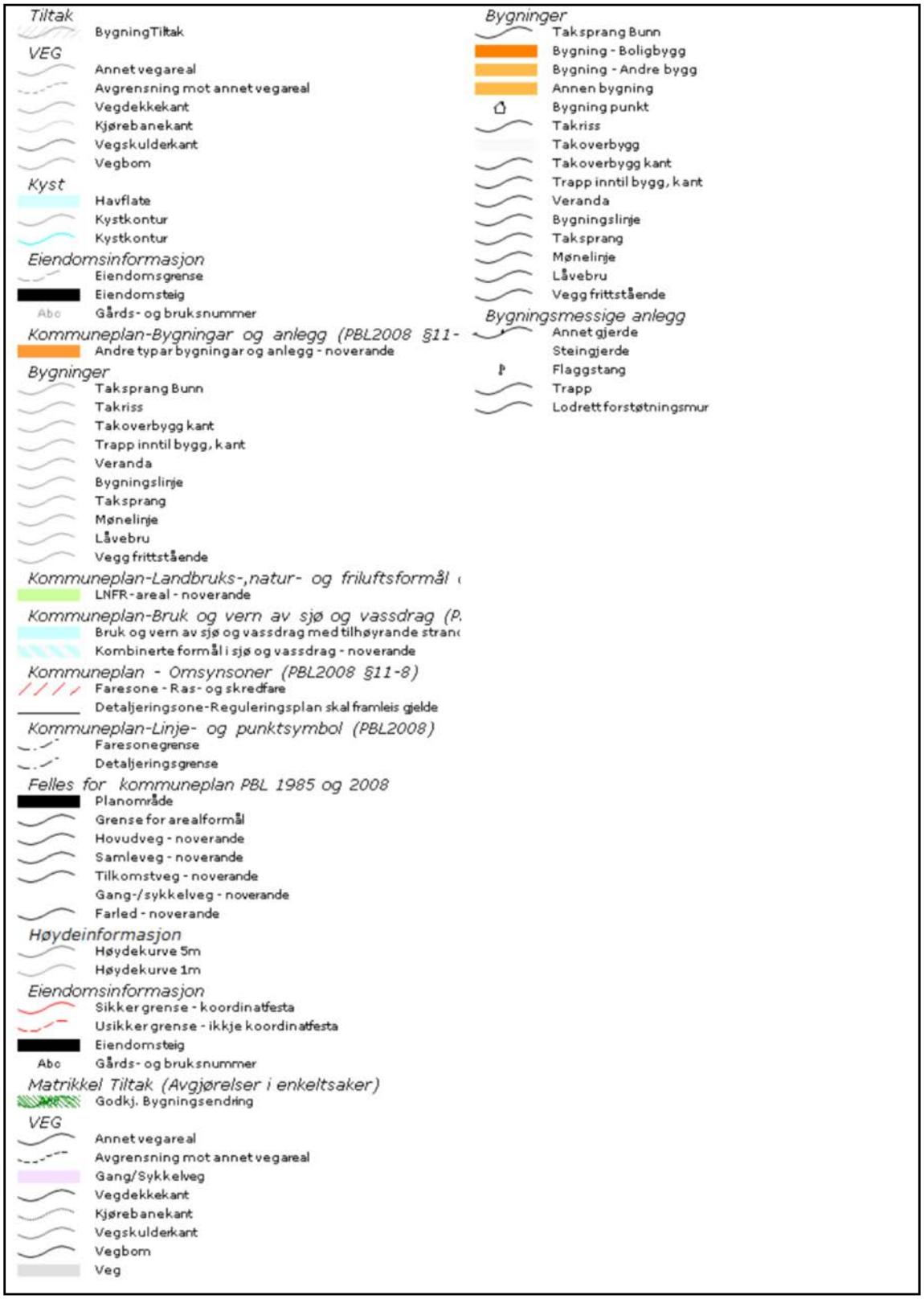
Utsnitt fra kommuneplankart

