

# Vatnevegen 26

MYKLEBUSTVATNET

notar



Prisantydning Kr 4 490 000,- Boligtype Frittliggende enebolig  
BRA-i/BRA Total 207/264 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



# Vatnevegen 26

**Frittliggende enebolig med utleiedel,  
dobbelgarasje og en god standard | Gode  
solforhold og med en sentral beliggenhet**

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Adresse         | Vatnevegen 26<br>6092 FOSNAVÅG |
| Prisantydning   | Kr 4 490 000,-                 |
| Omkostninger    | Kr 113 340,-                   |
| Totalpris       | Kr 4 603 340,-                 |
| BRA-i/BRA Total | 207/264 m <sup>2</sup>         |
| Eierform        | Eiet                           |
| Boligtype       | Frittliggende enebolig         |
| Byggeår         | 1964                           |
| Soverom         | 6                              |
| Etasje          | 3                              |

Velkommen til Vatnevegen 26!

Søker du i dag en romslig bolig med dobbelgarasje og med gåavstand til det meste?

Da bør du sjekke ut denne eneboligen.

Vatnevegen 26 er en enebolig med en god standard og godt innhold. Hovedetasjen inneholder entre, hall med trapp, åpen stue/spisestue/kjøkken løsning, kombinert badrom/vaskerom og vinterhage. Loftsetasjen inneholder fem soverom og gang. Underetasje er i dag innreda med en utleiedel, dette er et søknadspliktig tiltak som per dags dato ikke er omsøkt. Rommene i utleiedelen er entre, soverom, kombinert badrom/vaskerom og en åpen stue/kjøkken løsning (ikke omsøkt).

Eiendommen har gode solforhold.

Boligen har virtuell visning i boligen, underetasjen og i garasje! Ta en sjekk i dag.

Velkommen til en hyggelig visning!

## Notar Volda

Hamnegata 31  
6100 Volda



### Ludvig Sandström

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



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Bilder            | 5   |
| Ditt nye nabolag  | 20  |
| Nøkkelinformasjon | 21  |
| Plantegning       | 34  |
| Vedlegg           | 38  |
| Budgivning        | 111 |

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Enebolig antatt fra på ca. 1964 m<sup>2</sup> med 4/5 soverom i hoveddel, bad/vaskerom, og utleie i kjeller med beliggenhet i Vatnevegen sentralt i Fosnavåg på Bergsøya, i Herøy Kommune. Det her er et sentral område med gåavstand til dagligvarebutikk, legekontor, barnehage med mere. Det er ellers kort avstand til skole, Fosnavåg sentrum og flotte turområder.

## ADKOMST

Følg fylkesvei 654 i retning Fosnavåg. Ta til høyre inn på Ospenesvegen (rett mellom butikken Spar og Cash and Carry), ta første avkjørselen til høyre inn på Vatnevegen. Boligen er nå rett framfor deg.

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Vatnevegen 26, 6092 FOSNAVÅG

### OPPDRAKSNUMMER

3-0168/25

### SELGER

Tor Voldsund

### MATRIKKE

Gårdsnummer 37, bruksnummer 145,  
Gårdsnummer 37, bruksnummer 194,  
i Herøy (M. og R.) kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

### INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

## STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 747 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt i etablert område. Opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser. Tomten er opparbeidet med flere uteplasser, stakittgjerde, busker og plen i hagen. En skjerma hage med gode solforhold.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 29.08.2025, utført av Jan-Norvald Jønsson.

## BYGGEÅR

1964

## BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

## GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Bygningen har grunnmur i betongstein hovedbygg og EPS-system i tilbygg(Vartdalmur). Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Dreneringen er dels eldre og dels fra 2012.

## VEGGKONSTRUKSJON

Veggene har bindingsverkskonstruksjon dels fra byggeår og ved tilbygg 2012. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

## VINDUER/DØRER

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009, og PVC vinduer med 2-lags glass, fra 2015. Bygningen har malte hovedytterdører, egen dør med Yale Doorman lås, og malt balkongdør i tre. Skyvedør med 1-lagsglass til hagestue.

## TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Taktekkingen på hoved tak er av steinbelagte stålplater, og krysslekting. Taket er besikket fra bakkenivå, pga

sikkerhet. Taktekingen på hagestue og overbygg til leilighet, er av Decra steinbelagte stålplater. Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Takstige. Takteking er antatt takvinkel 30° til 35°. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, dels fra byggeår hoveddel. Uisolert luke på takkonstruksjon fra byggeår. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og fra 2012 (lukket konstruksjon).

#### ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Impregneret treterrasse/altan på ca 40 m<sup>2</sup>, hagestue på ca. 11,8 m<sup>2</sup> med skyvedør med 1-lagsglass, fliser på gulv, malte overflater og spilevegg, samt varmepumpe. Spile/trerekkverk høyde 0,93 m med beiset tre. Beiset markterrasse på ca. 45 m<sup>2</sup>, i impregneret tre. Impregneret tretrapp til hoveddør, altan og garasje, trinn løsning på platter. Rekkverk av tre på hovedtrapp. Overbygd arealer og sykkobod,

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

#### UTVENDIG

Utvendige trapper:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Branntekniske forhold:

- Det er krav om brannslukningsutstyr, som er < 10 år, kjøp av nytt koster ca. 500 kr, eier kjøper nytt for hver boenhet.

#### VÅTROM

Utleiedel i u.etg, Bad/vaskerom 5,4 m<sup>2</sup>, Generell:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er trolig tettsluk, det står vann på gulv under kabinett. (Dette er utbedret etter informasjon fra eier).

#### KJØKKEN

Kjøkken 8,3 m<sup>2</sup>, Overflater og innredning:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. (Dette er utbedret etter informasjon fra eier).

#### VÅTROM

Bad/vaskerom 6,2 m<sup>2</sup>, Sanitærutstyr og innredning - 2:

- Lekkasje på kabinett, og dels tett avløp. (Dette er utbedret etter informasjon fra eier).

TG IU I TAKST (konstruksjon som ikke er undersøkt). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

#### UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft - 2:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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

Takteking - 2:

- Overgang takteking mot vegger er feil utført, viser til leggeanvisning, fare for fukt/slagregn inntrenging.

Nedløp og beslag:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet, noe som gir TG3 ut fra byggeår/monteringstidspunkt på taket.

Veggkonstruksjon:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur (på eldre byggedel, ikke på tilbygg). Planter/trer opp etter vegger, skader og begrenser uttørring av bordkledning på veggkonstruksjon.

Vinduer:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Mangler beslag på vannbrett over/under vindu, samt mangler dryppnese på vannbrett under vindu. Avvik gjelder også balkongdør.

Dører:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til

rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger – 2:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn – 2:

- Mangler underkledning/kassekledning.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendige trapper:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Innvendige dører:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

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

Avløpsrør:

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

Ventilasjon – Utleie:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Varmtvannstank:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Elektrisk anlegg:

- Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

#### TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

#### VÅTROM

Utleie Bad/vaskerom 5,4 m<sup>2</sup>, Tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

Bad/vaskerom 6,2 m<sup>2</sup>,

Overflater vegger og himling:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Overflater Gulv:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sluk, membran og tettesjikt:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sanitærutstyr og innredning:

- Det er påvist skader på innredning.

Ventilasjon:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger kjøpte boligen i 2007 og ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ett kobberrør bak vaskemaskin lekker VELDIG lite, så det burde settes på en ny muffe/rørkobling.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Pussetnope baderommet i 2007, med membran og det som var kravet i 2007, varmekabler lagt av fagfolk, og støpt gulv.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Membran

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Litt fukt i nedre kant ved list på bod i garasje

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: Har hatt skjeggkre og søvkre, og vi har fanget masse mus og rotter i feller ute(under terrasse)

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har det er ca 1 år siden vi har sett noe i hovedetasje eller loft (har kjøpt ett middel som tar knekken på de) men oppdaget noen søvkre nede i kjelleretasje ved utflytting av min mor (dårlig renhold) som har bodd der i 16 år

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hatt flere firma her på det elektriske, huset ble påbygget i 2012

Arbeid utført av: Proton, kvalsvik elektro

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: De var hovedentreprenør i 2012 av påbygg

Arbeid utført av: Anatolia bygg

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Leilighet i 1 etg

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Bygget på 75kvm i 2012

Pkt. 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Bygget på 75kvm i 2012

Det foreligger følgende tilleggskommentar:

Har hatt litt vannintrengning mellom tak på utedue og det som tidligere var yttervegg mot og over dør inntil utedue, er tett nå. Tettet fra utsiden

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en

grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2012 - Tilbygg: Tilbygg mot sørøst.

2009 - Tilbygg: Altan mot vest.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Myklebustvatnet Vest datert 25.01.2007 er eiendommen regulert til Frittliggende småhusbebyggelse.

### REGULERINGSFØRESEGNEN MYKLEBUST VEST

#### § 4 - AREALBRUK

a. I område merka "FS" kan det byggjast frittliggjande småhus, med inntil to (2) bueiningar på kvar tomt.

I område merka "KS" kan byggjast konsentrerte bustadhus, med inntil 4 bueiningar i kvar bygning. Ved utbygging av området (heilt eller delvis) skal det setjast av område for lek tilsvarende 50 m<sup>2</sup> pr. bueining.

I område merka "K" kan det byggjast kontorbygg.

I område merka "A" kan byggjast frittstående bygg for barnehage og for grendehus.

I område merka "B/O" kan byggjast bustadhus, offentlege bustadhus/institusjonar (t.d. psykiatribustader) eller bygg i tilknytning til institusjon. Ved bygging av private bustader skal det setjast av leikeareal lik 50 m<sup>2</sup> pr. bustad som felles leikeplass.

I område merka "F/K/I" kan byggjast forretningsbygg, kontorbygg og industribygg. Lager kan etablerast som del av ovanfor nemnde. Som industri vert rekna mindre verksemder som ikkje ved støy eller anna ureining kjem i konflikt med kringliggjande areal sine bruksføremål.

Til alle areala høyrer naudsynnte anlegg for å oppfylle bygningane sin funksjon.

Det skal ikkje førast opp plasthallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innan området som denne planen omfattar.

b. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate prosent utbygd areal (% - BYA):

Maks BYA for dei enkelte delområda:

FS-område: 30 %

KS-område: 40 %

K-område: 40 %

A-område: 30 %

B/O-område: 40 %

F/K/I-område: 40 %

c. Innan byggjeområde kan det setjast opp mindre naudsynnte bygningar til trafoar, VA-anlegg og andre kommunaltekniske bygg. Slike bygningar skal godkjennast av kommunen.

#### 2. Bustadbygg:

a. I område merka "FS" og "KS" skal bygningar ha ei gesimshøgde som ikkje overstig 7 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 9 m.

I område merka "FS" skal garasjar ikkje byggjast større enn 42 m<sup>2</sup> grunnflate og då berre i ei høgde. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 2,5 m og mønehøgde ikkje over 4,0 m. Det er ikkje tillate med ark eller takoppløys på garasje. Der terrenget gjer det naudsynt kan garasje førast opp med maksimal gesimshøgde på 4,5 m og maksimal mønehøgde på 6,0 m, men då med maksimal grunnflate på 36 m<sup>2</sup>.

I område merka "KS" bør garasjar som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg med inntil 6 biloppstillingsplassar i kvart garasjebygg. Unntaksvis kan frittstående enkeltgarasje (til ei bueining) byggast med grunnflate inntil 42 m<sup>2</sup>. Parkering kan dekkjast ved felles parkeringsplassar. Gesims- og mønehøgde gjeld for "KS" område som for garasjar i "FS" område. For området "KS" gjeld at det som del av søknad om tiltak i dette området skal det utarbeidast utbyggingsplan for heile delområdet (-a). Planen skal syne tomtetreiser, byggjeinternt og arealbruk i samsvar med pbl. § 69. Felles leikeplass innan "KS" området skal opparbeidast samtidig med bustadhusa, jf. desse vedtektene sin § 13.

b. Takvinkelen skal tilpassast eksisterande/kringliggjande bustadhus innan rammene desse føresegnene set, slik at bygga som gruppe gjev ei harmonisk områdeforfatting.

c. Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikareal, dette sjølv om byggjegransene er vist som 4 m frå regulert vegareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikareal.

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

Reguleringsplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

### OPPVARMING

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

### PARKERINGSFORHOLD

Parkering i dobbelgarasje og på asfaltert oppstillingsplass på eiendommen.

### VEI/VANN/KLOAKK

Privat vann fra Herøy vasslag.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### ADGANG TIL UTELEIE

Boligen er bare registrert med en boenhet i matrikkelen. Innredet kjeller med utleiedel, er ikke godkjent som egen boenhet. Kjøper bærer risikoen med eventuell søknad for godkjenning av utleiedel.

### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold – eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold – eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til

takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger byggesgodkjente tegninger på garasje datert, 26.10.2010. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Tiltak om oppføring av terrasse ble godkjent 09.04.2010. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

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

#### INNSENDIG

- Trapp til kjeller er fjernet, dette medfører at kjelleren er en egen boenhet som er et søknadspliktig tiltak.
- Bruken av kjelleren er endret fra trapperom, vaskekjeller, matbod og vedbod til soverom, entre, stue/kjøkken og badrom/vaskerom som er et søknadspliktig tiltak.
- Soverom i hovedetasjen er tatt inn i stue, ikke søknadspliktig tiltak.
- Badrom er utvida inn i gang, dette er et søknadspliktig tiltak.