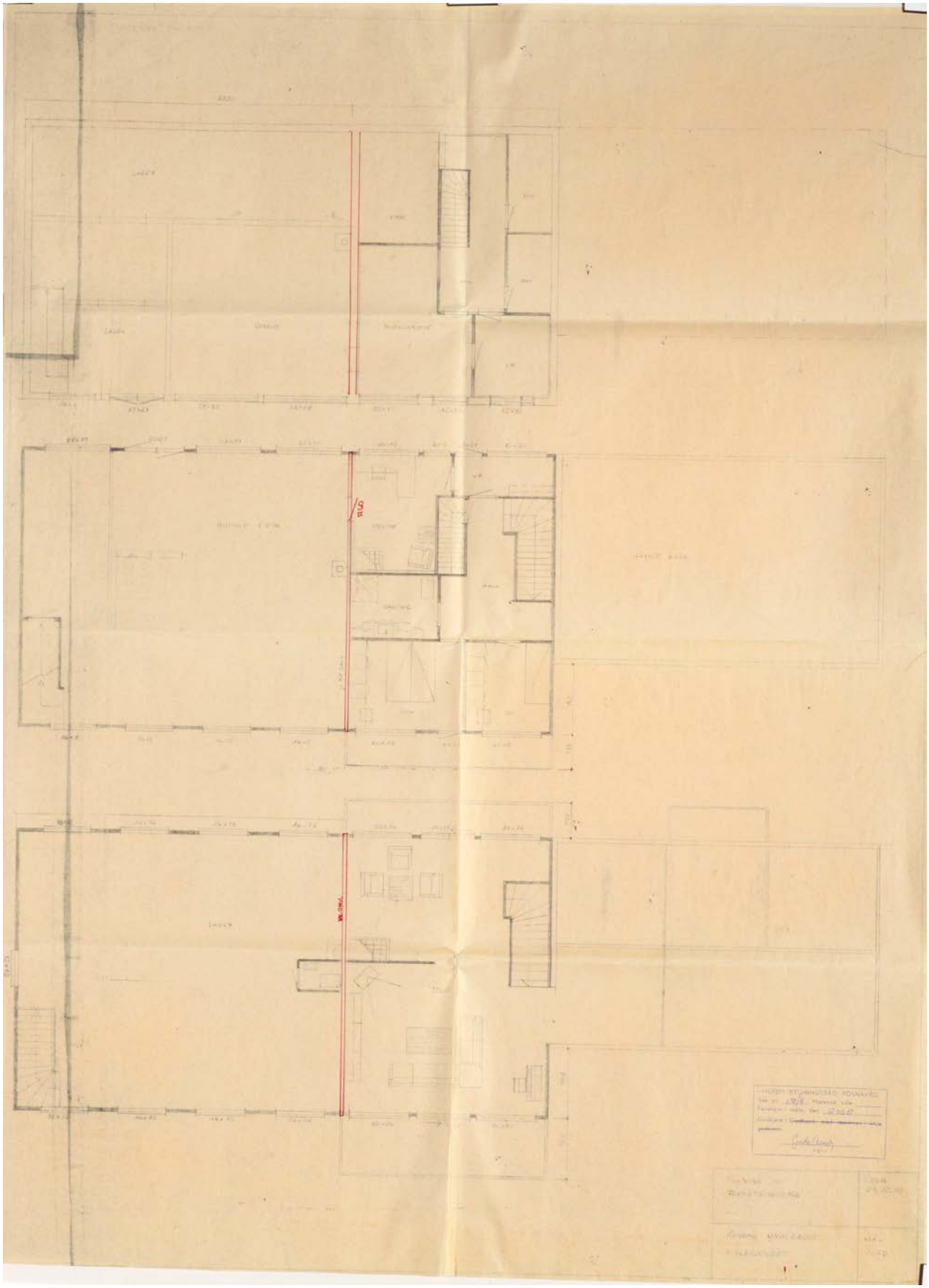
Dato: 22.08.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

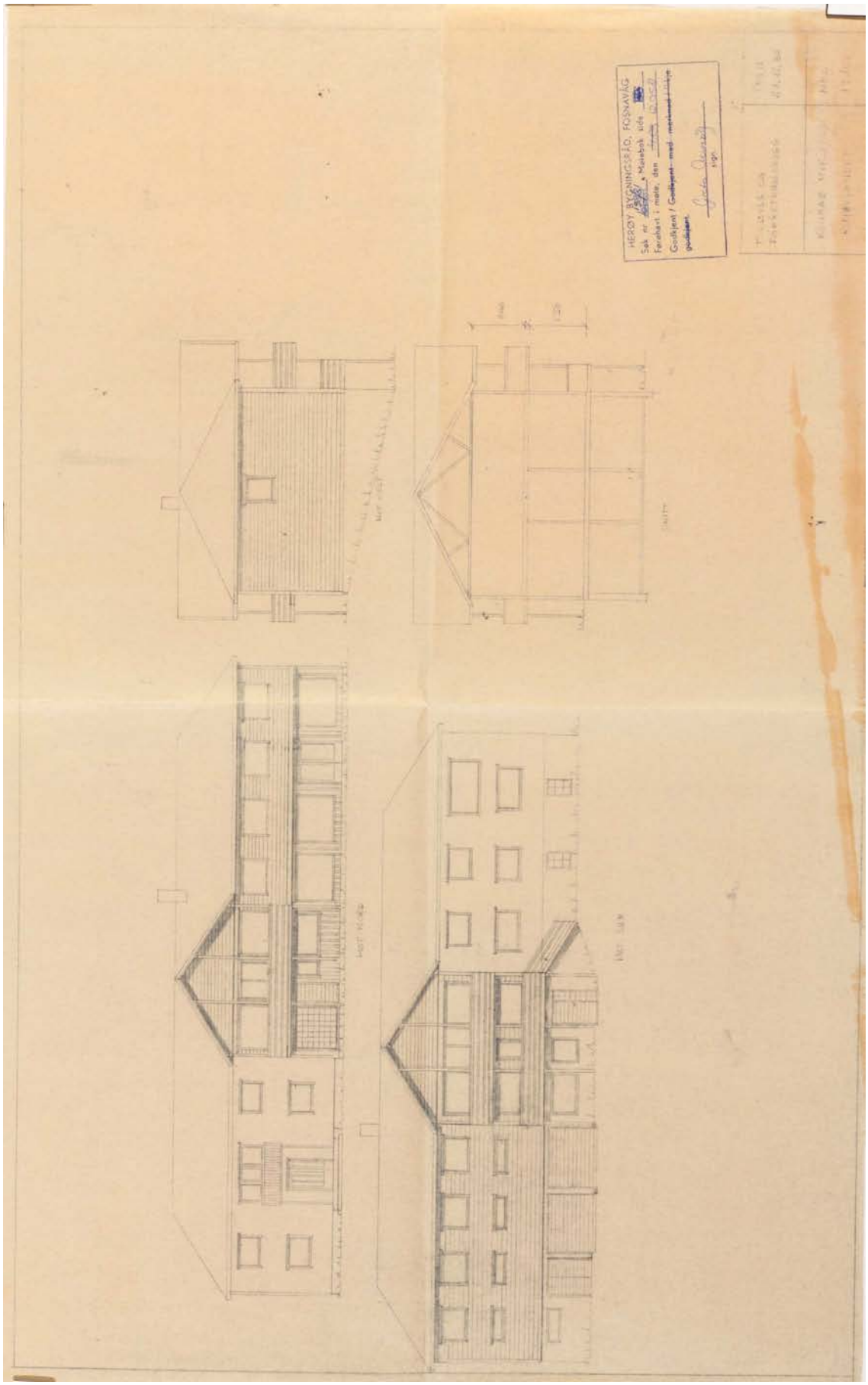


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

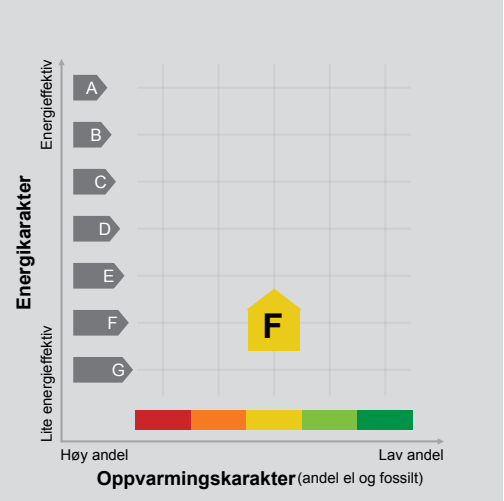






ENERGIATTEST

Adresse	Remøy 11
Postnummer	6094
Sted	LEINØY
Kommunenavn	Herøy
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179392712
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43661
Dato	26.10.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	719
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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.Kjøl - 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: 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 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Notater

Nabolagsprofil

Remøy 11

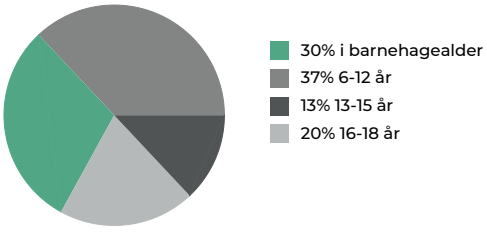
Offentlig transport

Remøy midtre Linje 331	8 min 0.6 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	43 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t

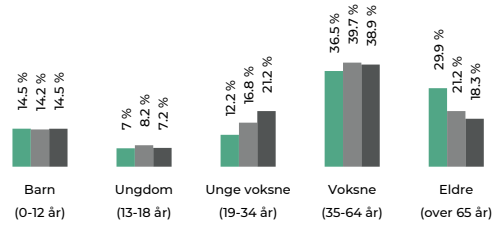
Skoler

Einedalen skule (1-7 kl.) 177 elever, 14 klasser	7 min 5.2 km
Bergsøy skule (1-7 kl.) 272 elever, 19 klasser	9 min 7.2 km
Bergsøy skule (1-7 kl.) 272 elever, 19 klasser	11 min 7.7 km
Ytre Herøy ungdomsskule (8-10 kl.) 241 elever, 21 klasser	10 min 7.4 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	11 min 9.1 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	31 min 30.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Remøy	214	104
Kommune: Herøy	8 765	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Troll Lia barnehage (0-5 år) 92 barn	8 min 6.6 km
Sirlihaugen barnehage (0-5 år) 61 barn	9 min 7.1 km
Bergslia barnehage (0-5 år) 36 barn	10 min 7.3 km