#### UTVENDIG

- Det er satt opp en vinterhage, denne er i tilknytning til boligen og derfor en fasadeendring og et søknadspliktig tiltak.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bodar, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

## RADONMÅLING

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

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

## INNHold

Boligen går over tre plan og inneholder  
Loft med hall m/trapp, kott og 5 soverom  
Hovedetasje med vindfang, hall m/trapp, stue, kjøkken og baderom/vaskerom  
Kjeller med entré, baderom/vaskerom, soverom, kjøkken og

stue

I tillegg har eiendommen en dobbelgarasje med kryp loft.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 29.08.2025, utført av Jan-Norvald Jønsson .

## STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

### OVERFLATER

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Stikkprøver på totalplanhet: Målt avvik på mellom +/- 8 mm i h.etg., og er et norma forventet avvik. Lokale sprang og ujevnheter er ikke kontrollert, men kan forekomme. Etasjeskillere er av trebjelkelag, for vindfang i h.etg. Boligen har malt tretrapp, med laminat i trinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### KJØKKEN

H.etg.:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt stålvaske, Kitchen-wall plater over benk. Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Spise øy. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hybel:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålvaske, Kitchen-wall plater over benk. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### BAD/VASKEROM

Utleie Bad/vaskerom 5,4 m2

Belegg m/oppbrett på gulv, antatt plast sluk begrenset tilkomst, med fall på ca. 10 mm. Brytningspanel/tapet på vegger. Innredning med servant, klosett, dusjkabinett, og opplegg for vaskemaskin. ikke avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ikke påvist avvik med fuktmålinger på overflater.

Bad/vaskerom 6,2 m<sup>2</sup>

Veggene har malte baderomsplater. Taket har Hunton panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er målt til ca. 23 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Begrenset fall ellers på gulv. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har eldre malt innredning med heldekkende servant, gulv toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenbenk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring. Merk det er i kjøkken benk en drypplekkasje, med fuktskade på innredning(se kjøkken), nært målepunkt for bad.

#### ØVRIG

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke i u.etg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Ikke ventilasjon utover å åpne vindu i hybel.
- Varmtvannstanken er innebygd og antatt på ca. 200 liter, ikke gjort tilegnelig ved vår befaring, antatt mer 20 år(TG2)
- Det er installert to luft til luft varmepumpe. Elektrisk. Mulighet for vedfyring. Varmekabler på bad. Varmekabel på stue i u.etg. som er tilbygg.
- Sikringsskap i kjeller og gang og automatsikringer. EI-kontroll 12.09.2022.
- Det er brannslukningsapparat og røykvarsler som er < 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

#### HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

#### INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

#### AREALER

BRA - i: 207 m<sup>2</sup>

BRA – e: 45 m<sup>2</sup>  
BRA – b: 12 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 264 m<sup>2</sup>  
TBA: 100 m<sup>2</sup>

### ENEBOLIG MED Utleiedel

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Entré 9,1 m<sup>2</sup>, Utleie Bad/vaskerom 5,4 m<sup>2</sup>,  
Soverom 5,25 m<sup>2</sup>, Utleie Kjøkken 10,0 m<sup>2</sup>, Stue 35 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Vindfang 4,3 m<sup>2</sup>, Hall m/trapp 7,9 m<sup>2</sup>, Stue 50,4  
m<sup>2</sup>, Kjøkken 8,3 m<sup>2</sup>, Bad/vaskerom 6,2 m<sup>2</sup>

BRA-b: 12 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Hall m/trapp og kott: 11,9 m<sup>2</sup>, Soverom hoved:  
19,7 m<sup>2</sup>, Soverom 9,9m<sup>2</sup>, Soverom 13,7m<sup>2</sup>, Soverom 9,7m<sup>2</sup>,  
Soverom/Bod 6,0 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

Kjeller

60 m<sup>2</sup>

1. etasje

40 m<sup>2</sup>

### DOBBELGARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m<sup>2</sup> Garasje, Bod

2. etasje

### IKKE MÅLBARE AREALER

Loft over dobbelgarasje har et ikke måleverdig areal på ca.  
19m<sup>2</sup>.

Loft enebolig har et ikke måleverdig areal på ca. 9m<sup>2</sup>.

### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det er tegninger. Bolig er i bruk som enebolig, med 1  
boenhet, med et er i 2012 etablert utleiedel, der sekunder  
rom også er omgjort til primærrom, det må bruks endres.  
Bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til  
en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for  
eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:  
- endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til  
hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt  
- den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel  
dagslys eller rømning  
- gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate  
boliger

### ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 4 490 000,-

### VERDITAKST

Kr 4 400 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 937,- pr år 2024

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2024 og fordeles på 6 terminer.  
Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 928,- for  
standard husholdningsabonnement for 2025, fordelt på 3  
terminer.

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

### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den  
kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget.  
Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten. For 2025  
har Herøy kommunestyre vedtatt en eiendomsskatt på 1,0  
promille for alle eiendommer.

## VANNAVGIIFT

Årlig kr 5 656,-

Vannavgift år: 2025

## INFO VANNAVGIIFT

Fordeles på 2 terminer pr. 2025. Vannavgift fra Herøy vasslag.

## FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 609 711,- som primærbolig for 2023

## FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 438 844,- som sekundærbolig for 2023

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

## OMKOSTNINGER

4 490 000 Prisantydning

-----  
Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

112 250 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

-----  
113 340 Omkostninger totalt

128 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
4 603 340 Totalpris. inkl. omkostninger

4 618 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 621 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum

tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

## BETALINGSBETINGELSER

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

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1515/37/145:

06.12.1988 - Dokumentnr: 6175 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1515 Gnr:37 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

- Nabo har rett til å sette opp bygg inntil 3 meter fra felles grense.

28.10.1957 - Dokumentnr: 2622 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1515 Gnr:37 Bnr:46

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

## GRUNNBOKSDATO

10.09.2025

## FORSIKRINGSSKAP

Storebrand

## POLISENUMMER

6479602

## 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

11.09.2025

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

### MEGLER

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

### MEGLERS VEDERLAG

|                                        |              |              |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Prosentprovisjon med 0.95% av kjøpesum |              | (inkl. mva). |
| Salgstilretteleggelse                  | kr. 13 900,- | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                          | kr. 6 500,-  | (inkl. mva.) |
| Digital markeds pakke                  | kr. 22 500,- | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.)    | kr. 2 500,-  | (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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at

feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er

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

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

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

#### **BUDGIVNING**

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

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

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

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

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

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

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

# Plantegning



notar

Vatnevegen 26

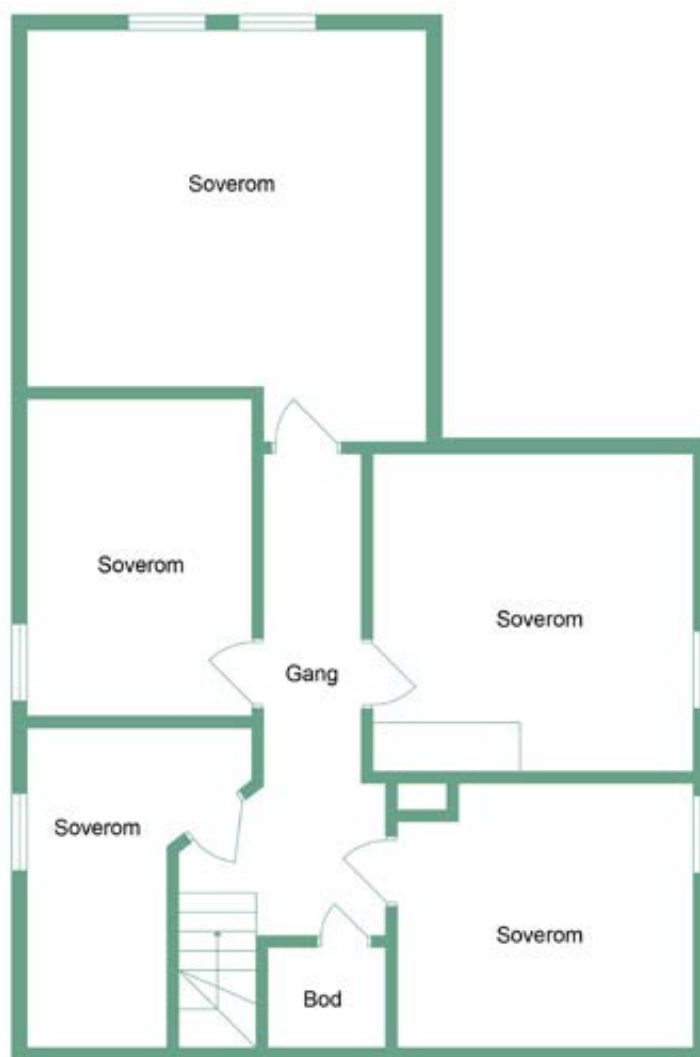
1 Etg

notar.no

@notar\_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning



Vatnevegen 26

2 Etg

notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning



Vatnevegen 26

U Etg

notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

## VATNEVEGEN 26

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

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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vatnevegen 26, 6092 FOSNAVÅG

 HERØY kommune

 gnr. 37,37, bnr. 145,194, snr. 0,0

## Markedsverdi

**4 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m<sup>2</sup> BRA-i: 207 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 14495-1846

Referansenummer: AF3859

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson

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



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

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

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

## 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*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble oppført i 1964 og etter datidens byggeskikk, og fremstår som tidstypisk utfra byggeår. Med et tilbygg fra 2012 mot sør, med oppusset innvendige overflater. Bygningen er med sin horisontaldeling og byggeskikk forøvrig typisk utfra byggeår.

## Enebolig - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hoved tak er av steinbelagte stålplater, og krysslekting. Taket er besiktiget fra bakkenivå, pga sikkerhet. Taktekkingen på hagestue og overbygg til leilighet, er av Decra steinbelagte stålplater. Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Takstige. Taktekking er antatt takvinkel 30° til 35°. Veggene har bindingsverkskonstruksjon dels fra byggeår og ved tilbygg 2012. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, dels fra byggeår hoveddel. Uisolert luke på takkonstruksjon fra byggeår. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og fra 2012 (lukket konstruksjon). Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009, og PVC vinduer med 2-lags glass, fra 2015. Bygningen har malte hovedytterdører, egen dør med Yale Doorman lås, og malt balkongdør i tre. Skyvedør med 1-lagsglass til hagestue. Impregneret treterrasse/altan på ca 40 m², hagestue på ca. 11,8 m² med skyvedør med 1-lagsglass, fliser på gulv, malte overflater og spilevegg, samt varmepumpe. Spile/trerekkverk høyde 0,93 m med beiset tre. Beiset markterrasse på ca. 45 m², i impregneret tre. Impregneret tretrapp til hoveddør, altan og garasje, trinn løsnings på platter. Rekkverk av tre på hovedtrapp. Overbygd arealer og sykkebod,

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Stikkprøver på totalplanhet: Målt avvik på mellom +/- 8 mm i h.etg., og er et norma forventet avvik. Lokale sprang og ujevnheter er ikke kontrollert, men kan forekomme. Etasjeskillere er av trebjelkelag, for vindfang i h.etg. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke i u.etg. Boligen har malt tretrapp, med laminat i trinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Utleie Bad/vaskerom 5,4 m2  
Bad/vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett på gulv, antatt plast sluk begrenset tilkomst, med fall på ca. 10 mm. Brystningspanel/tapet på vegger. Innredning med servant, klosett, dusjkabinett, og opplegg for vaskemaskin. ikke avtrekk.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ikke påvist avvik med fuktmålinger på overflater.

### Bad/vaskerom 6,2 m2

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Overflate oppusset av eier. Veggene har malte baderomsplater. Taket har Hunton panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er målt til ca. 23 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Begrenset fall ellers på gulv. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har eldre malt innredning med heldekkende servant, gulv toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er

foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenbenk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring. Merk det er i kjøkken benk en drypplekkasje, med fuktskade på innredning(se kjøkken), nært målepunkt for bad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### H.etg.:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt stålvaske, Kitchen-wall plater over benk. Det er integrert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Spise øy. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Hybel:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålvaske, Kitchen-wall plater over benk. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Ikke ventilasjon utover å åpne vindu i hybel. Varmtvannstanken er innebygd og antatt på ca. 200 liter, ikke gjort tilegnelig ved vår befaring, antatt mer 20 år(TG2)

#### Varme:

Det er installert to luft til luft varmepumpe. Elektrisk. Mulighet for vedfyring. Varmekabler på bad. Varmekabel på stue i u.etg. som er tilbygg.

#### El-anlegg:

Ordinært el. anlegg, men fornyet. NEK400:20xx. Sikringsskap i kjeller og gang og automatsikringer. El-kontroll 12.09.2022.

#### Brannutstyr m.m.:

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

### Markedsvurdering

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Totalt Bruksareal              | 264 m²    |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 219 m²    |
| Totalpris                      | 4 400 000 |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 950 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er tegninger. Bolig er i bruk som enebolig, med 1 boenhet, med et er i 2012 etablert utleiedel, der sekunder rom også er omgjort til primærrum, det må bruks endres.

Bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

- endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
- den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
- gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger

Se: <https://www.dibk.no/>

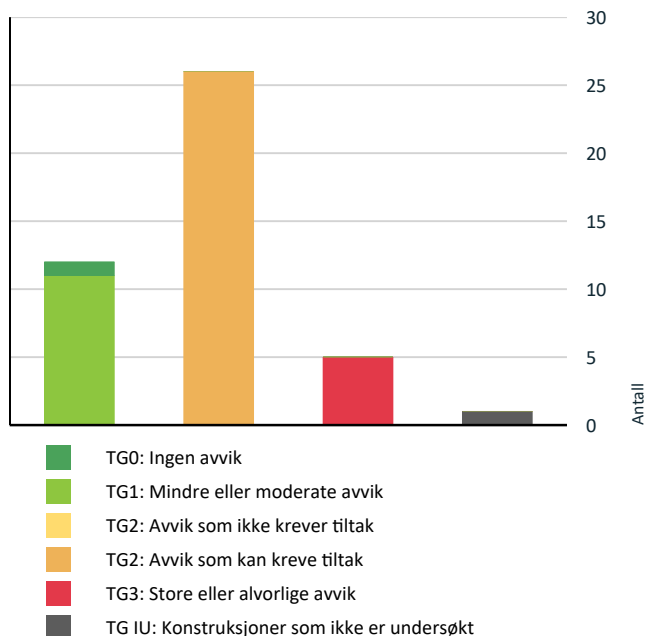
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegninger.

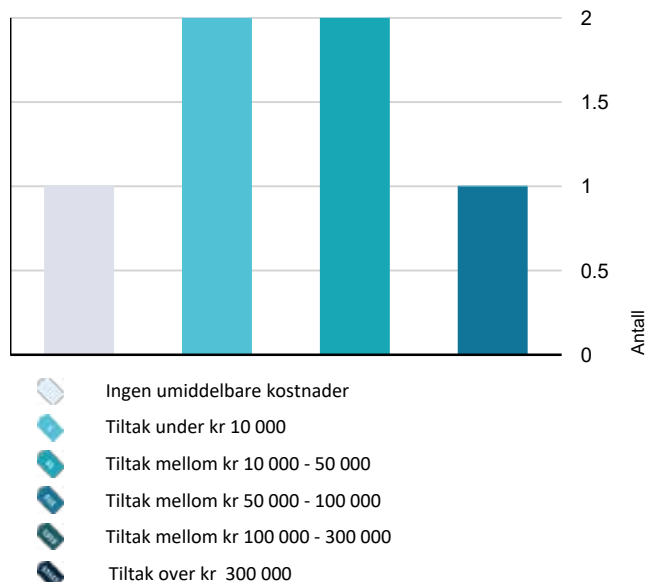
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Utleiedel i u.etg. > Utleie Bad/vaskerom 5,4 m2 > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken 8,3 m2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 6,2 m2 > Sanitærutstyr og innredning - 2 [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Utleiedel i u.etg. > Utleie Bad/vaskerom  
5,4 m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 6,2 m2 > Overflater  
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 6,2 m2 > Overflater  
Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 6,2 m2 > Sluk,  
membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 6,2 m2 >  
Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 6,2 m2 >  
Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
1964

**Kommentar**  
Iflg. EDR/eier og Norge i bilder flyfoto  
12 juli 1965 viser at det trolig var 3  
etasjer og saltak.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av eier.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                     |
|------|---------|---------------------|
| 2012 | Tilbygg | Tilbygg mot sørøst. |
| 2009 | Tilbygg | Altan mot vest.     |



## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen på hoved tak er av Powertek steinbelagte stålplater, og  
krysslekting. Taket er besiktiget fra bakkenivå, pga sikkerhet.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

### Taktekking - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen på hagestue og overbygg til leilighet, er av Decra  
steinbelagte stålplater.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overgang taktekking mot vegger er feil utført, viser til leggeanvisning,  
fare for fukt/slagregn inntrenging.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Takstige. Taktekking er antatt takvinkel 30° til 35°.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet, noe som gir TG3 ut fra byggeår/monteringstidspunkt på taket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er egentlig krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, ny eier må vurdere behovet opp i mot evt snønedfall, evt stenge av områder fra hovedtak. Men kombinasjonen med normalt lite snø, og at anna takvinkel/overbygg ved inngangsdører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon dels fra byggeår og ved tilbygg 2012. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

Planter/trer opp etter vegger, skader og begrenser uttørking av bordkledning på veggkonstruksjon.

### Konsekvens/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.

Planter/trer opp etter vegger, MÅ fjernes da de skader boligen.



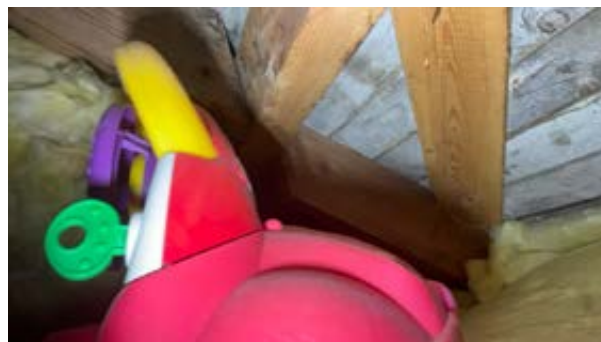
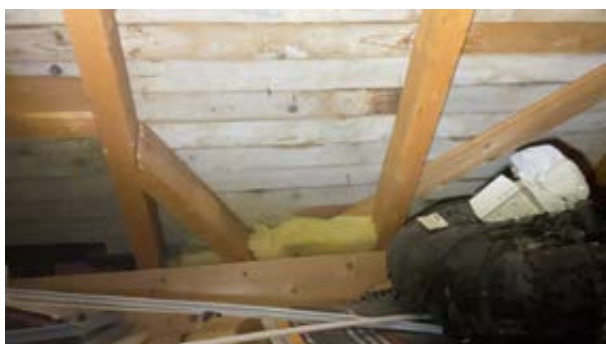
# Tilstandsrapport



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, dels fra byggeår hoveddel. Uisolert luke på takkonstruksjon fra byggeår.



## TG 1U Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og fra 2012 (lukket konstruksjon).

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009, og PVC vinduer med 2-lags glass, fra 2015.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Mangler beslag på vannbrett over/under vindu, samt mangler dryppnese på vannbrett under vindu. Avvik gjelder også balkongdør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Viser til Byggforsk 523.701 innsetting av vindu i bindingsverksvegg.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdørre, egen dør med Yale Doorman lås, og malt balkongdør i tre. Skyvedør med 1-lagsglass til hagestue.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Impregneret treterrasse/altan på ca 40 m<sup>2</sup>, hagestue på ca. 11,8 m<sup>2</sup> med skyvedør med 1-lagsglass, fliser på gulv, malte overflater og spilevegg, samt varmepumpe. Spile/trerekkverk høyde 0,93 m med beiset tre.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

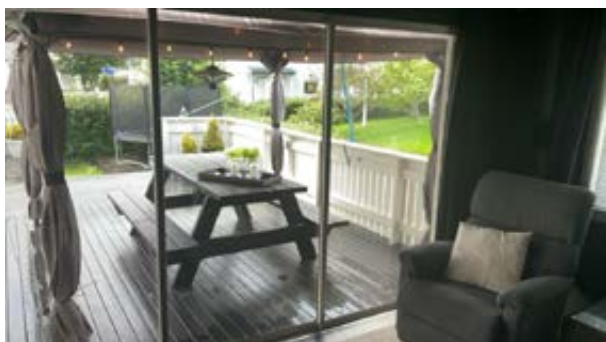
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

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

Rengjøring og overflatebehandling må til.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beiset markterrasse på ca. 45 m<sup>2</sup>, i impregneret tre.

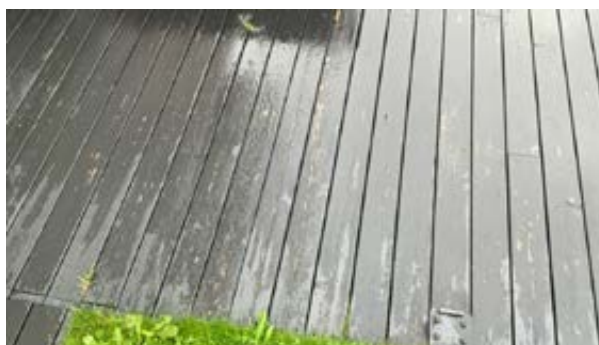
### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må til.



## TG 3 Utvendige trapper

Impregneret tretrapp til hoveddør, alant og garasje, trinn løsnings på platter. Rekkverk av tre på hovedtrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre utvendige forhold

Overbygd arealer og sykkebod,



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

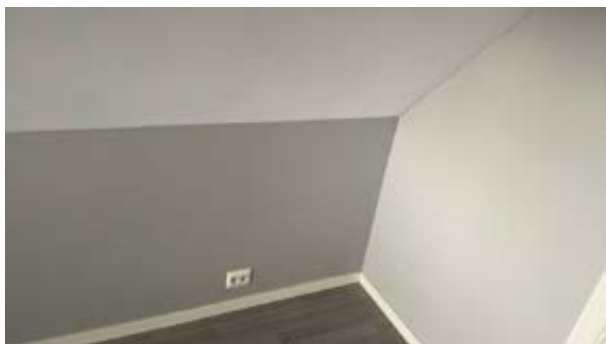
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stikkprøver på totalplanhet: Målt avvik på mellom +/- 8 mm i h.etg., og er et norma forventet avvik. Lokale sprang og ujevnheter er ikke kontrollert, men kan forkomme.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag, for vindfang i h.etg.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler underkledning/kassekledning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Underkledning/kassekledning må monteres.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke i u.etg.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

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

Evt. pålegg fra feier må etterkommes.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp, med laminat i trinn.

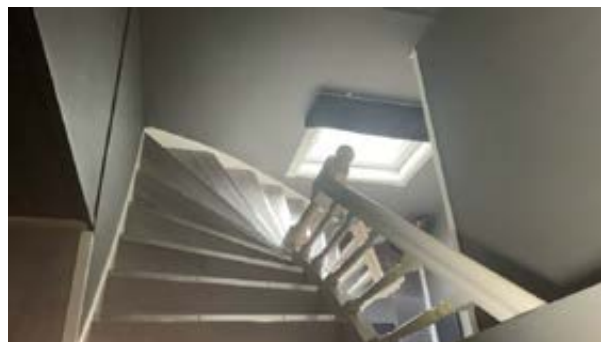
### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

### Konsekvens/tiltak

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

Trapper fra byggeår, er av en slik utforming at de kan være farlige å bruke, men det er også fysisk vanskelig å få plass en godkjent trapp, ny eier må selv vurdere behovet, opp i mot eget behov og at det vil bli trangt og stjeler plass.



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



## VÅTROM

UTLEIEDEL I U.ETG. > UMLEIE BAD/VASKEROM 5,4 M2

## TG 3 Generell

Bad/vaskerom med byggeforskrifter fra før 1997. Belegg m/oppbrett på gulv, antatt plast sluk begrenset tilkomst, med fall på ca. 10 mm. Brystningspanel/tapet på vegger. Innredning med servant, klosett, dusjkabinett, og opplegg for vaskemaskin. Ikke avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er trolig tettsluk, det står vann på gulv under kabinett.

### 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.

Badet er i daglig bruk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



UTLEIEDEL I U.ETG. > UMLEIE BAD/VASKEROM 5,4 M2

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ikke påvist avvik med fuktmålinger på overflater.

### Vurdering av avvik:

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



ETASJE > BAD/VASKEROM 6,2 M2

## Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Overflate oppussede av eier.

ETASJE > BAD/VASKEROM 6,2 M2

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte baderomsplater. Taket har Hunton panel.

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM 6,2 M2

## **TG 2** Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er målt til ca. 23 mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist. Begrenset fall ellers på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD/VASKEROM 6,2 M2

## **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM 6,2 M2

## **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

Rommet har eldre malt innredning med heldekkende servant, gulv toalett og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM 6,2 M2

## Sanitærutstyr og innredning - 2

Rommet har dusjkabinett.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasje på kabinett, og dels tett avløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedres. Eventuelt nytt kabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD/VASKEROM 6,2 M2

## Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM 6,2 M2

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenbenk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring. Merk det er i kjøkken benk en drypplekkasje, med fuktskade på innredning(se kjøkken), nært målepunkt for bad.



## KJØKKEN

UTLEIEDEL I U.ETG. > Utleie kjøkken 10,0 M2

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålvaske, Kitchen-wall plater over benk. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Komfyrvakt.



UTLEIEDEL I U.ETG. > Utleie kjøkken 10,0 M2

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



ETASJE > KJØKKEN 8,3 M2

### TG 3 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt stålvaske, Kitchen-wall plater over benk. Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Spise øy.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i rørapplegg.

## Konsekvens/tiltak

- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.

Eier bestiller rørlegger og utbedrer, antatt lokal fuktskade i benkeskap.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > KJØKKEN 8,3 M2

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Ventilasjon - Utleie

Ikke ventilasjon utåver å åpne vndu.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varme

Det er installert to luft til luft varmepumpe. Elektrisk. Mulighet for vedfyring. Varmekabler på bad. Varmekabel på stue i u.etg. som er tilbygg.



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er innebygd og antatt på ca. 200 liter, ikke gjort tilegnelig ved vår befaring, antatt mer 20 år(TG2)

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

VVB er ikke besiket.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Ordinært el. anlegg, men fornyet. NEK400:20xx. Sikringsskap i kjeller og gang og automatsikringer. El-kontroll 12.09.2022.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja** Det er krav om brannslukningsutstyr, som er < 10 år, kjøp av nytt koster ca. 500 kr, eier kjøper nytt for hver boenhet.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det: Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Materiale transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningen er normalt usammenhengende med hyppige fjellblotninger. Den er sjelden mer enn 0.5 m tykk, men kan enkelte steder være mektigere. 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 1 Fuksikring og drenering

Dreneringen er dels eldre og dels fra 2012.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein hovedbygg og EPS-system i tilbygg(Vartdalmur). Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



## Terrengforhold

I hovedsak flat form. 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.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2012

#### Kommentar

Iflg. EDR/eier

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

219 m<sup>2</sup>/207 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 2 Bad/vaskerom, 6 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Vindfang, 2 Hall m/trapp, Innglasset balkong

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 45 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 4 400 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

#### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 950 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

#### Markedsverdi

4 400 000

#### Konklusjon markedsverdi

4 400 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

I tillegg er det ei leilighet i kjeller på ca. 68 m<sup>2</sup> kan normalt leies ut for kr. 7 000-10 000 x 12 mnd = kr. 84 000 -120 000 i inntekt pr år, som kan gi et lån på fem ganger leieinntekter.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                            | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Hjelmesetvegen 23 ,6092 FOSNAVÅG<br>69 m <sup>2</sup> 1994 2 sov | 29-01-2025 | 3 400 000 | <b>3 275 000</b> |           | 3 275 000 | <b>47 464</b>       |
| 2 Kvithaugsmyra 18 ,6092 FOSNAVÅG<br>153 m <sup>2</sup> 2000 4 sov | 10-03-2025 | 3 990 000 | <b>3 925 000</b> |           | 3 925 000 | <b>27 641</b>       |
| 3 Øvre Bergslia 7 ,6091 FOSNAVÅG<br>197 m <sup>2</sup> 1977 4 sov  | 21-10-2024 | 5 490 000 | <b>5 850 000</b> |           | 5 850 000 | <b>26 959</b>       |
| 4 Buråsa 3 ,6090 FOSNAVÅG<br>208 m <sup>2</sup> 1981 2 sov         |            | 5 500 000 |                  |           |           | <b>26 442</b>       |
| 5 Kviehaugen 1 ,6091 FOSNAVÅG<br>181 m <sup>2</sup> 1984 4 sov     | 22-07-2025 | 5 900 000 | <b>5 750 000</b> |           | 5 750 000 | <b>24 468</b>       |
| 6 Selvågvegen 2 ,6092 FOSNAVÅG<br>171 m <sup>2</sup> 1969 4 sov    | 19-02-2023 | 3 690 000 | <b>3 900 000</b> |           | 3 900 000 | <b>22 807</b>       |
| 7 Pettervågen 3 ,6090 FOSNAVÅG<br>154 m <sup>2</sup> 1916 3 sov    | 29-12-2024 | 2 250 000 | <b>2 050 000</b> |           | 2 050 000 | <b>13 312</b>       |
| 8 Toftestøvegen 42 ,6092 FOSNAVÅG<br>280 m <sup>2</sup> 1993 4 sov | 12-01-2025 | 3 850 000 | <b>3 500 000</b> |           | 3 500 000 | <b>12 195</b>       |

### 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

|                                                          |            |               |
|----------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Administrasjon, vedlikehold og diverse                   | Kr.        | 10 000        |
| Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert | Kr.        | 20 000        |
| Forsikring stipulert                                     | Kr.        | 9 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                   | <b>Kr.</b> | <b>39 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 7 450 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 070 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>4 400 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 800 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 60 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>750 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 150 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## 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        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>800 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 950 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

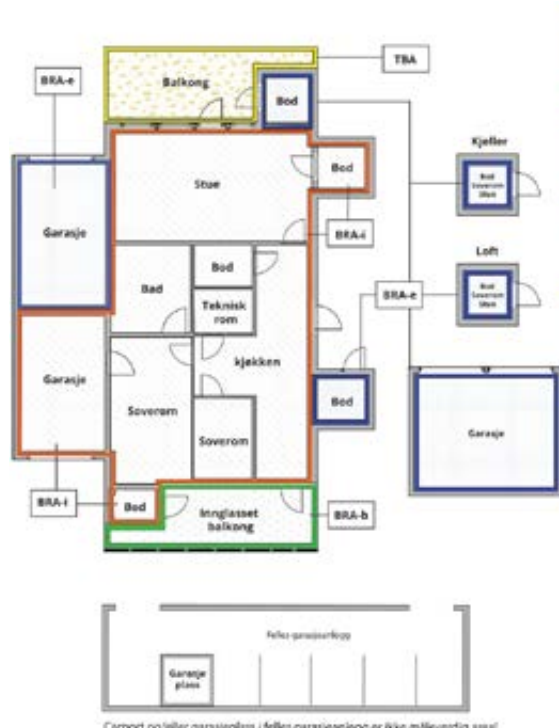
## Hva er måleverdig areal?

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.



|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terasse- 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

# Arealer

## Enebolig

| Etasje             | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                    | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Utleiedel i u.etg. | 68                            |                             |                            | 68  | 60                              |                             | 68              |
| Etasje             | 78                            |                             | 12                         | 90  | 40                              |                             | 90              |
| Loft               | 61                            |                             |                            | 61  |                                 | 9                           | 70              |
| <b>SUM</b>         | <b>207</b>                    |                             | <b>12</b>                  |     | <b>100</b>                      | <b>9</b>                    | <b>228</b>      |
| <b>SUM BRA</b>     | <b>219</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje             | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Utleiedel i u.etg. | Entré 9,1 m2, Utleie Bad/vaskerom 5,4 m2, Soverom 5,25 m2, Utleie Kjøkken 10,0 m2, Stue 35 m2                           |                             |                            |
| Etasje             | Vindfang 4,3 m2, Hall m/trapp 7,9 m2, Stue 50,4 m2, Kjøkken 8,3 m2, Bad/vaskerom 6,2 m2                                 |                             | Innglasset balkong 11,8 m2 |
| Loft               | Hall m/trapp og kott: 11,9 m2, Soverom hoved: 19,7 m2, Soverom 9,9m2, Soverom 13,7m2, Soverom 9,7m2, Soverom/Bod 6,0 m2 |                             |                            |

### Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer, i etasjer med skråtak er det ca. gulvarealer. Antatt BTA: 245 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er tegninger. Bolig er i bruk som enebolig, med 1 boenhet, med et er i 2012 etablert utleiedel, der sekunder rom også er omgjort til primærrom, det må bruks endres.

Bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

- endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
- den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
- gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger

Se: <https://www.dibk.no/>

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                            |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Etasje                        | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Etasje                        |                            | 45                          |                            | 45  |                                 |                             | 45              |
| Loft                          |                            |                             |                            |     |                                 | 19                          | 19              |
| <b>SUM</b>                    |                            | <b>45</b>                   |                            |     |                                 | <b>19</b>                   | <b>64</b>       |
| <b>SUM BRA</b>                | <b>45</b>                  |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje, Bod                |                            |
| Loft   |                            | Lager-/kryprom              |                            |

### Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer, i etasjer med skråtak er det ca. gulvarealer. Antatt BTA: 50 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger.

#### Brannceller

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

☐

Ja

☒

Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 207        | 13         |
| Garasje  | 0          | 45         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 23.8.2025 | Jan-Norvald Jønsson | Takstingeniør |
|           | Tor Voldsund        | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1515 HERØY | 37   | 145  |      | 0    | 398.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Vatnevegen 26

### Hjemmelshaver

Voldsund Tor

| Kommune                         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------------------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|------------|
| 1515 HERØY (MØRE OG<br>ROMSDAL) | 37   | 194  |      | 0    | 349 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Vatnevegen 26

### Hjemmelshaver

Voldsund Tor

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig antatt fra på ca. 1964 m<sup>2</sup> med 4/5 soverom i hoveddel, bad/vaskerom, og utleie i kjeller med beliggenhet i Vatnevegen sentralt i Fosnavåg på Bergsøya, i Herøy Kommune. Avstander: Ca. 1,0 km til sentrum i Fosnavåg, Ca. 26 km til Ulsteinvik. Ca. 46 km til Ørsta. 70 km til Ålesund. Til nærmeste flyplass, og Ørsta/Volda lufthavn er det ca. 43 km.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Myklebustvatnet Vest, Ikrafttredelsesdato 25.01.2007, Formål Frittliggende småhusbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Opparbeidet asfaltert innkjørsel, med uteplasser, stakittgjerde og plen.

### Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnbokskrift er innhentet. På eiendommen ligger det en enebolig, og har status som tatt i bruk, med 1 boenhet/er iflg. eiendomsregistret.

### Kommuneplan

Kommuneplan arealdel for Herøy 2013-2025, Ikrafttredelsesdato 30.10.2014

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type                  |
|----------|------|-----------------------|
| 0        | 2009 | Opphør av samboerskap |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                                                                                               | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |            |                                                                                                         | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier              | 19.08.2025 | se.eiendom.no                                                                                           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  | 23.08.2025 | Eiendomsverdi AS                                                                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Offentlige planer | 19.08.2025 | <a href="https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart">https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart</a> | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Norges Eiendommer | 19.08.2025 | Eiendomsregisteret                                                                                      | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Reguleringsplaner | 19.08.2025 | <a href="https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart">https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart</a> | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger         | 19.08.2025 | Plan, snitt og fasader                                                                                  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Norge i bilder    | 19.08.2025 | <a href="https://www.norgeibilder.no/">https://www.norgeibilder.no/</a>                                 | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                              |
|---------|------------|----------------------------------------|
| 1       | 29.08.2025 | For gyldighet på rapporten se forside. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AF3859>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Notar Ulsteinvik |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 3-0168/25        |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Tor Voldsund  |

|               |        |
|---------------|--------|
| Gateadresse   |        |
| Vatnevegen 26 |        |
| Poststed      | Postnr |
| FOSNAVÅG      | 6092   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0168/25

## 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

Beskrivelse

Ett kobberør bak vaskemaskin lekker VELDIG lite, så det burde settes på en ny muffe/rørkobling.

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

De var hovedentreprenør i 2012 av påbygg

Arbeid utført av

Anatolia bygg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet i 1 etg

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget på 75kvm i 2012

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget på 75kvm i 2012

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Har hatt litt vannintrengning mellom tak på uestue og det som tidligere var yttervegg mot og over dør inntil uestue, er tett nå. Tettet fra utsiden

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



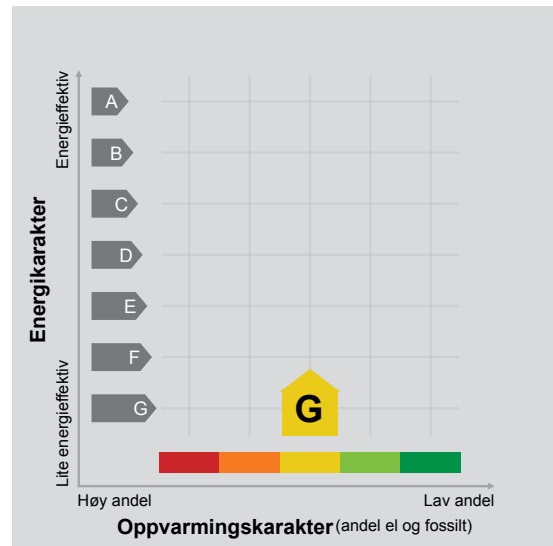
Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

# ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Vatnevegen 26            |
| Postnummer        | 6092                     |
| Sted              | FOSNAVAG                 |
| Kommunenavn       | Herøy                    |
| Gårdsnummer       | 37                       |
| Bruksnummer       | 145                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 179387085                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-167264 |
| Dato              | 11.09.2025               |



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## 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)

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**

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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1964  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 250  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 energimerkeordningen. 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

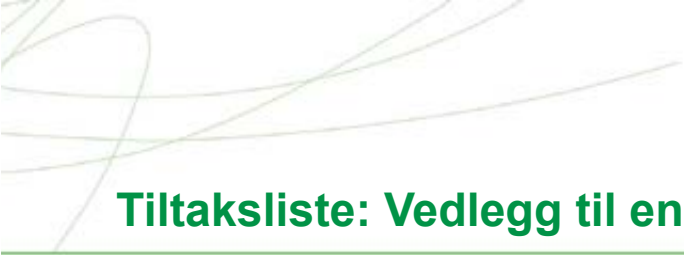
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 5: 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 6: 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 vegg.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 12: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak 13: 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 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## **Tiltak 15: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak 16: 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 17: 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 18: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Tiltak 19: 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 20: 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser 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 stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: 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.



Herøy kommune

## Grunnkart

Eiendom: 37/145  
Adresse: Vatnevegen 26  
Dato: 22.07.2025  
Målestokk: 1:1000

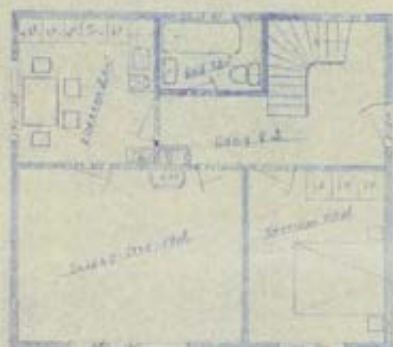


UTM-32

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



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



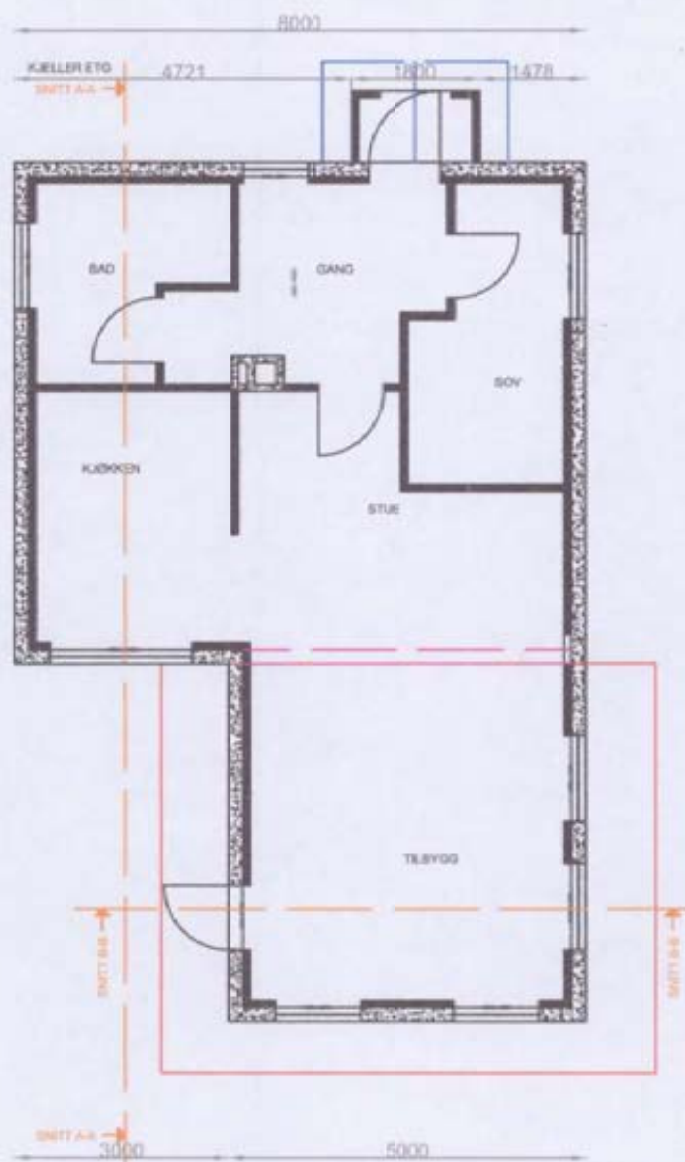


**HERØY KOMMUNE**

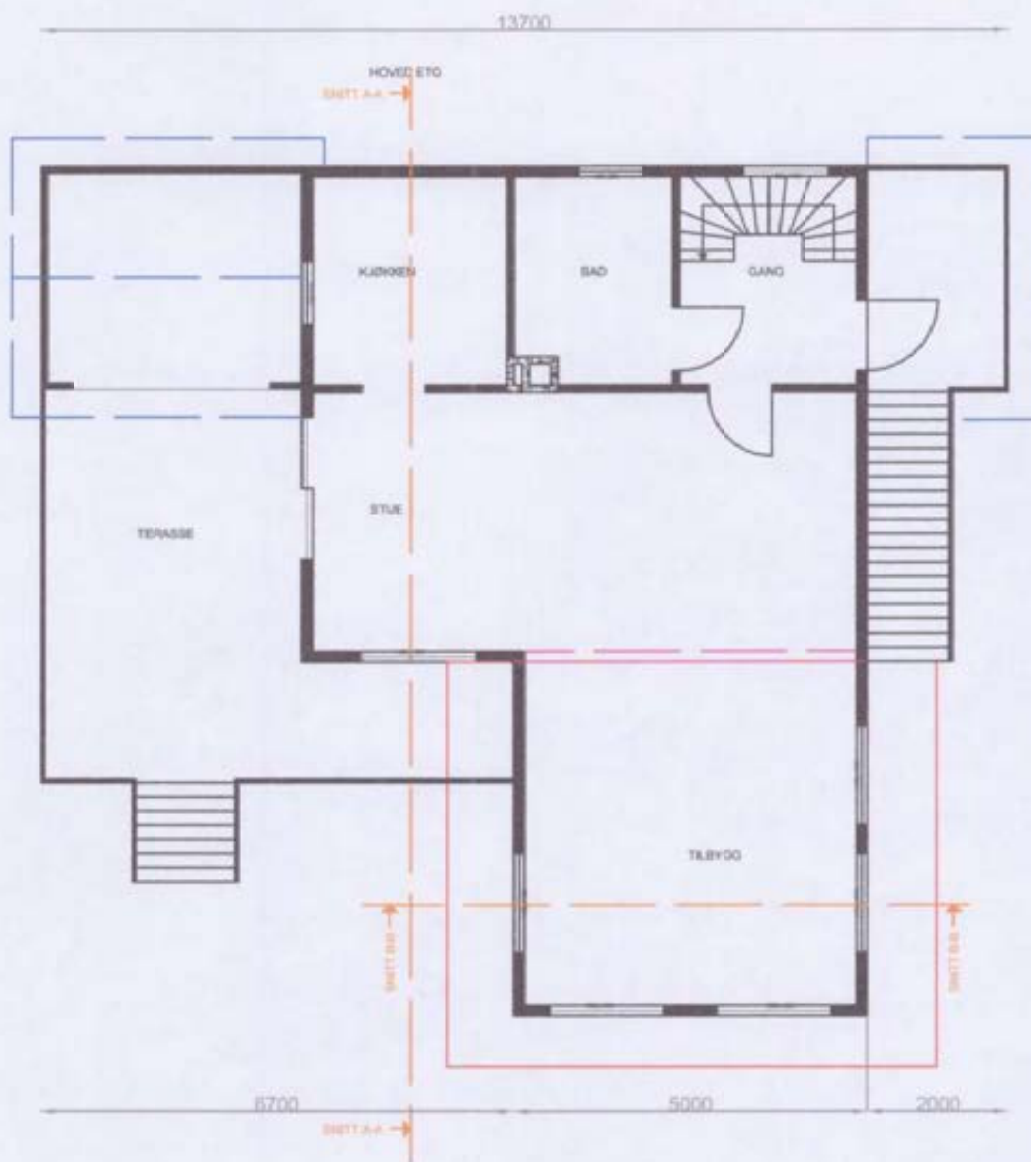
*D. ssa 86/12*

**12.04.12 DUD**

|                                                                                       |  |                |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|------------|
|  |  | Prosjekt nr.   |            |
|                                                                                       |  | Dato           | 21.01.12   |
| <b>Proman Bygg AS</b>                                                                 |  | Tegnet av      | T. Lillest |
|                                                                                       |  | Kontrollert av |            |
| Tegning: SNCTT 9-6<br>Prosjekt: Tor Voldund & Sandra Kveldund<br>Gnr. 37 Bnr. 145     |  | Referanse      |            |
|                                                                                       |  | Teglingsnr.    | 0001       |
|                                                                                       |  |                | 1:100      |



|                                                                                       |  |                |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|-----------|
|  |  | Prosjekt nr.   |           |
|                                                                                       |  | Dato           | 21.03.12  |
| Proman Bygg AS                                                                        |  | Tegnet av      | T. Ullebo |
|                                                                                       |  | Kontrollert av |           |
| Tegning: Plan Kjeller<br>Prosjekt: Tor Voldund & Sandra Kvalund<br>S.nr. 37 S.nr.145  |  | Referanse:     |           |
|                                                                                       |  | Tegningsnr.    | 0000      |
|                                                                                       |  |                | 1:100     |



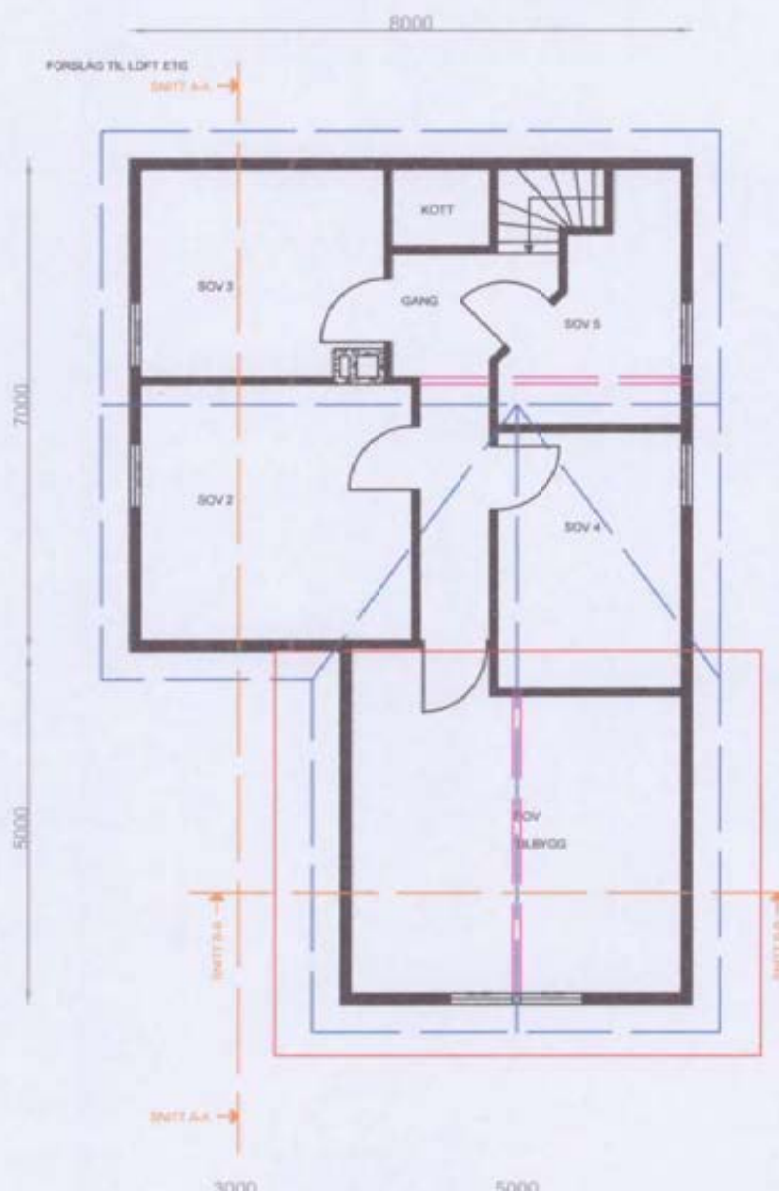
**HERØY KOMMUNE**

**HERØY**

D- Sak 86/12

120412 DUD

|                |                                                    |                |            |
|----------------|----------------------------------------------------|----------------|------------|
|                |                                                    | Prosjekt nr.   |            |
| Proman Bygg AS |                                                    | Dato           | 21.08.12   |
| Tegning        | Plan 1. etg                                        | Tegnet av      | T. Ulrikke |
|                |                                                    | Kontrollert av |            |
|                |                                                    | Referanse      |            |
| Prosjekt       | Tor Voldund & Sandra Kvalund<br>G.nr. 37 S.nr. 145 |                | 1:100      |





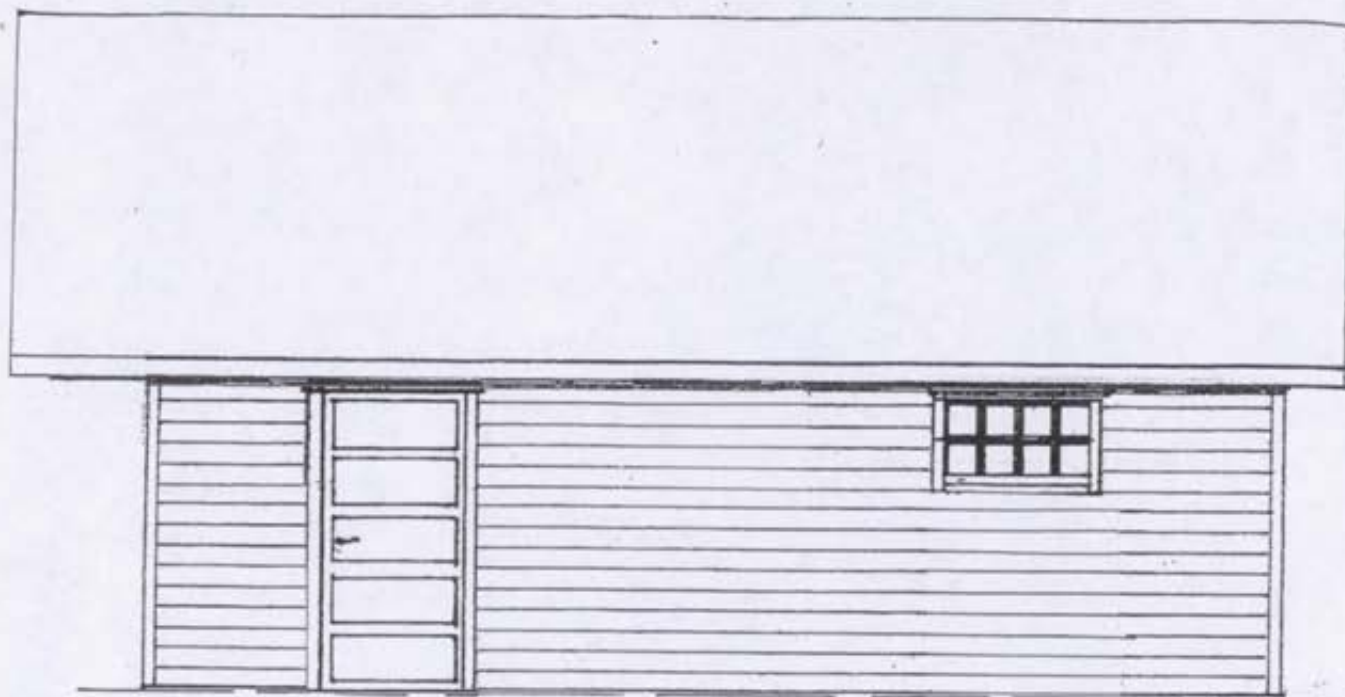
**HERØY KOMMUNE**

*D-Side 86/12*

*DU D*

**120412**

|                                                                                       |                                                    |                 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|------------|
|  |                                                    | Prosjekt nr.:   |            |
| Proman Bygg AS                                                                        |                                                    | Dato:           | 21.03.12   |
| Tegning                                                                               | Plan loft                                          | Tegnet av:      | T. Ullseth |
|                                                                                       |                                                    | Kontrollert av: |            |
|                                                                                       |                                                    | Referanse:      |            |
|                                                                                       |                                                    | Tegningsnr.:    | 0003       |
| Prosjekt                                                                              | Tor Voldsrud & Sandra Kvalrød<br>G.nr. 37 B.nr.145 |                 | 1:100      |



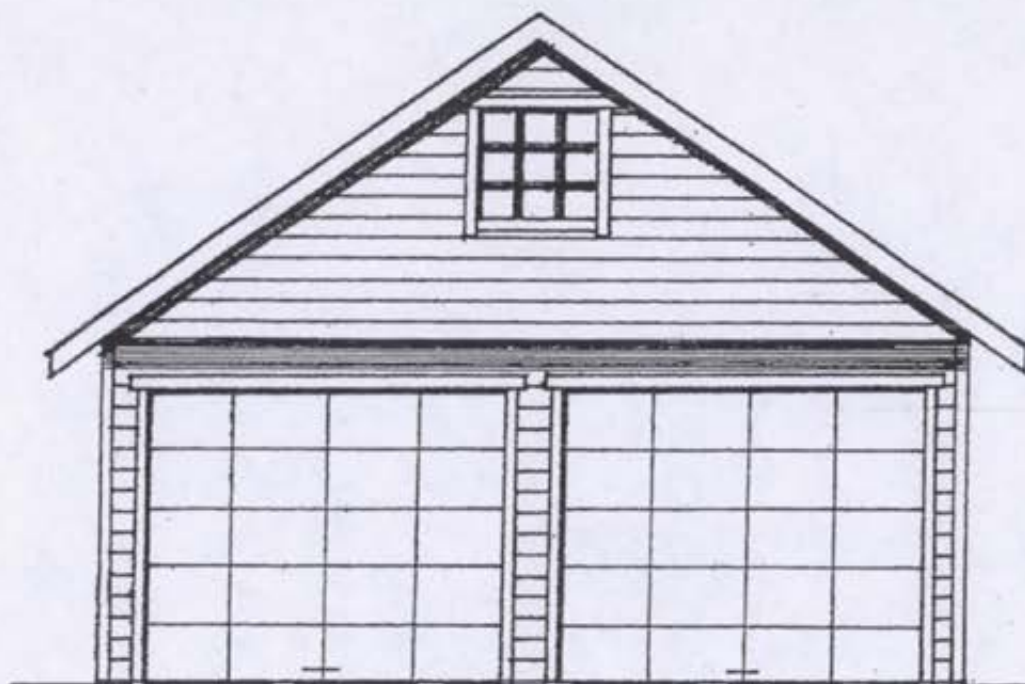
FASADER GARASJE FOR

MÅL 1:50



Denne teikninga tilhøyrrer Koppén Industrier AS - Volda.  
Etterlikning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961

Koppén Industrier AS - Furene - 6100 Volda  
Telefon: 70 04 59 90 - Telefax: 70 06 87 70



FASADER GARASJE FOR:

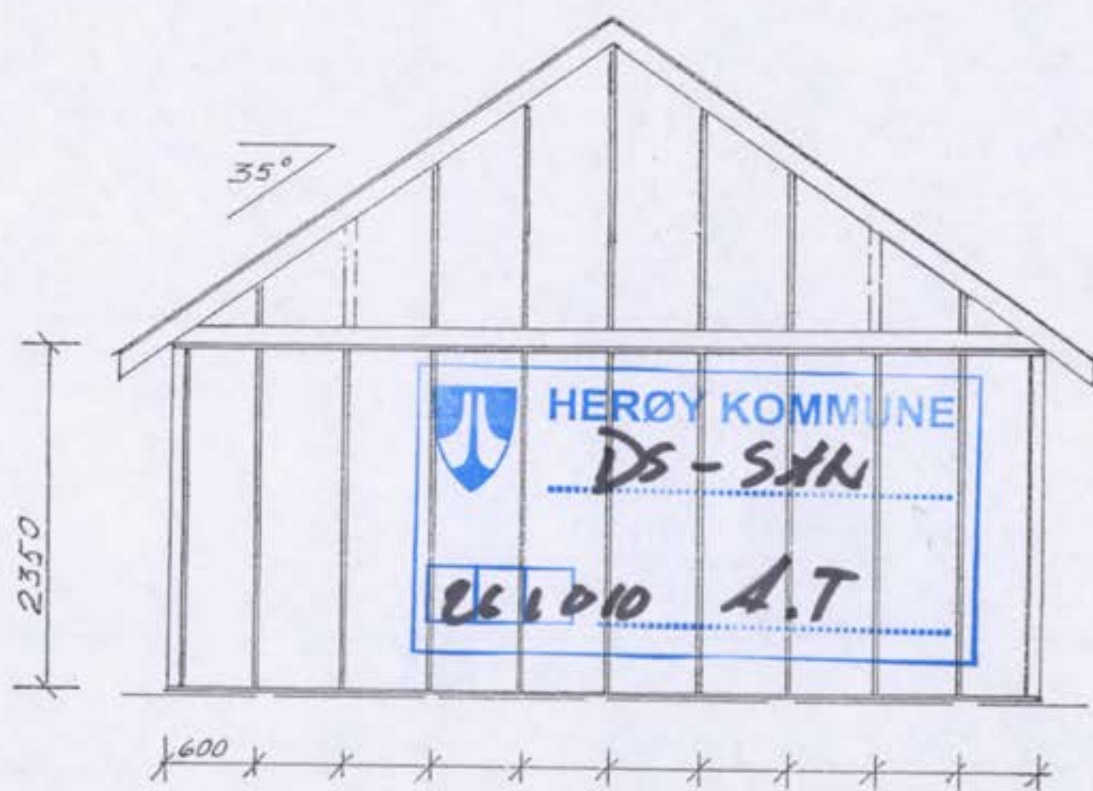
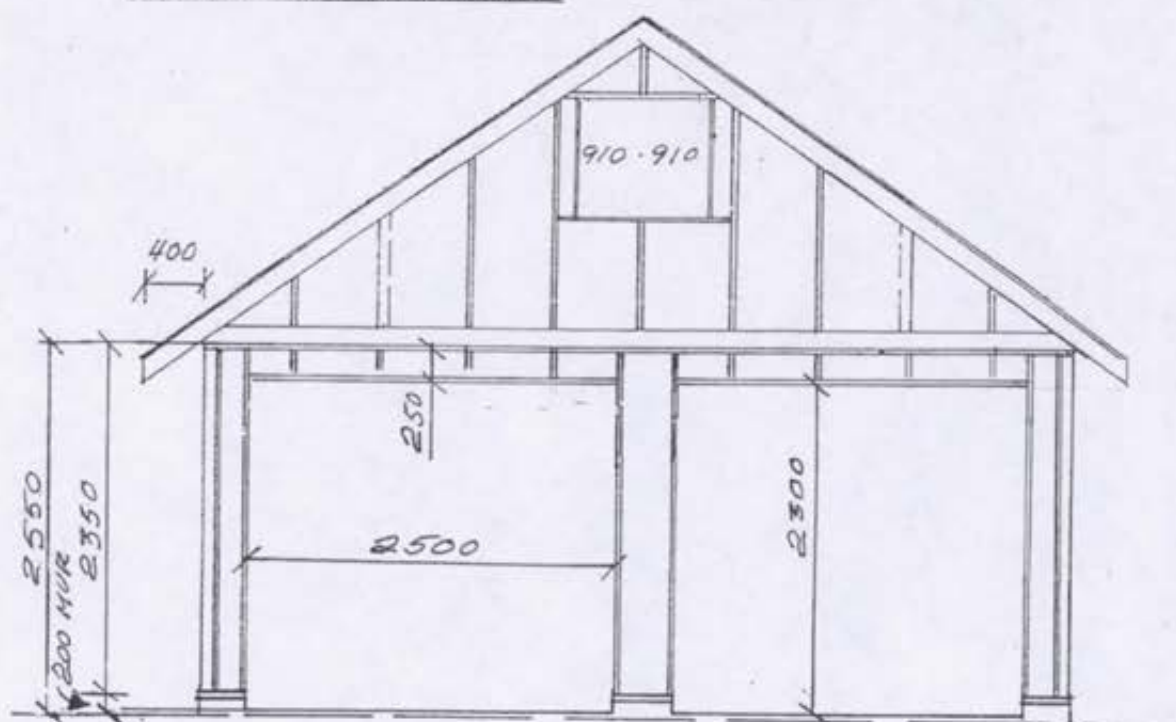
MÅL - 1:50



Denne teikninga tilhøyrrer Koppen Industrier AS - Ørsta.  
Etterlikning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961

Koppen Industrier AS - Industrivegen - N-6150 Ørsta  
Telefon: 70 04 59 90 - Telefax: 70 06 87 70

SKISSE STENDERVERK



SNITT, ENDEVEGGAR, GAVL, FOR:

MÅL 1:50



Denne teikninga tilhøyrrer Koppen Industrier AS - Ørsta.  
Etterlikning kfr. lov om åndsverk av 12.05.1961

Koppen Industrier AS - Industrivegen - N-6150 Ørsta  
Telefon: 70 04 59 90 - Telefax: 70 06 87 70

VEG

Skrauert z  
terrasse

3,5m

26+

8,5m

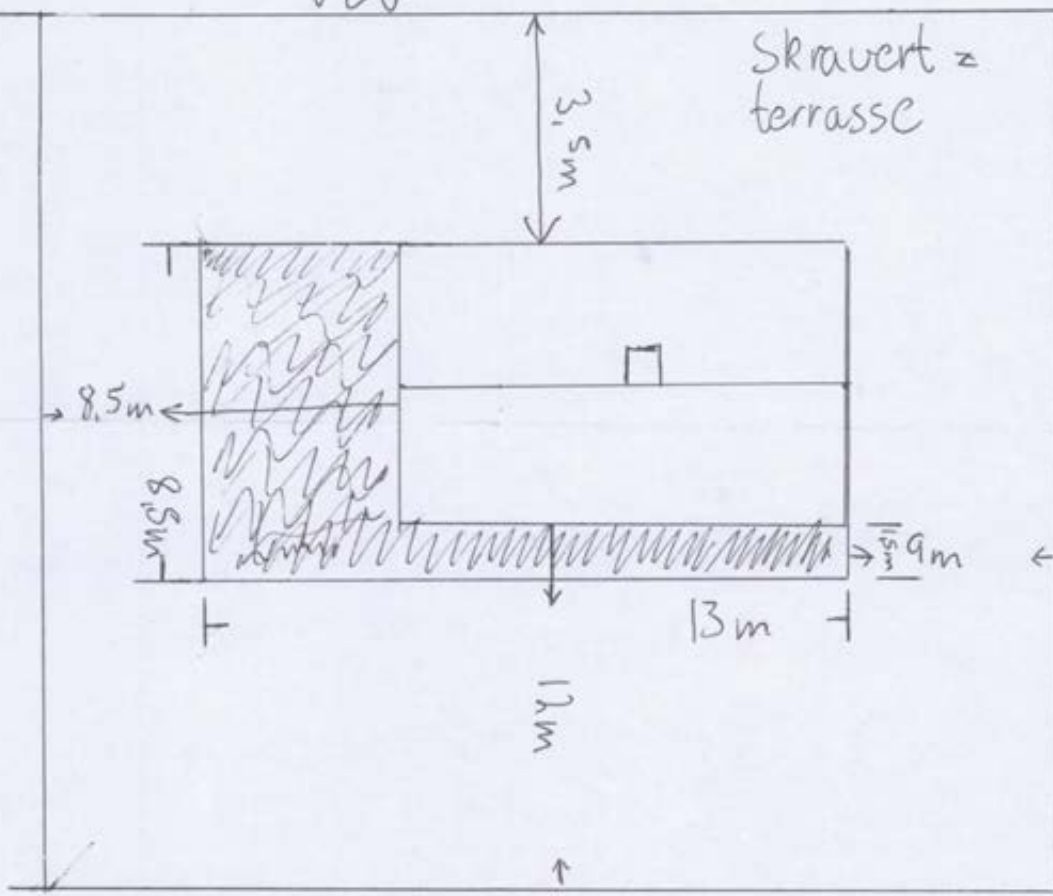
8,5m

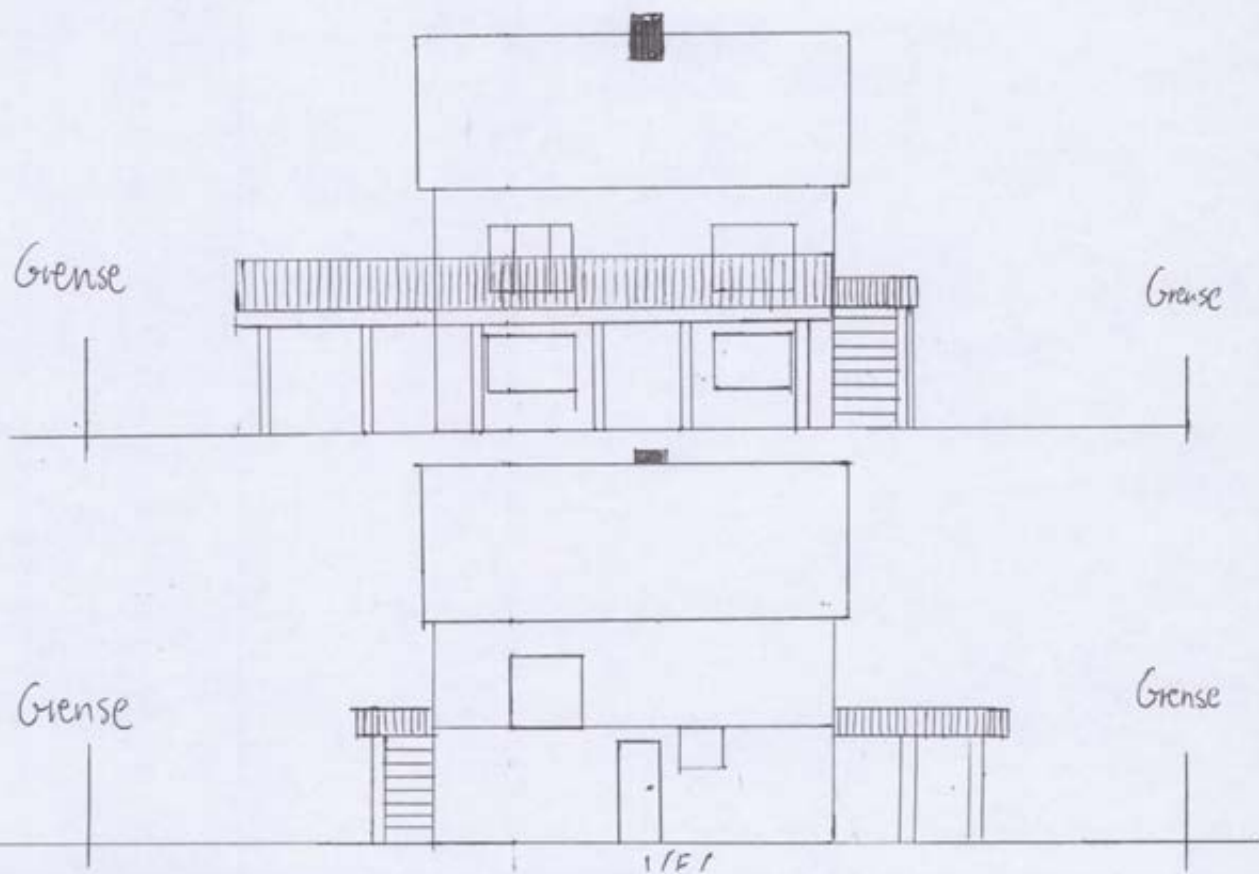
15,9m

13m

12m

↑







Herøy kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 37/145  
Adresse: Vatnevegen 26  
Utskriftsdato: 22.07.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

-  Frittliggjende småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Område for industri/lager
-  Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim,
-  Allmennyttig barnehage

### Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Busshaldeplass

### Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Friområde

### Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985

-  Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2

-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1

-  Bustad/Forretning
-  Forretning/Kontor

### Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

### Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2

-  Institusjon
-  Kontor
-  Leikeplass
-  Bustad/kontor

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

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

### Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt
-  Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav grøntareal

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonengrense
-  Infrastrukturgrense

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som inngår i planen
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengarfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

# MYKLEBUSTVATNET VEST

|                     |                               |                       |                    |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Planidentifikasjon: | Kartnr. i kartarkivskap nr. 1 | Eigengodkjenningsdato | Eigengodkjend av:  |
| RTK- 0505           |                               | 25.1.2007             | Herøy kommunestyre |

## Områdeomtale/plangrense:

I nord: langs grensa til gnr. 37 bnr. 5, 370 og Rv654  
I aust: grensa går inn på gnr. 37 bnr. 6, 229, 171, 132, 9, 273, 409, 40, 323, 42, 412, 180, 309 og 347.  
I sør: Rv 654  
I vest: Rv 654

## §§ 1-3 GENERELT

### § 1 - Gyldigheitsområde

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

### § 2 - Andre bestemmingar

a. Desse føresegnene kjem i tillegg til dei til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

b. Når særlege grunnar ligg føre kan bygningsrådet gjere mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen, men då under føresetnad av at desse endringane ligg innanfor ramma av plan- og bygningslova og byggjeforskriftene.

### § 3 - Privatrettslege avtalar

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

## § 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 25 i pbl. til følgjande føremål slik:

### Byggjeområde (pbl. § 25.1)

- Bustader ("FS")
- Bustader ("KS")
- Kontor ("K")
- Ålmennyttig ("A - barnehage og grendehus")

### Offentlege trafikkområde (pbl. § 25.3)

- Køyrevegar
- Gang-/sykkelvegar
- Gangvegar (fortau)
- Busslomme
- Anna trafikkareal

### Spesialområde (pbl. § 25.6)

- Naturvernområde, land
- Frisiktsone i vegkryss, langs veg (i kurver)

### Fellesområde (pbl. § 25.7)

- Felles veg/avkøyrseil til fleire eigedomar
- Felles leikeareal ("FL") for fleire eigedomar

**Kombinerte føremål (pbl. 25 – 2. ledd)**

- Område for bustader, off. bustader/-institusjon; frittstående bygningar ("BO")
- Forretning, kontor, industri, lager ("F/K/I")

**§ 4 – AREALBRUK**

- a. I område merka "FS" kan det byggjast frittliggjande småhus, med inntil to (2) bueiningar på kvar tomt.

I område merka "KS" kan byggjast konsentrerte bustadhus, med inntil 4 bueiningar i kvar bygning. Ved utbygging av området (heilt eller delvis) skal det setjast av område for lek tilsvarende 50 m<sup>2</sup> p.r. bueining.

I område merka "K" kan det byggjast kontorbygg.

I område merka "A" kan byggjast frittstående bygg for barnehage og for grendehus.

I område merka "B/O" kan byggjast bustadhus, offentlege bustadhus/institusjonar (t.d. psykiatribustader) eller bygg i tilknytning til institusjon. Ved bygging av private bustader skal det setjast av leikeareal lik 50 m<sup>2</sup> p.r. bustad som felles leikeplass.

I område merka "F/K/I" kan byggjast forretningsbygg, kontorbygg og industribygg. Lager kan etablerast som del av ovannemnde. Som industri vert rekna mindre verksemdar som ikkje ved støy eller anna ureining kjem i konflikt med kringliggjande areal sine bruksføremål.

Til alle areala høyrer naudsynte anlegg for å oppfylle bygningane sin funksjon.

Det skal ikkje førast opp plasthallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innan områda som denne planen omfattar.

- b. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate prosent utbygd areal (% - BYA):

Maks BYA for dei enkelte delområda:

- |                   |      |
|-------------------|------|
| • FS - område:    | 30 % |
| • KS - område:    | 40 % |
| • K-område:       | 40 % |
| • A - område:     | 30 % |
| • B/O - område:   | 40 % |
| • F/K/I - område: | 40 % |

- c. Innan byggjeområda kan det setjast opp mindre naudsynte bygningar til trafoar, VA-anlegg og andre kommunaltekniske bygg. Slike bygningar skal godkjennast av kommunen.

**§ 5 – BYGNINGAR****1. Generelt:**

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade. Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal, jf kommunen si vedtekt til § 69 nr. 3 og 4 i pbl.

**2. Bustadbygg:**

- a. I område merka "FS" og "KS" skal bygningar ha ei gesimshøgde som ikkje overstig 7 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 9 m.

I område merka "FS" skal garasjar ikkje byggjast større enn 42 m<sup>2</sup> grunnflate og då berre i ei høgd. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 2,5 m og mønehøgde ikkje over 4,0 m. Det er ikkje tillate med ark eller takglas på garasje. Der terrenget gjer det naudsynt kan garasje førast opp med maksimal gesimshøgde på 4,5 m og maksimal mønehøgde på 6,0 m, men då med maksimal grunnflate på 36 m<sup>2</sup>.

I område merka "KS" bør garasjar som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg med inntil 6 biloppstillingsplassar i kvart garasjebygg. Unntaksvis kan frittstående enkelt garasje (til ei bueining) byggast med grunnflate inntil 42 m<sup>2</sup>. Parkering kan dekkjast ved felles parkeringsplass. Gesims- og mønehøgde gjeld for "KS" område som for garasjar i "FS" område. For området "KS" gjeld at det som del av søknad om tiltak i dette området, skal det utarbeidast utbyggingsplan for heile delområdet (-a). Planen skal syne tomtegrenser, byggjetrinn og arealbruk i samsvar med pbl. § 69. Felles leikeplass innan "KS" området skal opparbeidast samtidig med bustadhusa, jf desse vedtektene sin § 13.

- b. Takvinkelen skal tilpassast eksisterande/kringliggande bustadhus innan rammene desse føresegnene set, slik at bygga som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning.
- c. Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal, dette sjølv om byggjegrænse er vist som 4 m frå regulert vegareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal.

**3. Område for kontorbygg**

- a. I K-område kan det tillatast bygg med gesims-/mønehøgde innan ramma av pbl. Tilkomsten skal vere frå veg 5.

**4. Område for barnehage, grendehus**

- a. I A-område kan det tillatast bygg med gesims-/mønehøgde innan ramma av pbl. Tilkomsten skal vere frå veg 3 eller veg 4.
- b. Som del av byggjemelding i dette området, skal det utarbeidast utbyggingsplan for heile delområdet. Planen skal syne tomtegrenser, byggjetrinn og arealbruk i samsvar med pbl. § 69. Planen skal vise hovuddisposisjonen for ulike typar leik og aktivitetar som del av drifta av barnehagen. Kommunen kan krevje at det vert utarbeidd teikningar/skisser for å illustrere bygningar og anlegg sin fjernverknad og silhuett.

**5. Område for kombinert bruk**

- a. Generelt gjeld for desse områda at det som del av søknad om tiltak i desse områda, skal det utarbeidast utbyggingsplan for heile delområdet (-a). Planen skal syne tomtegrenser, byggjetrinn og arealbruk i samsvar med pbl. § 69.
- b. I "B/O" område kan det tillatast bygg med gesims-/mønehøgde innan ramma av pbl.
- c. I område for "F/K/I" kan det tillatast bygg med gesims-/mønehøgde innan ramma av pbl. Tilkomsten skal vere frå veg 2, jf regulert avkøyrse.

## § 6 – UTEAREAL TILHØYRANDE BYGGJEAREAL

- a. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Mur mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.
- b. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.
- c. Gjerde og hekkar langs gater skal ikkje vere over 0,7 m, ved avkøyrslø maks. 0,5 m, rekna utifrå vegnivået.
- d. Ev. utelagring kan berre tillast dersom funksjonane vert skjerma av vegetasjon, gjerde eller overdekkande bygning. Dette må vurderast i kvar enkelt sak og ut i frå funksjon og omfang. Skjermingstiltak skal godkjennast av kommunen.
- e. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
- f. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
- g. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- h. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- i. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgare enn 0,7 m over vegnivået. Ved avkøyrslø gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktlinjer.
- j. Som minste uteopphaldsareal (MUA) skal det på bustadareal opparbeidast min. 20 m<sup>2</sup> areal eigna til lek p.r. bueining. Arealet skal visast på situasjonsplan ved byggjemelding.

## § 9 – OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE (pbl . § 25.3)

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:

- køyreveggar med tilhøyrande grøft
- gang-/sykkelveggar med tilhøyrande grøft
- busshaldeplass

Avkøyrslø skal som hovudregel ikkje leggjast til veg med gangveg (fortau) eller gang-/sykkelveg.

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggjast på tomtegrunn/tilstøytande naboareal, jf. pbl. § 35.

Gnr. 37, bnr. 90, 185/229 og 171 skal ha tilkomst via gang- og sykkelvegen.

Gnr. 37, bnr. 93, skal ha direkte avkøyrslø til Rv. 654.

**§ 11 – SPESIALOMRÅDE (pbl. § 25.6)****1. Naturvernområde, land**

Føresegnene viser til eige vedtak om vern vedkomande Myklebustvatnet av 27.05.1988.

**2. Frisiktsone**

Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegars nivå.

**§ 12 - FELLESOMRÅDE (pbl. § 25.7)**

Felles avkøyrse: Fa1 er felles for alle eigedomane innan FS1,  
Fa2 er felles for alle eigedomane innan FS5

Dei felles leikeplassane (FL) er felles slik:

| <u>Felles leikeplass</u> | <u>Felles for:</u> |
|--------------------------|--------------------|
| FL 1                     | FS1                |

Dette slik at alle eigedomane innan nemnde område skal kunne nytte dei felles leikeplassane.

Mot offentlig veg skal det setjast opp gjerde. Dette skal gjerast samtidig med utbygging av tilstøytande vegar. Leikeplassane skal ved utbygging setjast i ein slik stand at dei er eigna for lek og opphald, jf TEK § 10-2 og REN § 10-2. Plan for opparbeiding skal følgje søknad om tiltak innan området og godkjennast av kommunen som del av handsaming av sak i hht pbl § 93.

**§ 13 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (pbl. § 26)**

- Plassering av støyskjerm er vist på plankartet. Det vert vist til utrekningar dat. april 2004 (jf plandokumenta tilhøyrande saka). Naudsynte støytiltak skal vere gjennomført for heile delområdet før innflyttingsløyve innan vedkomande område vert gitt.
- Felles leikeplassar skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med utbygging innan dei enkelte delområda – der dette er kravd. Krav til opparbeiding vert fastsett av kommunen. Innflyttingsløyve skal ikkje gjevast før tilhøyrande leikeplass er ferdig opparbeida.
- Område KS og A kan ikkje byggjast ut før veg 1 er bygt. Område B/O kan ikkje byggjast ut før veg 2 er bygt. Det kan ikkje byggjast meir på område F/K/I før veg 2 er bygt.

Godkjend i Herøy kommunestyre 25.1.2007.

  
Arnulf Goksøy  
Ordfører



# Nabolagsprofil

Vatnevegen 26 - Nabolaget Eggesbønes/Myklebust - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## Offentlig transport

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| 🚌 Eggesbønes                   | 2 min 🚶      |
| Linje 330, 331, 332, 333       | 0.1 km       |
| ✈️ Ørsta-Volda Lufthamn Hovden | 39 min 🚗     |
| ✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra     | 2 t 30 min 🚗 |

## Skoler

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Bergsøy skule (1-7 kl.)            | 13 min 🚶 |
| 259 elever, 20 klasser             | 1.1 km   |
| Bergsøy skule (1-7 kl.)            | 19 min 🚶 |
| 259 elever, 20 klasser             | 1.6 km   |
| Ytre Herøy ungdomsskule (8-10 kl.) | 17 min 🚶 |
| 263 elever, 21 klasser             | 1.5 km   |
| Herøy vidaregåande skule           | 12 min 🚶 |
| 301 elever                         | 1.1 km   |

## Ladepunkt for el-bil

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| 🔌 Westinghuset - Fosnavåg | 9 min 🚶  |
| 🔌 Recharge Sunnmørsbadet  | 11 min 🚶 |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

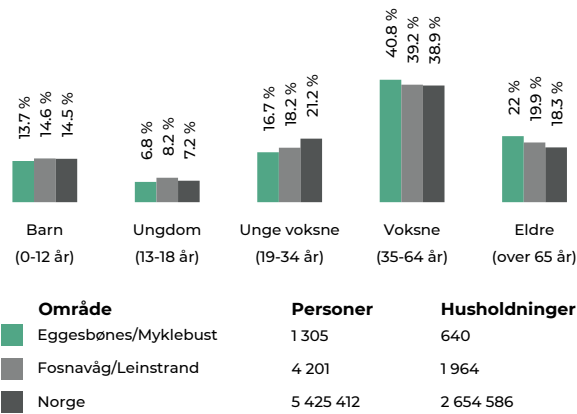
## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Kvalitet på skolene

Bra 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Myklebust barnehage (0-5 år)   | 1 min 🚶  |
| 52 barn                        | 0.1 km   |
| Troll-Myra barnehage (0-5 år)  | 4 min 🚶  |
| 88 barn                        | 0.3 km   |
| Sirlihaugen barnehage (0-5 år) | 18 min 🚶 |
| 61 barn                        | 1.6 km   |

## Dagligvare

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Coop Extra Fosnavåg | 3 min 🚶 |
| Kiwi Eggesbønes     | 3 min 🚶 |



## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

## Gateparkering

Lett 86/100

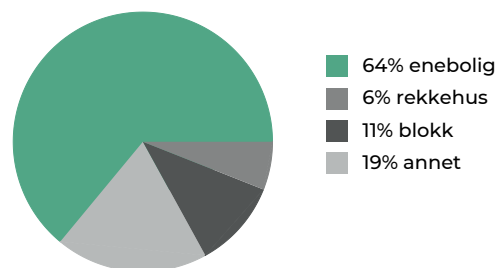
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

|                        |        |   |
|------------------------|--------|---|
| ⚽ Viketoppen ballbinge | 11 min | 🚶 |
| Ballspill              | 0.9 km |   |
| ⚽ Herøyhallen          | 13 min | 🚶 |
| Aktivitetshall         | 1.2 km |   |
| 🏊 Sunnmørsbadet        | 14 min | 🚶 |
| 🏊 Aktiv Trening Herøy  | 14 min | 🚶 |

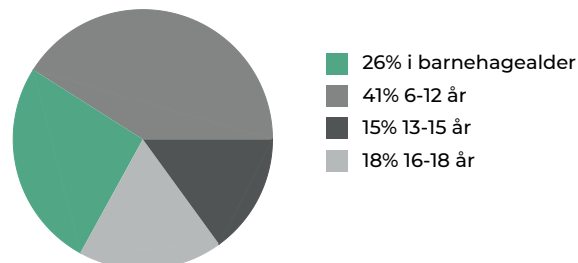
## Boligmasse



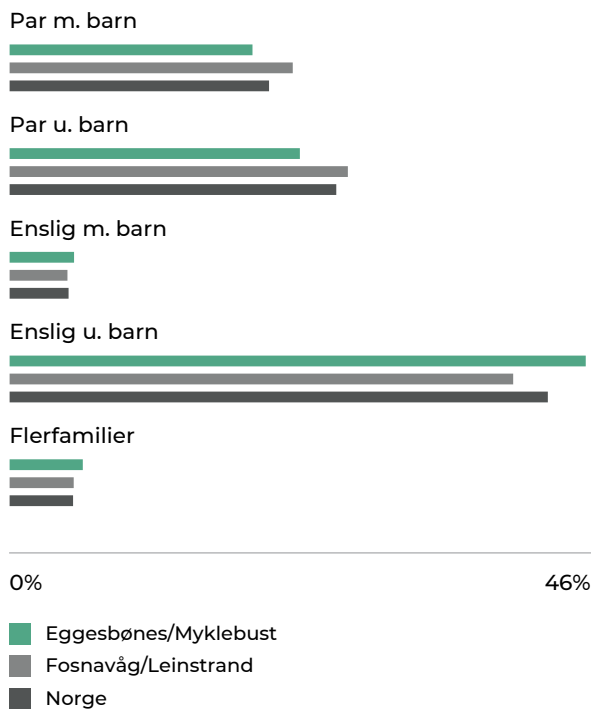
## Varer/Tjenester

|                   |        |   |
|-------------------|--------|---|
| 📍 Fosnavåg Brygge | 21 min | 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Herøy  | 2 min  | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

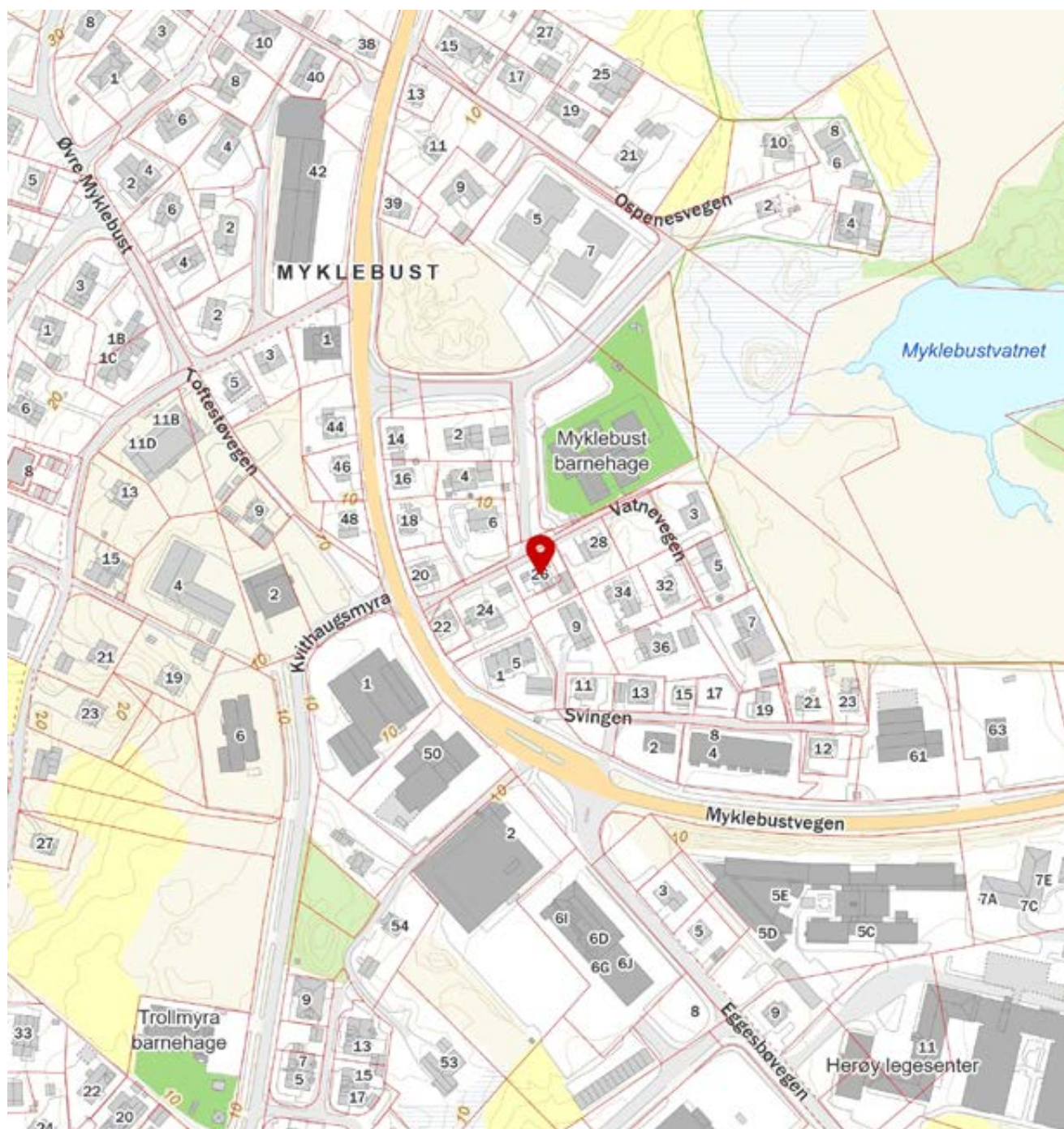
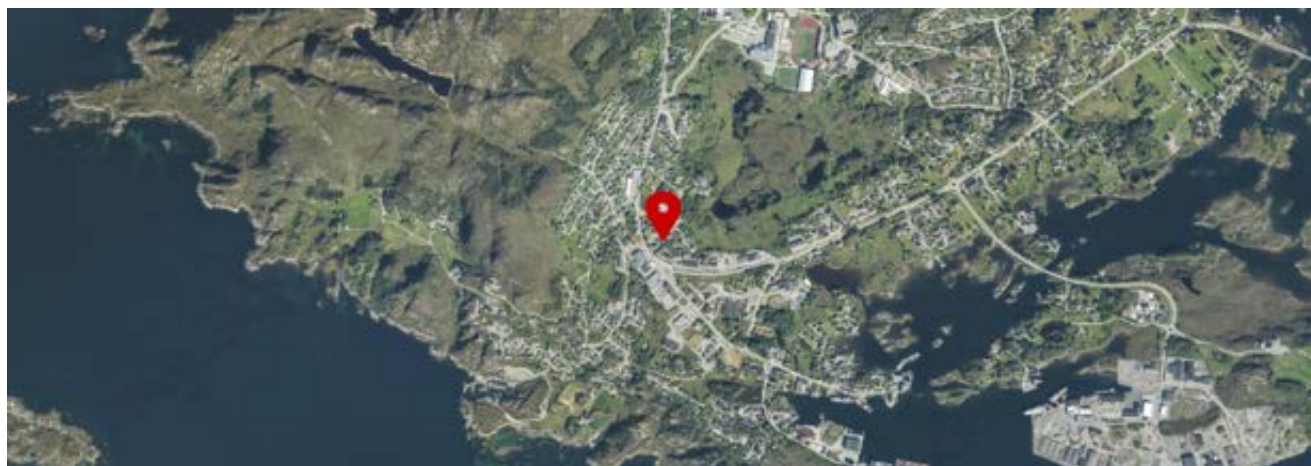


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |



[illegible]

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | Kr 7 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | Kr 15 500 |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |           |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0168/25

Adresse: Vatnevegen 26, 6092 FOSNAVÅG, gnr. 37, bnr.  
145 og 194 i Herøy (M. og R.) kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.09.2025

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐

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

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)