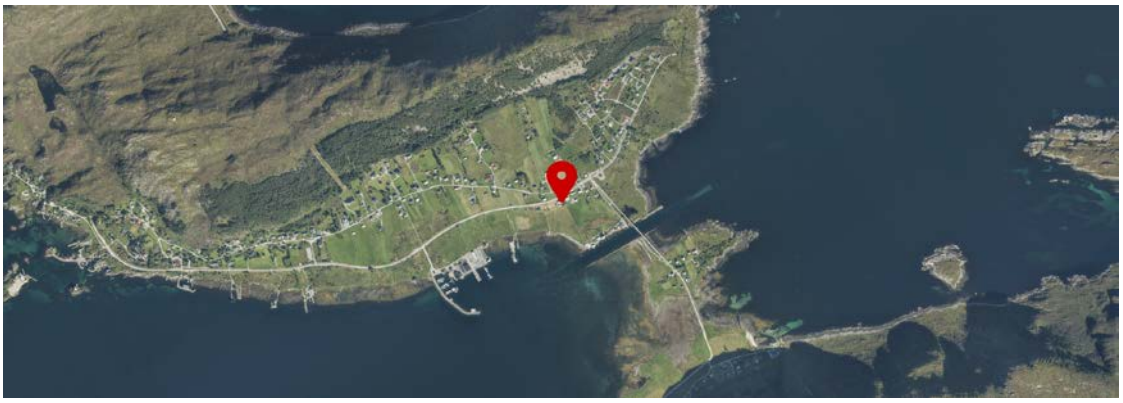
Dagligvare

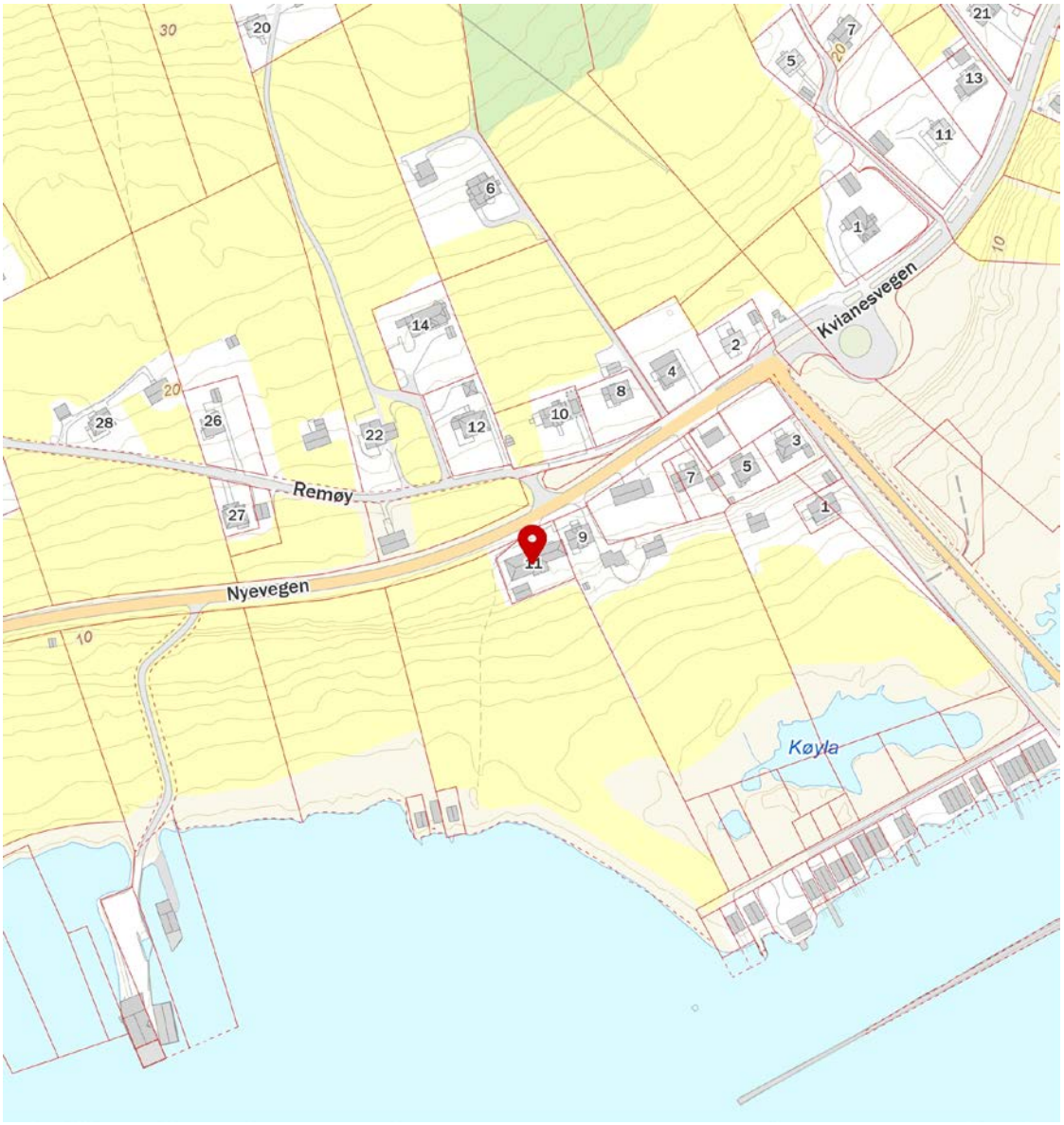
Kiwi Eggesbønes	10 min
Coop Extra Fosnavåg	10 min

Sport

Remøy skule ballbinge Ballspill	13 min 1 km
Einedalen skule, Ballbinge Ballspill	7 min 5.1 km
Sunnmørsbadet	11 min
Aktiv Trening Herøy	11 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

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 eigedom (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. AVTREKKSVIFTER 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.

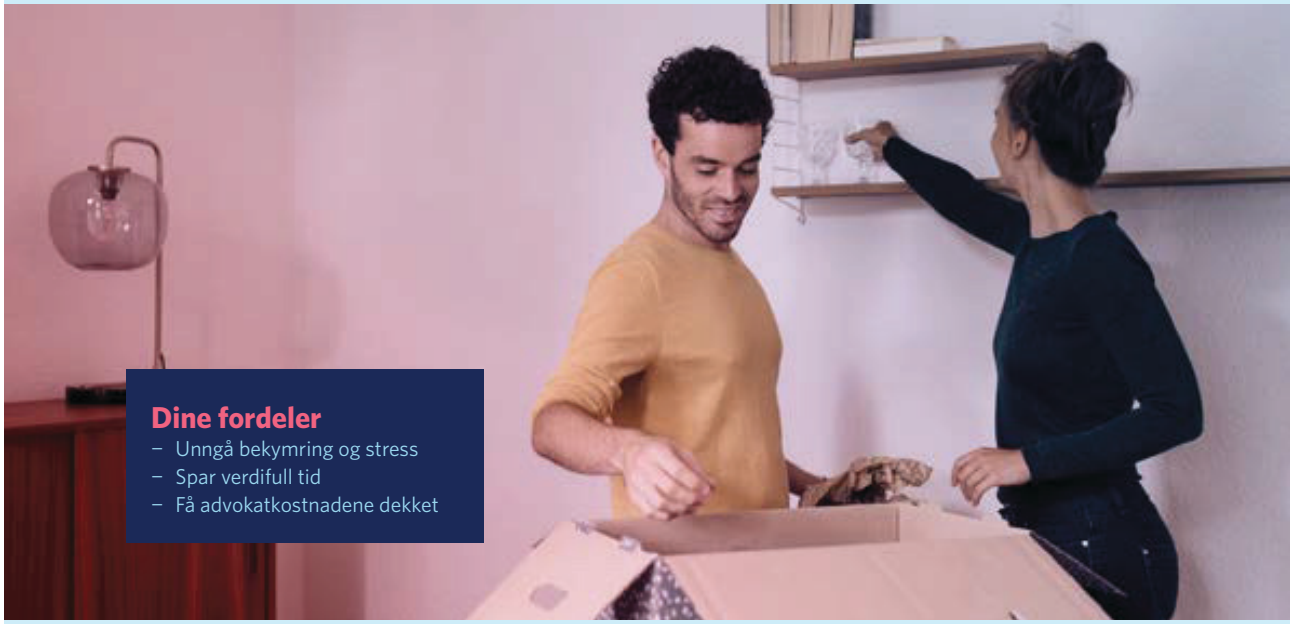
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	3-0199/24	**Kontaktperson**	Martin Haddal
Adresse	Remøy 11	**Tlf**	971 14 280
	6094 LEINØY	**Epost**	martin@notar.no
Salgsoppgavedato	06.11.2026		

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

E-mail: _____

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

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

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar