

Lisjebøvegen 35

ELSEBØ

notar



Prisantydning Kr 3 150 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 258/306 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

An aerial photograph of a residential property. In the center is a two-story yellow house with a brown gabled roof and white trim around the windows. To its left is a yellow garage with a brown roof. To the right of the yellow house is a white two-story house with a brown roof. The property is surrounded by green grass and trees with autumn foliage in shades of yellow and orange. A road with a few cars is visible in the upper left corner. The word "notar" is written in green in the upper left corner of the image.

Lisjebøvegen 35

Frittliggende enebolig med dobbelgarasje og veldig stor tomt | Beliggende i solrikt, barnevennlig og attraktivt område

Adresse	Lisjebøvegen 35 6091 FOSNAVÅG
Prisantydning	Kr 3 150 000,-
Omkostninger	Kr 79 840,-
Totalpris	Kr 3 229 840,-
BRA-i/BRA Total	258/306 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1958
Soverom	5
Etasje	3

Velkommen til Lisjebøvegen 35!

Her får du en romslig bolig, dobbelgarasje og en tomt på hele 2.365 kvadratmeter i et attraktivt og barnevennlig område. Her får du mye plass til å boltre deg på. Barnehage et steinkast fra boligen og gåavstand til skole og kulturhus med idrettsanlegg.

Kan det her være din neste eiendom?

Boligen går over tre etasjer og inneholder i underetasjen en stue, kjøkken, gang, matbod, uinnredet kjellerrom og vaskerom. Hovedetasjen består av kjøkken/stue, en romslig dagligstue, gang, soverom, badetrom og vindfang. I loftsetasjen finner du fire soverom og gang/trapperom. Utvendig finner du dobbelgarasje med hems og den store hagen som har mulighet for fradeling til ny tomt

Kontakt megler ved spørsmål!

Boligen har virtuell visning.
Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Ludvig Sandström

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	33
Vedlegg	37
Budgivning	99

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



I hovedetasje får du en romslig og hyggelig stue



Her får du plass til flere sittegrupper



På stue er det vedovn og varmepumpe som sørger for god varme



Stue 2. med tilkomst til solrik altan



Dels åpen løsning med kjøkken som gir en god romfølelse



Kjøkkenet har hvit og tidløs utforming



Her er det nok plass til spisebord



Baderom med dusjkabinett



Baderom



Gang/trapperom



Alle boligens soverom har en god størrelse



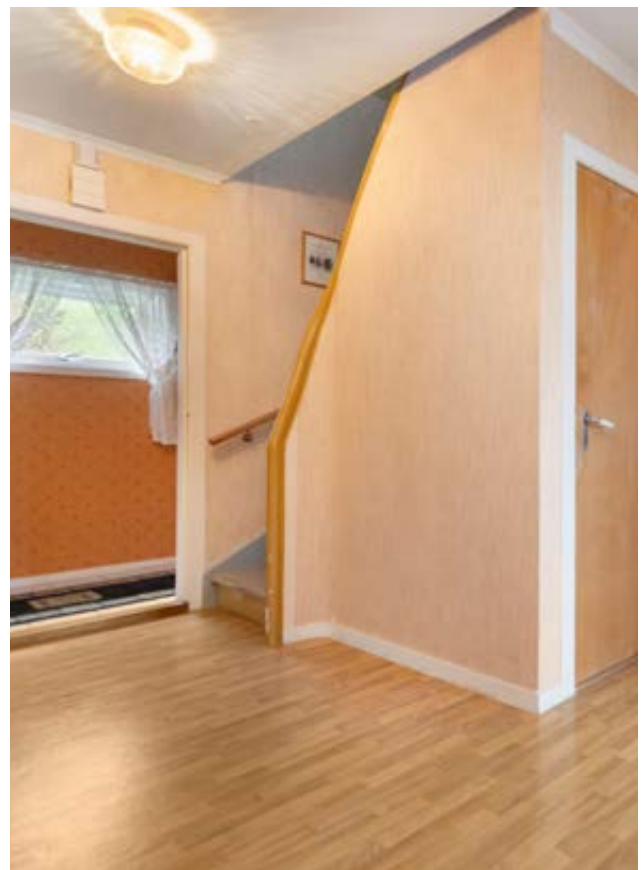
Soverom i hovedetasjen



Loftetasjen



Flislagt gulv i vindfang



Gang/trapperom



Plass til dobbeltseng og garderobe i flere av rommene



Soverom nr. 3



Soverom nr. 2



I det her soverommet er det plassbygde garderobeskap



Soverom nr. 5, det her soverommet har tilkomst fra soverom nr. 2 og kanskje kan brukes som garderobe



Kjellerstue med en koselig stil



I denne etasjen finner du også grovkjøkken



I boligen er det flere praktiske boder



Underetasje med gang/trapperom også med tilkomst fra utsiden



Vaskerom med badekar, toalett og vaskekar



Uinnredet kjellerrom



Dobbelgarasje med hems og asfalterte biloppstillingsplasser



Betonggulv i garasjen gir robust underlag for oppbevaring og verkstedaktiviteter



Den store tomten gir mulighet for fradeling av tomt, søknadspiktig tiltak



På oppsiden ved den støpte muren er det tillaget avkjørsel og biloppstillingsplass



En fint inngjerdet tomt med støpte trappetrinn i betong



Boligen har virtuell visning, husk å melde deg på fellesvisning!

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Lisjebøvegen på Bergsøya og har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til turstier, barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående skole, badeland og idrettsanlegg. Etablert boligområde med eneboliger og flermannsboliger. Dagligvarebutikker og Fosnavåg sentrum ligger noe lenger unna.

ADKOMST

Fra Myrvåg følger du fylkesvei 654 i retning Fosnavåg. Når du kjører på Buholmvegen tar du av til Borgarhaugvegen og følg veien 400m. Ta så til høyre inn på Lisjebøvegen og følg veien 180m, sving til høyre og kjør 60m. Eiendommen ligger på venstre side.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Lisjebøvegen 35, 6091 FOSNAVÅG

OPPDRAKSNUMMER

3-0234/25

SELGER

Jens Morten Berge
Rigmor Irene Lund
Margrethe Karoline Berge

MATRIKKE

Gårdsnummer 29, bruksnummer 80,
Gårdsnummer 29, bruksnummer 343,
i Herøy (M. og R.) kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

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 2.365 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrående sørvendt stor tomtgrunn. Tomten sin størrelse er såpass romslig at det er mulighet for å fradele en boligtomt, der er opparbeidet avkjørsel/parkering på den delen av tomten der det er naturlig å fraskille som en egen boligtomt. Fradeling og ny avkjørsel er søknadspliktige tiltak.

Tomtearealet er opparbeidet med støpte platter, trapper og forstøtningsmurer, tre-gjerde, klesstativ, plen og beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.10.2025. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

1958

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Bygningen har taktekkning av steinbelagte stålplater. Takrenner, pipekledning, luftehatte og takstige er av metall. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med taktro, og har kryploft og raftekott med gulv.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon med trefiberplater, og fasadene har liggende og stående malt bordkledning.

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmuren og fundamentene er av betong, naturstein og

murstein, som er murpusset og malt. Tilbyggets grunnmur er av murstein, også murpusset og malt. Drenering og fuktsikring av grunnmuren har ukjent utførelse.

ETASJESKILLE

Etasjeskillene er en kombinasjon av betong og en bjelkelagskonstruksjon med gulvbord. Deler av hovedetasjen og kjellergulvet består av betong med oppforet tregulv på enkelte rom.

VINDUER/DØRER

Vinduene er en blanding av PVC og tre, med både to-lags og enkle glass. Ytterdørene er av tre i malt og lakkert utførelse med enkle glass, og det er en skyvedør av metall med to-lags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har en altanplate av betong med et malt trerekkverk. Utvendige trapper og platter er av betong med en malt håndlist av tre.

GARASJE

Garasjen har takteking av steinbelagte stålplater med takrennesystem av aluminium. Takkonstruksjonen består av takstoler med taktro og har en hems med tregulv. Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon med stående malt bordkledning. Grunnmuren er av forskalingsblokker med betong, mens ringmur og gulv mot grunn er av malt betong. Vinduene er av tre med enkle glass, ytterdøren er beiset, og leddportene er av tre, beiset og utstyrt med portåpnere.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig – Takteking

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

· Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

- Utvendig – Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av

kledning mot grunnmur.

- Utvendig – Vinduer

Avvik: · Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig – Dører

Avvik: · Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

- Utvendig – Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendig – Overflater

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

- Innvendig – Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

- Innvendig – Radon

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

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

· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig - Innvendige trapper

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

· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: · Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

· Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Kjøkken - Kjeller > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: · Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid på

varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

· Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Grunnmuren har sprekke-dannelser.

· Innsiden av grunnmuren har misfarging.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: · Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: · Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er ingen lufting i konstruksjonen.

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

· Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

· Pipevanger er ikke synlige.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad > Generell

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

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: I sikringsskapet på loftet er det synlige strømførende kobberledninger, noe som medfører berøringsfare. På bakgrunn av el-installasjonens alder anbefales det å gjennomføre en el-kontroll for å kartlegge anleggets tilstand og vurdere behov for vedlikehold eller oppgraderinger.

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: Ja

Brannslukkingsapparat fra 2009. Brannslukningsapparat er eldre en 10 år, og må på service eller erstattes med nytt. Det er krav om et 6 kg pulverapparat eller et skumapparat med en slukkeeffekt på minimum 21A per boenhet.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Tomteforhold - Oljetank

Det er ikke opplyst av rekvirent at eiendommen har nedgravd oljetank.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2016:

- Utskifting av to vinduer på loftet ifølge rekvirent.
- Ny taktekking på tilbygget ble montert ifølge rekvirent.

2015:

- Utskifting av enkelt vinduer med pvc vinduer ifølge rekvirent.

1998:

- Ny taktekking og takrenner eneboligens hoveddel ifølge rekvirent.

1993:

- Det ble lagt parkett på stue og en delevegg på stue ble fjernet ifølge rekvirent.

1981:

- Eneboligen ble tilbygget et tilbygg i to etasjeplan ifølge rekvirent.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Bergsøy - Brandal datert 19.10.1973 er eiendommen regulert til Boliger

REGULERINGSFØRESENGER – ELSEBØ – OMRÅDET,
BERGSØY – BENDAL I HERØY KOMMUNE
§ 20

I område skal det byggjast frittliggjande bustadhus i 1 etasje.

Der terrengtilhøva gjer det naturleg, kan bustadhusa innreiast med bustadrom i underetasjen. Høgder til gesims skal ikkje vera over 3,5 meter for hus med ei høgd og 6 m for hus med ei høgd + underetasje. Gesimshøgda vert målt frå høgstliggjande, ferdigplanerte terreng. Bygningsrådet kan tillate mindre endringar av høgdena.

§ 21

Husa skal byggjast innanfor dei byggegrenser som er vist på planen. Plassering og utforming skal i kvart einskild høve godkjennast av bygningsrådet.

§ 22

Med byggjemeldinga skal det seinast inn situasjonskart som også skal vise:

Plassering av uthus eller garasjetilbygg, sjølv om desse ikkje vert bygde samstundes med bustadhuset.

Plassering av tørkestativ og bosspannar.

Planering av tomte med høgder på terrenget og naudsynt støttemurar og markerte skråningar.

§ 23

Ved sida av garasje skal det planleggjast 1 oppstillingsplass

for bil på eiga tomt. Einskilde garasjer og uthus skal berre byggjast i tilknytning til hovudhuset, som tilbygg eller i underetasje. Bygningsrådet kan dersom terrengtilhøva gjer ei slik løysing vanskeleg eller urimeleg kostbar, gjere unntak. Frittstående garasjer kan med samtykke av bygningsrådet byggjast nærare vegen enn byggegrensa viser.

Kommuneplan for Ulstein kommune 2019-2031, datert 28.03.2023, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Luft til luft varmepumpe. Eller elektrisk 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.

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 UMLEIE

Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig

oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold – eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold – eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det ble gitt brukstillatelse på tilbygget datert 18.10.1981

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

UNDERETASJE:

Grovkjøkken i underetasje er i tegninger godkjent som hobbyrom.

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 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. Det var for byggeår ikke krav om radonsperre eller tiltak mot radon.

INNHold

Boligen går over tre plan og inneholder:

Loft:

BRA-i 53 kvm: Gang og 4 soverom

Hovedetasje:

BRA-i 108 kvm: Kjøkken/stue, stue, gang, soverom, bad, vindfang og bod

TBA 9 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 97 kvm: Stue, kjøkken, gang, matbod, bod, uinnredet kjellerrom og vaskerom

Garasje:

BRA-e 48 kvm: Garasje

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 02.10.2025, utført av Takstmann Øyvind Tjervå AS.

STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkken i hovedetasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter, benkeplater av laminat og heldekkende oppvaskbeslag. Det er fliser på veggene over benkeplatene. Kjøkkenet er utstyrt med en kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Innredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken i kjeller:

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter og glass. Innredningen har heldekkende oppvaskbeslag og utsparring for komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad i hovedetasje:

Bad med malte flater i tak, og vinyltapet og tapet på vegger. Gulvet har vinylbelegg og epoxy. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

Vaskerom i kjeller:

Vaskerom med panel i tak, malt murpuss og våtromsplater på vegger, og fliser på gulv. Rommet er utstyrt med skyllekar, badekar, wc, samt røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

OVERFLATER

Innvendige overflater:

Gulv: Vinylbelegg, linoleumsbelegg, lakka parkett, fliser og lakka gulvbord.

Vegger: Malte flater, tapet, malt murpuss, malt panel, lakka panel, malte plater og panel.

Himling: Malte flater, tapet og malte takplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Trykkvannrør av kobber.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og stål.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

- Varmesentral: Luft til luft varmepumpe fra 2007.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank fra 1978.

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: 258 m²

BRA - e: 48 m²

BRA totalt: 306 m²

TBA: 9 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 97 m² Stue, kjøkken, gang, matbod, bod, uinnredet kjellerrom, vaskerom

1. etasje

BRA-i: 108 m² Kjøkken/stue, stue, gang, soverom, bad, vindfang, bod

99. etasje

BRA-i: 53 m² 4 Soverom, gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Vinduer på enkelte rom holder ikke dagens krav til dagslysflate for oppholdsrom.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 150 000,-

VERDITAKST

Kr 2 850 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 679,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2024 og fordeles på 6 terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 338,- 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 4 terminer pr. 2025. Vannavgift fra Herøy vasslag.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er forsøkt innhentet men foreligger ikke.

OMKOSTNINGER

3 150 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
78 750 Dokumentavgift
545 Tinglysing skjøte
545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

79 840 Omkostninger totalt
95 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
98 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 229 840 Totalpris. inkl. omkostninger
3 245 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
3 248 140 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:

1515/29/80:
24.11.1951 - Dokumentnr: 2212 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1515 Gnr:29 Bnr:12

17.09.1973 - Dokumentnr: 3095 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1515 Gnr:29 Bnr:185

13.02.2012 - Dokumentnr: 123423 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1515 Gnr:29 Bnr:343

13.02.2012 - Dokumentnr: 123423 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1515 Gnr:29 Bnr:80

1515/29/343:
24.11.1951 - Dokumentnr: 2212 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1515 Gnr:29 Bnr:12

17.09.1973 - Dokumentnr: 3095 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1515 Gnr:29 Bnr:185

13.02.2012 - Dokumentnr: 123423 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1515 Gnr:29 Bnr:343

13.02.2012 - Dokumentnr: 123423 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1515 Gnr:29 Bnr:80

GRUNNBOKSDATO

15.01.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

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

24.10.2025

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 2.00% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 14 900,- (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 eiendoms megler 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.

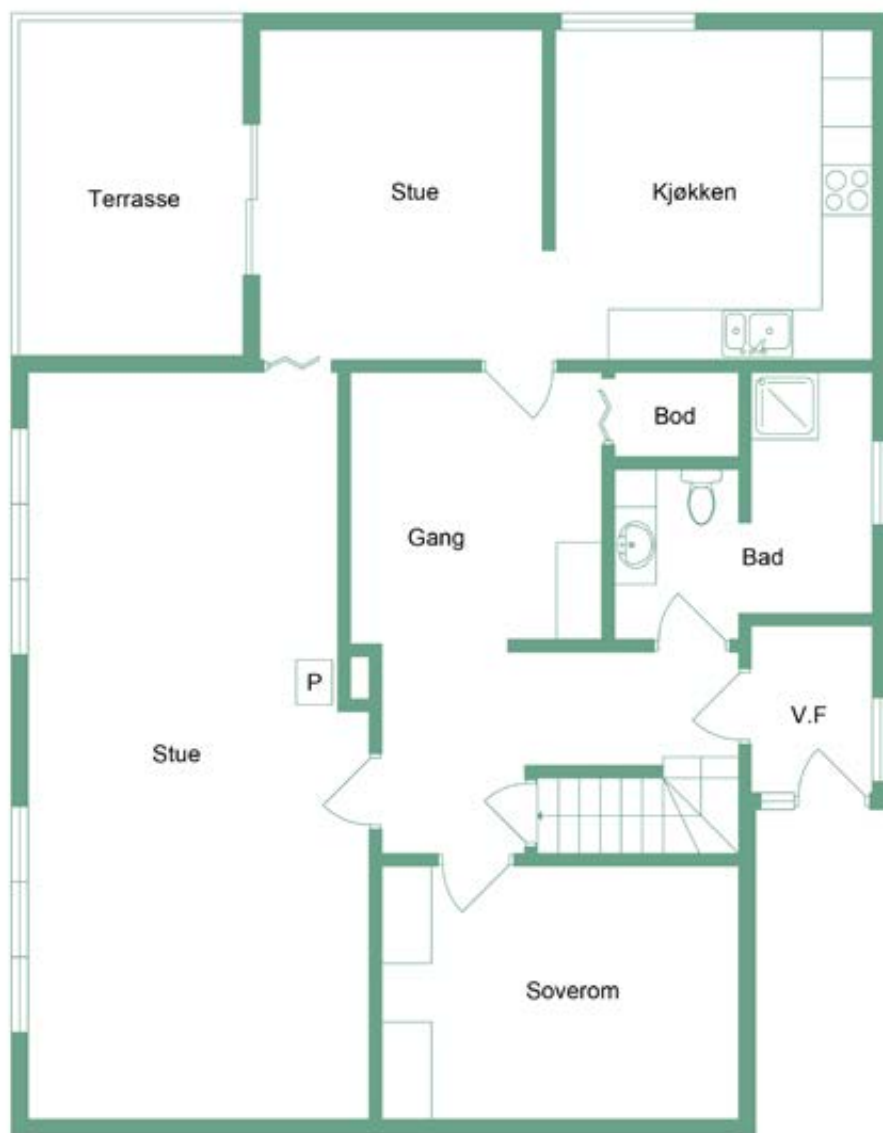
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



Lisjebøvegen 35

1 Etg

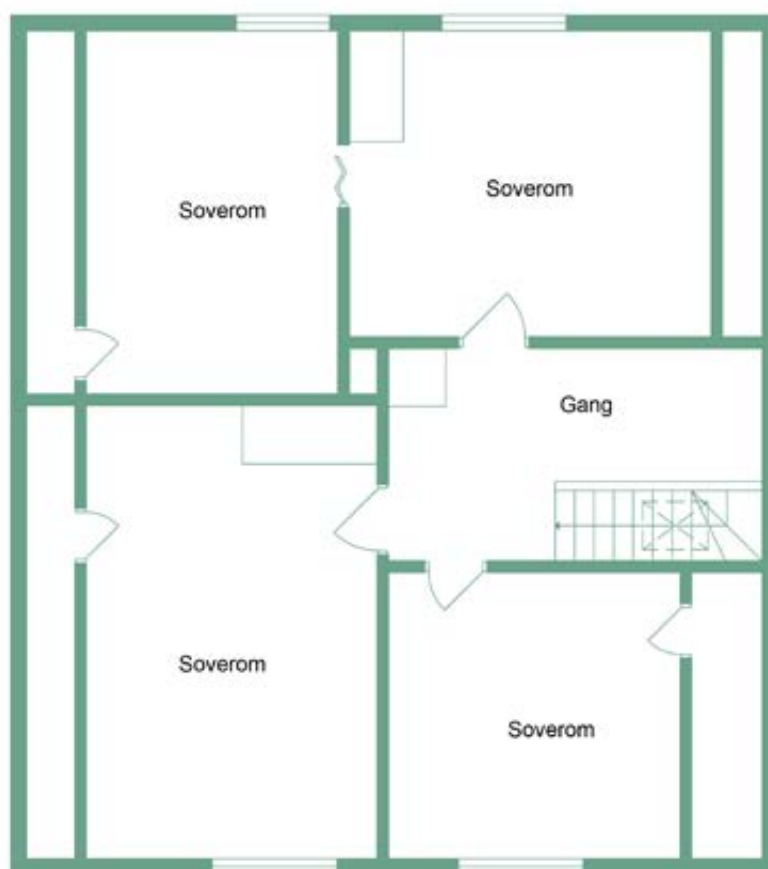
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Lisjebøvegen 35

2 Etg

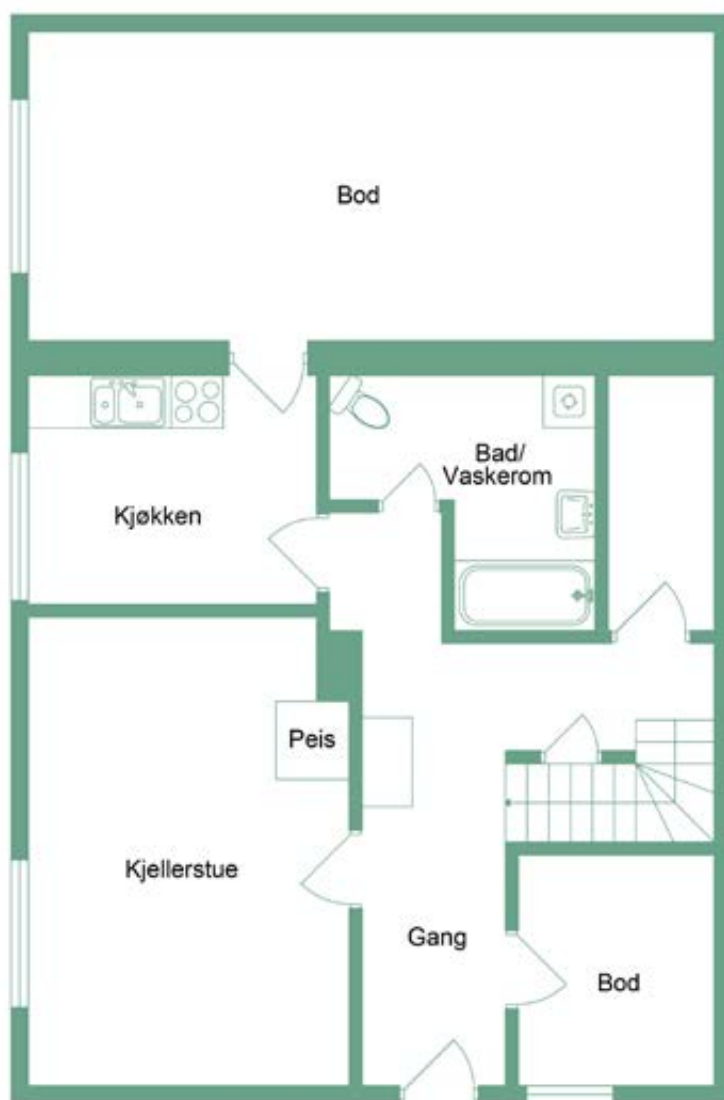
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Lisjebøvegen 35

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

LISJEBØVEGEN 35

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lisjebøvegen 35, 6091 FOSNAVÅG

 HERØY kommune

 gnr. 29, bnr. 80

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 306 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 02.10.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 11169-1890

Referansenummer: KY3659

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Sertifisert Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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.

Takstmann Øyvind Tjervåg

MØRETAKST AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Vi er 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er den største sammenslutningen av takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Hovedformål er å skape et tynge fagmiljø og øke den faglige kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang og allsidig erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av eiendommer.



Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



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 fuktsøk.

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, anneks, 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

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av steinbelagte stålplater. Takrenner, pipeledning, luftehatter og takstige av metall. Takvindu av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall. Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med trefiberplater. Utvendige fasader liggende og stående malt bordkledning. Vinduer av pvc og tre malte med to lags og enkle glass. Ytterdører av tre malt og lakka utførelse med enkle glass. Skyvedør av metall med to lags glass. Altanplate av betong med malt tre rekkverk. Grunnmur og fundamenter av betong og naturstein og murstein murpusset og malt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte flater, tapet og malte takplater. Vegger malte flater, tapet, malt murpuss, malt panel, lakka panel, malte plater og panel. Gulv vinylbelegg, linoleumsbelegg, lakka parkett, fliser og lakka gulvbord. Etasjeskille av betong og bjelkelagskonstruksjon med gulvbord. Deler av hovedetasje og kjellergulv av betong med oppforet tregulv på enkelt rom. Mursteinpipe med luftpipe og feieluke av stål. Pipe er tilknyttet en vedovn og en åpen peis. Trapper og rekkverk av tre malt og lakka med tette trappetrinn med vinylbelegg. Finerte innerdører med malte dørkarmen. Foldedør av skai og finert innerdører med glass. Garderobeskap og plassbygde malte skap. Malt skapinnredning og hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Tak malte flater. Vegger vinyltapet og tapet. Gulv vinylbelegg og epoxy. Baderomsinnredning, wc og dusjkabinett. Vaskerom. Tak panel. Vegger malt murpuss og våtromsplater. Gulv fliser. Skyllekar, badekar, wc, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedetasje. Skapfronter i profilert malt utførelse. Benkeplater av laminat og heldekkende oppvaskbeslag. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Kjeller. Skapfronter i malt glatt utførelse og med glass. Heldekkende oppvaskbeslag. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av kobber. Avløpsrør av plast og stål. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med to sikringskap med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Brannvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren. Byggegrunn, drenering og fuktsikring med ukjent utførelse. Forstøtningsmurer, platter og trapper av betong. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	306 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	258 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

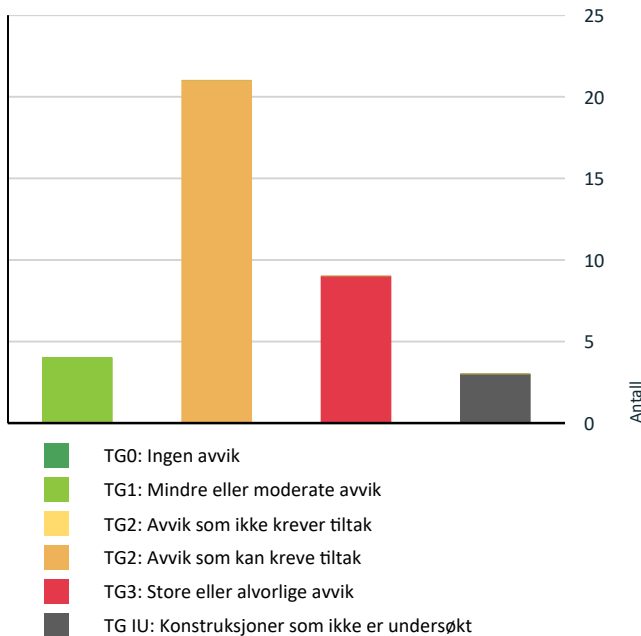
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

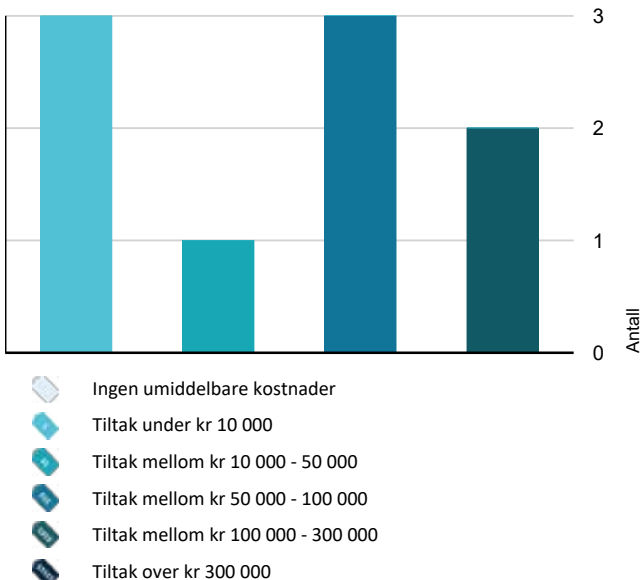
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [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](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! 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	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Ifølge rekvisit

Tilbygg / modernisering

2016	Vedlikehold	Utskifting av to vinduer på loftet ifølge rekvisit.
2016	Vedlikehold	Ny takteking på tilbygget ble montert ifølge rekvisit.
2015	Vedlikehold	Utskifting av enkelt vinduer med pvc vinduer ifølge rekvisit.
1998	Vedlikehold	Ny takteking og takrenner eneboligens hoveddel ifølge rekvisit.
1993	Vedlikehold	Det ble lagt parkett på stue og en delevegg på stue ble fjernet ifølge rekvisit.
1981	Tilbygg	Eneboligen ble tilbygget et tilbygg i to etasjerplan ifølge rekvisit.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, pipeledning, luftehatte og takstige av metall. Takvindu av tre med to lags glass og utvendig kledning metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Eneboligens takvinkel målt til ca. 37°, og tilbygget ca. 12°. Ved montering av ny takteking var det krav om snøfangere på takflater over 27° mot beferdede områder for å forebygge snø- og isras.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Manglende snøfangere kan medføre snø og isras fra taktekingen. Med påfølgende risiko for skade på person, bygningsdeler eller tingskade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av steinbelagte stålplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Taktekingen på tilbygget har enkelte bulker i taktekingen. Avvik brukstid gjelder takteking på eneboligens hoveddel, og ikke tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bulker i taktekingen anbefales utbedret for å bedre avrenningen av vann fra taktekingen.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med trefiberplater. Utvendige fasader liggende og stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Deler av bordkledningen har manglende eller utilstrekkelig lufting ved overgangen til grunnmuren. Dette gir dårlig ventilasjon av veggkonstruksjonen, og fukt som trenger gjennom kledningen får dermed begrenset mulighet til å tørke ut.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting bak bordkledningen ved overgangen til grunnmuren for å bedre ventilasjonen av veggkonstruksjonen. Dette vil redusere risikoen for fuktskader og råte i både kledning og underliggende konstruksjon.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro. Takkonstruksjonen har kryploft og raftekott med gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Takkonstruksjonen har ingen form for synlig lufting montert.

Takkonstruksjonen har stedvis spredte eldre fuktskjolder.

Takkonstruksjonen på tilbygget er underkledd uten kontroll muligheter.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Takkonstruksjoner uten lufting vil være utsatt for kondens når varm luft møter kalde flater, noe som kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å etablere ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader. Inspeksjonsluke til kryploft på tilbygget bør monteres for å muliggjøre kontroll av takkonstruksjonens tilstand.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Vinduer av pvc og tre malte med to lags og enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer har slitasje med avskalling av maling og fuktskader som følge av innvendig kondens. Ett vindu på loftet har punktert glass.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

For å forebygge videre kondensering og avskalling av maling, anbefales det å bedre ventilasjonen i rommet og utbedre skader på vinduene. Punktert glass bør skiftes ut for å hindre ytterligere fuktskader og redusert isolasjonsevne.



TG 2 Dører

Ytterdører av tre i malt og lakka utførelse med enkle glass. Skyvedør av metall med to lags glass.

Vurdering av avvik:

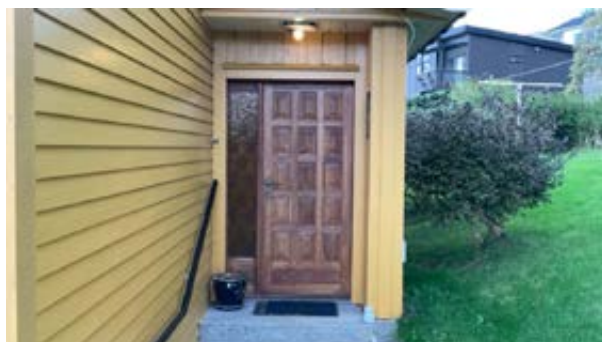
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er ikke montert beslag under dørterskler på ytterdørene. Kjellerdør har slitasje og avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere beslag under dørtersklene for å forebygge fuktinntrenging. Kjellerdør bør overflatebehandles og eventuelt utbedres for å hindre videre slitasje og forringelse. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og ytterligere forringelse av dørens funksjon og levetid.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Malt betongplate med rekkverk av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Altanplate har ikke tilstrekkelig fall noe som medfører at vann står igjen på betongdekket etter nedbør. Det er noe fuktinntrekk i overgang altanplate og grunnmur til uinnredet kjeller. Deler av betongplate er underkledd med isopor, ved brann avgir isopor giftige gasser.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

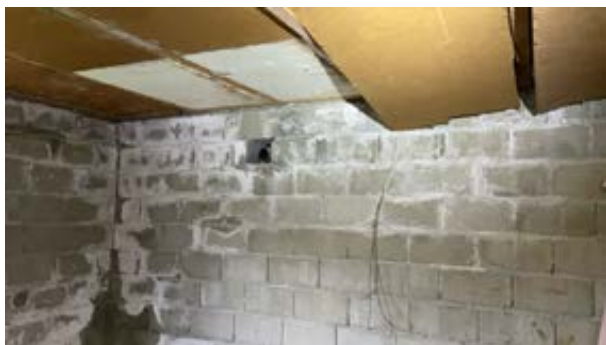
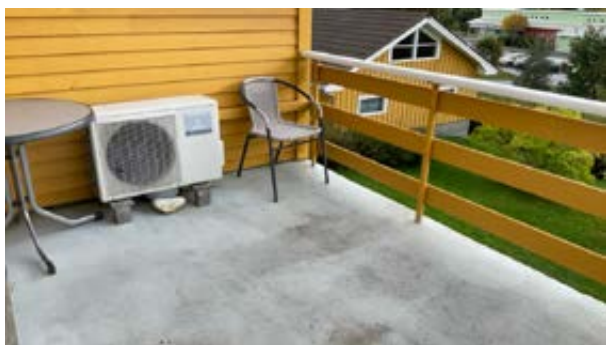
Tilstandsrapport

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall på altanplaten for å sikre avrenning av vann og hindre oppsamling av fukt, da stående vann kan føre til økt risiko for fuktskader og forringelse av betongdekket.

Fuktinntrekk i overgang mellom altanplate og grunnmur bør utbedres for å unngå videre fuktskader og potensiell skade på konstruksjonen.

Isopor under altanplaten bør fjernes og erstattes med ikke-brennbar isolasjon for å redusere risikoen for spredning av giftige gasser ved en eventuell brann.



TG 3 Utvendige trapper

Trapper og platter av betong med malt håndlist av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er utfra dagens krav og forskrift krav om at det skal være montert rekkverk på begge sider på alle utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Tak malte flater, tapet og malte takplater. Vegger malte flater, tapet, malt murpuss, malt panel, lakka panel, malte plater og panel. Gulv vinylbelegg, linoleumsbelegg, lakka parkett, fliser og lakka gulvbord.

Vurdering av avvik:

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

Overflater på enkelt rom har noe slitasje, krakelering og avskalling av maling.

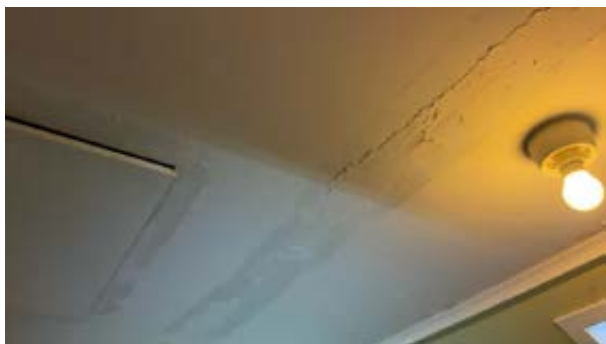
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Videre normalt vedlikehold og oppgradering av overflater på enkelte rom er påregnelig vedlikehold.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong og bjelkelagskonstruksjon med gulvbord. Deler av hovedetasjen og kjellergulv av betong med oppforet tregulv på enkelt rom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter innenfor satt avvik i begge etasjeplan og kjellergulv i stikkprøvekontrollerte rom. Avvikene på loft og i hovedetasjen ligger i nedre del av avviksgrensen, mens kjellergulvet viser noe større måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Det var for byggeår ikke krav om radonsperre eller tiltak mot radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier i boligen. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonnivåer kan gå uoppdaget, noe som medfører økt helserisiko for beboerne.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinpipe med luftpipe og feieluke av stål. Pipe er tilknyttet en vedovn og en åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Deler av pipevangeren er ikke synlige, og taksperrene i tre avsluttes mot pipevangeren på kryploftet. Mursteins piper skal holdes frie på alle sider, med unntak av sider med murt lufteløp, slik at eventuelle sprekker kan oppdages så snart de oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Deler av pipevangeren bør gjøres synlige for inspeksjon, slik at eventuelle sprekker kan oppdages tidlig og risiko for brann reduseres. Det bør vurderes å fore pipe med keramiske røykrør for å øke sikkerheten og redusere risikoen for brann som følge av skjulte skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er utført i kjeller mot terreng. Utover dette har store deler av kjelleren åpen og synlig grunnmur mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

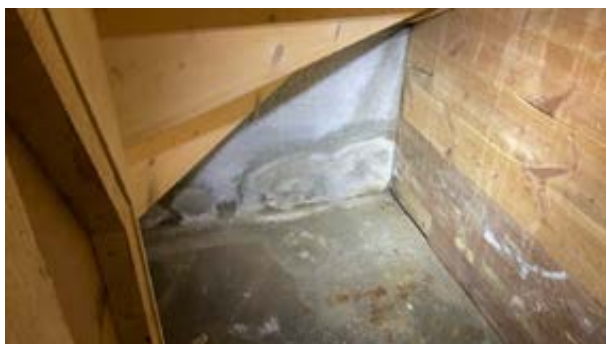
Synlig grunnmur og betonggulv viser saltutslag og avflassing av maling som følge av fuktvandring i konstruksjonen. Ved hulltaking ble det registrert forhøyede og skadelige fuktverdier. På den innforete veggen ble det påvist bruk av plast, noe som hindrer naturlig uttørking av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det må påregnes tiltak mot fuktinntrekk i kjeller for å unngå videre skadeutvikling, da forhøyede fuktverdier kan føre til muggvekst, sopp og råte, samt ødeleggelse av materialer og konstruksjoner. Plast på fremforede vegger anbefales fjernet for å bedre uttørking av vegger.



TG 2 Innvendige trapper

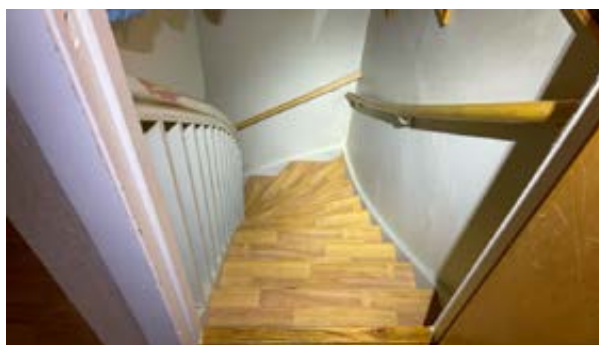
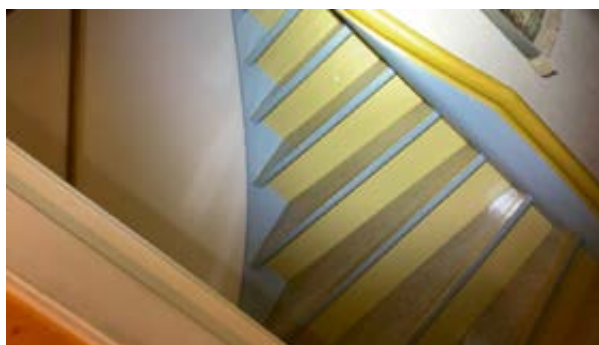
Trapper og rekkverk av tre malt og lakka med tette trappetrinn med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

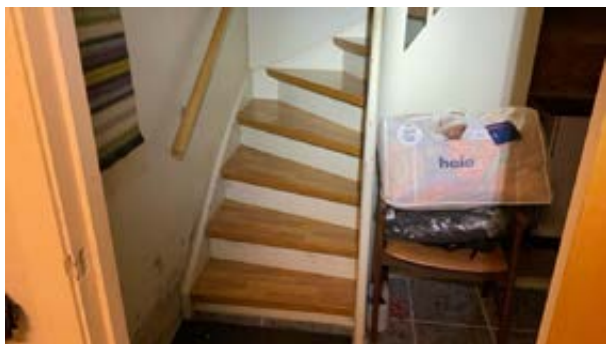
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Finerte innerdører med malte dørkarmene. Foldedør av skai og finert innerdører med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes justering av enkelte innerdører, og vedlikehold og stedvis utskiftninger av innerdører med skader.



TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap og plassbygde malte skap. Malt skapinnredning og hyller.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tak malte flater. Vegger vinyltapet og tapet. Gulv vinylbelegg og epoxy. Baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

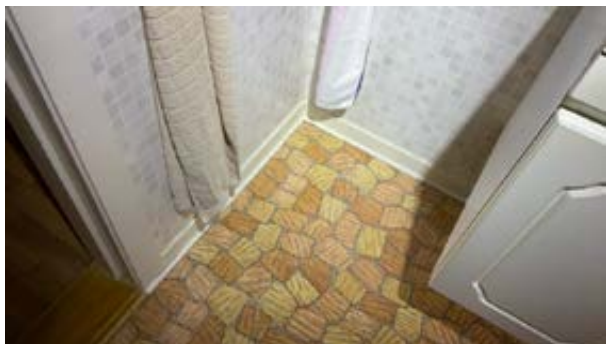
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vegger og overgangen mellom gulv og vegger har ikke vanntett utførelse. Det må derfor påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig mot våtsoner på grunn av tilleggende konstruksjoner og innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Overflate søk med fuktmåler i normalt skadeutsatte deler av våtrommet avdekket ingen unormale forhold på kontrollerte plasser.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Tak panel. Vegger malt murpuss og våtromsplater. Gulv fliser. Skyllekar, badekar, wc, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er ikke vanntett og har avskallinger samt motfall mot sluken. Det er behov for generell oppgradering av våtrommets tettesjikt for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot våtsoner for våtrommet er ikke mulig da vegger er av mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Overflate søk med fuktmåler i normalt skadeutsatte deler av våtrommet avdekket noe forhøyede fuktverdier på kontrollerte plasser.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Skapfronter i profilert malt utførelse. Benkeplater av laminat og heldekkende oppvaskbeslag. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.



HOVEDETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Skapfronter i malt glatt utførelse og med glass. Heldekkende oppvaskbeslag. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr.



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Trykkvannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2007 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er en ulyd i utedelen på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

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

Det må undersøkes nærmere årsaken til ulyd i utedelen på varmepumpe. Gjenstående funksjonstid for varmepumpe vurderes å være kort.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Sluk under kjøkkenvasken i kjeller har store rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsrør og sluk med rustskader bør skiftes ut for å unngå lekkasjer, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Lufting av avløp anbefales ført over yttertak via tilpasset takhatt med avløpsrør tilkobling.

Tilstandsrapport



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

El-opplegg med to sikringsskap med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1958
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er et offentlig krav at eier av eiendommen skal inneha samsvarserklæring for alt elektrisk arbeid utført på installasjonen etter 1. januar 1999. Dokumentasjon på dette må derfor innhentes.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det foreligger avvik på el-anlegget gitt av Tussa Nett AS i 2008.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja I sikringsskapet på loftet er det synlige strømførende kobberledninger, noe som medfører berøringsfare. På bakgrunn av el-installasjonens alder anbefales det å gjennomføre en el-kontroll for å kartlegge anleggets tilstand og vurdere behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Det oppgitte kostnadsestimatet omfatter utbedring av de strømførende ledningene i sikringsskapet samt gjennomføring av el-kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Brannvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat fra 2009. Brannslukningsapparat er eldre en 10 år, og må på service eller erstattes med nytt. Det er krav om et 6 kg pulverapparat eller et skumapparat med en slukkeeffekt på minimum 21A per boenhet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn og tomtegrunn for eiendommen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Se punkt rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter er oppført i betong og naturstein, murpusset og malt. Tilbyggets grunnmur er av murstein, også murpusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnmurene har noe mindre sprekker og en del saltutslag og avskalling av maling innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong delvis malt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er krav om at nivåforskjeller og forstøtningsmurer med høyde over 50 cm skal sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende tiltak for å forebygge fallskader der det er hardt underlag ved foten av nivåforskjellen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Skrående tomtgrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å etablere terrengfall bort fra grunnmuren så langt dette er praktisk mulig ut fra tomtens utforming, dette for å redusere fuktbelastningen på grunnmur og drenering. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrekk i kjeller.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utførelsen av bunnledninger samt utvendige vann- og avløpsrør er ukjent.

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.

TG IU Oljetank

Det er ikke opplyst av rekvirent at eiendommen har nedgravd oljetank.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1998

Kommentar

Ifølge rekvisit

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Taktekking av steinbelagte stålplater med takrennesystem av aluminium. Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Takkonstruksjonen har hems med tregulv, tilkomst via tre stige. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med stående malt bordkledning. Grunnmur av forskallingsblokker med betong. Ringmur og gulv mot grunnen av betong malt. Vinduer av tre malte med enkle glass. Ytterdør av tre beisa. Leddporter av tre beiset med portåpnere. El-opplegg lys og stikkontakter.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

258 m²/258 m²

Enebolig: 5 Soverom, 3 Gang, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Bad, Vindfang, 2 Bod, Matkjeller, Uinnredet kjellerrom, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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 5 450 000

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

2 850 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et normalt velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommer i dette området er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, hensyntatt eiendommens store tomteareal. Antatt markedsverdi er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kviehaugen 3 ,6091 FOSNAVÅG 185 m² 1979 4 sov	25-01-2024	4 790 000	4 300 000		4 300 000	23 243
2 Selvågvegen 2 ,6092 FOSNAVÅG 171 m² 1969 4 sov	19-02-2023	3 690 000	3 900 000		3 900 000	22 807
3 Smålegene 7 ,6091 FOSNAVÅG 197 m² 1974 5 sov	12-09-2023	3 690 000	4 150 000		4 150 000	21 066
4 Øvre Bergslia 9 ,6091 FOSNAVÅG 205 m² 1983 4 sov	27-04-2023	4 990 000	4 100 000		4 100 000	20 000
5 Nedre Bergslia 9 ,6091 FOSNAVÅG 224 m² 1980 6 sov	09-11-2021	3 790 000	3 650 000		3 650 000	16 295
6 Bergshaugen 13 ,6091 FOSNAVÅG 203 m² 1960 3 sov	21-05-2024	2 990 000	2 850 000		2 850 000	14 039
7 Borgarhaugvegen 1 ,6091 FOSNAVÅG 174 m² 1957 5 sov		1 500 000	1 800 000		1 800 000	10 345
8 Buholmvegen 8 ,6091 FOSNAVÅG 117 m² 1963 4 sov	01-10-2025	1 900 000	1 800 000		1 800 000	9 231

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 620 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 950 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

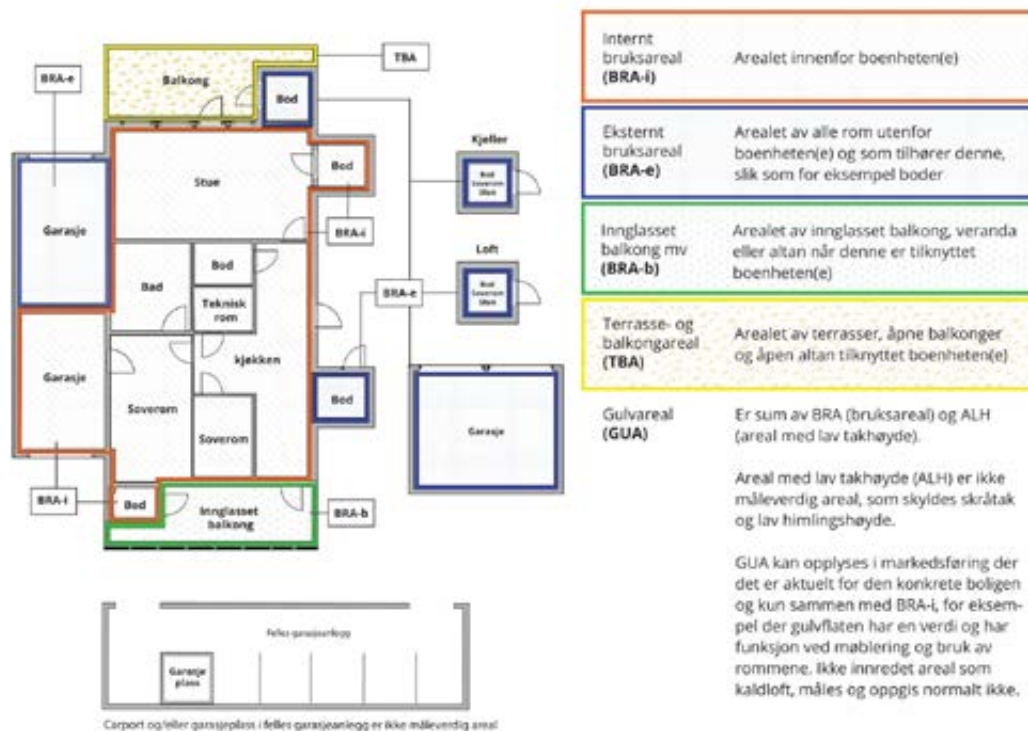
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	53			53		4	57
Hovedetasje	108			108	9		108
Kjeller	97			97			97
SUM	258				9	4	262
SUM BRA	258						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang		
Hovedetasje	Kjøkken/stue, stue, gang, soverom, bad, vindfang, bod		
Kjeller	Stue, kjøkken, gang, matbod, bod, uinnredet kjellerrom, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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: Vinduer på enkelte rom holder ikke dagens krav til dagslysflate for oppholdsrom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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	212	46
Garasje	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Jens Morten Berge	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	29	80		0	2213.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lisjebøvegen 35 6091 Fosnavåg

Hjemmelshaver

Dødsboet etter Marie Berge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Lisjebøvegen på Bergsøya og har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til turstier, barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående skole, badeland og idrettsanlegg. Dagligvarebutikker og Fosnavåg sentrum ligger noe lenger unna.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Bergsøy - Bendal med planidentifikasjon: 197301. Reguleringsformål boliger. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående sørvendt stor tomtegrunn. Tomtearealet er opparbeidet med støpte platter, trapper og forstøtningsmurer, tre-gjerde, klesstativ, plen og beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan for Herøy kommune for 2013 - 2025 med planidentifikasjon: 201250. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Ref. Kommunekart.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger enebolig			Gjennomgått		Nei
Innflyttingsattest tilbygg			Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart med grenser			Gjennomgått		Nei
Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsføresegner			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Tussa Nett AS tilsynsrapport			Gjennomgått		Nei
Matrikelrapport			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	Rapport ferdigstilt og oversendt rekviert pr e-post for gjennomgang.
2	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten 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 håndver

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 slitasjegrade:** 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 uten

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0234/25	
Selger 1 navn	
Jens Morten Berge	
Gateadresse	
Lisjebøvegen 35	
Poststed	Postnr
FOSNAVÅG	6091
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Marie Berge
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Rigmor Irene Lund, Jens Morten Berge og Margrethe Karoline Berge
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 3-0234/25

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

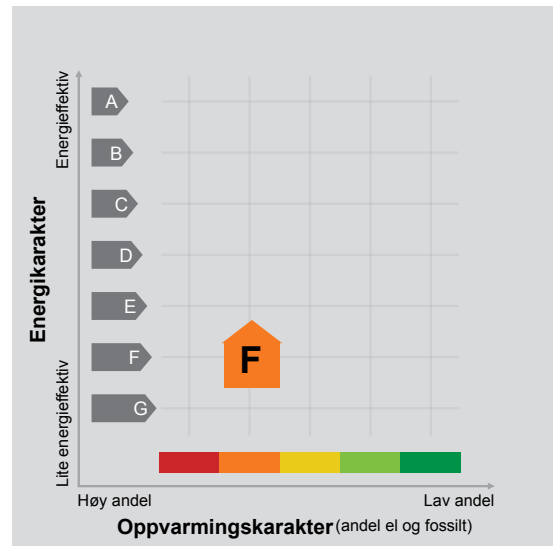
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens Morten Berge	7eea24e27b66221d614f3 26ef8321c24700c2feb	09.10.2025 06:40:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0234/25

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lisjebøvegen 35
Postnummer	6091
Sted	FOSNAVAG
Kommunenavn	Herøy
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179376598
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182935
Dato	22.10.2025



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

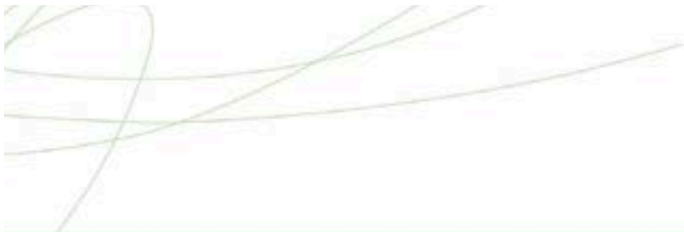
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

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 innnetemperaturen

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)

- **Etterisolering av kjellervegg**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Slå el.apparater helt av**

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	258
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

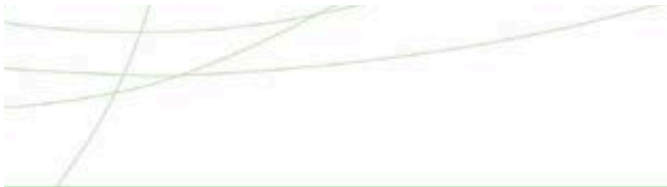
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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, 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

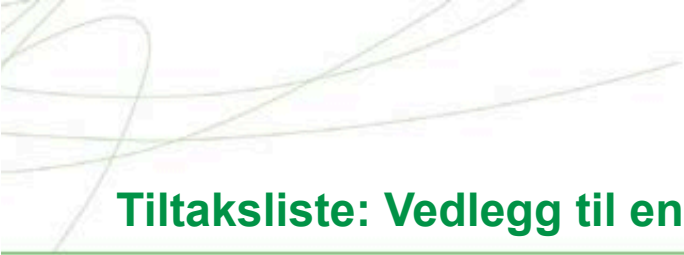
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden~~ ~~Plukket til~~ ~~energimerking~~ er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 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: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

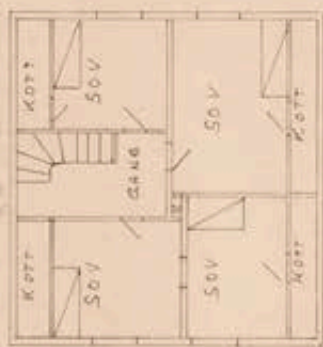
Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

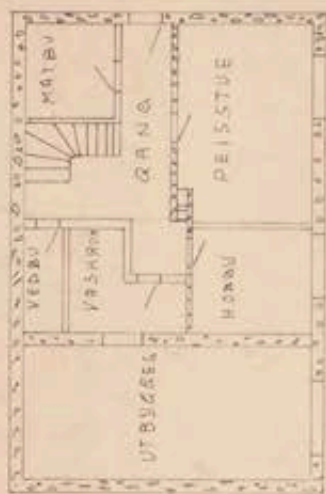
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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



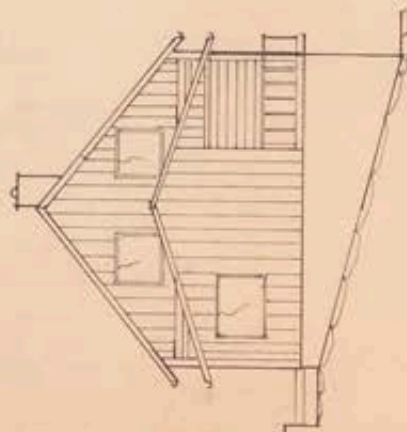
LOFTSPLAN



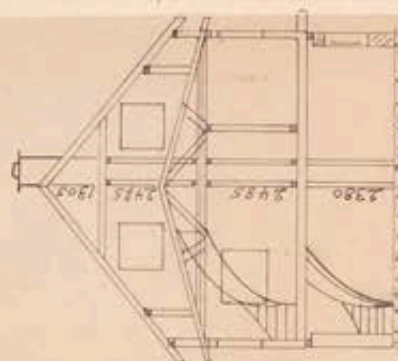
HOVEDPLAN



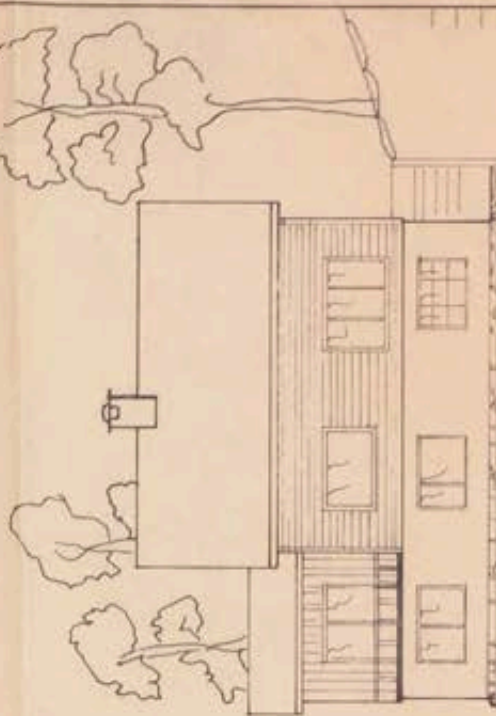
KJELLERPLAN



FASADE VEST



SNITT

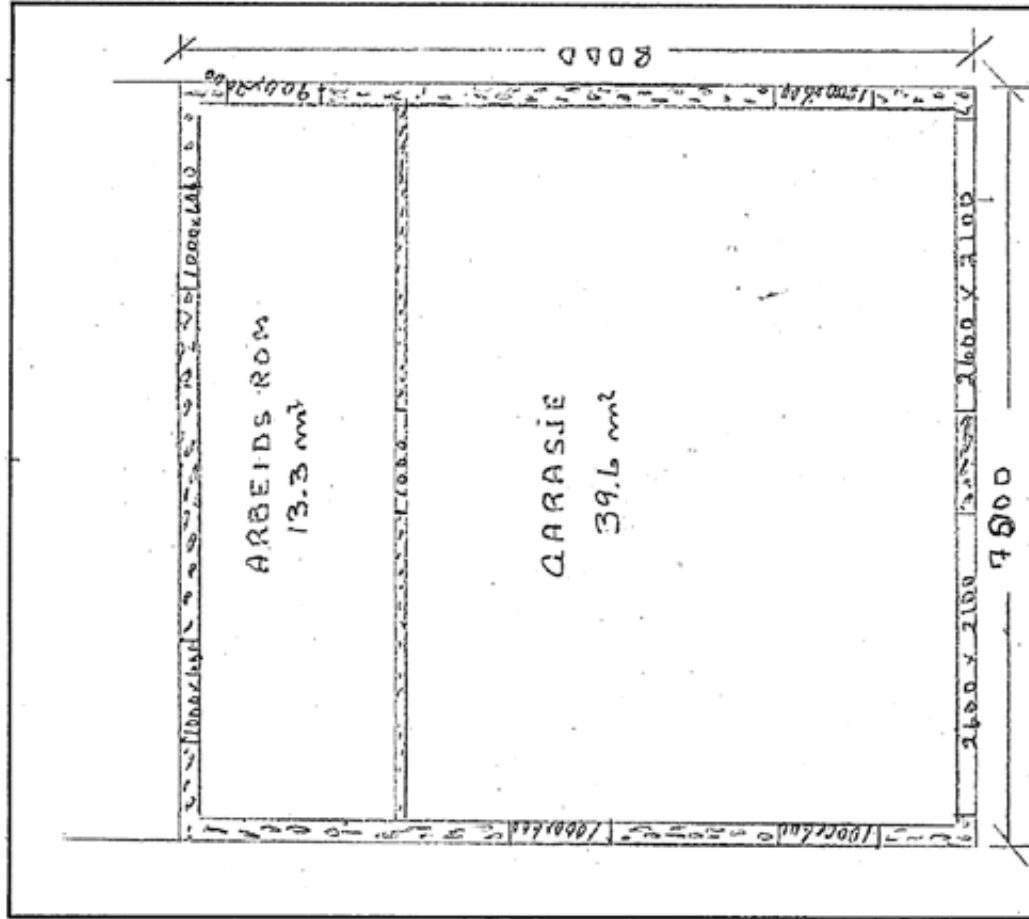


FASADE SØR

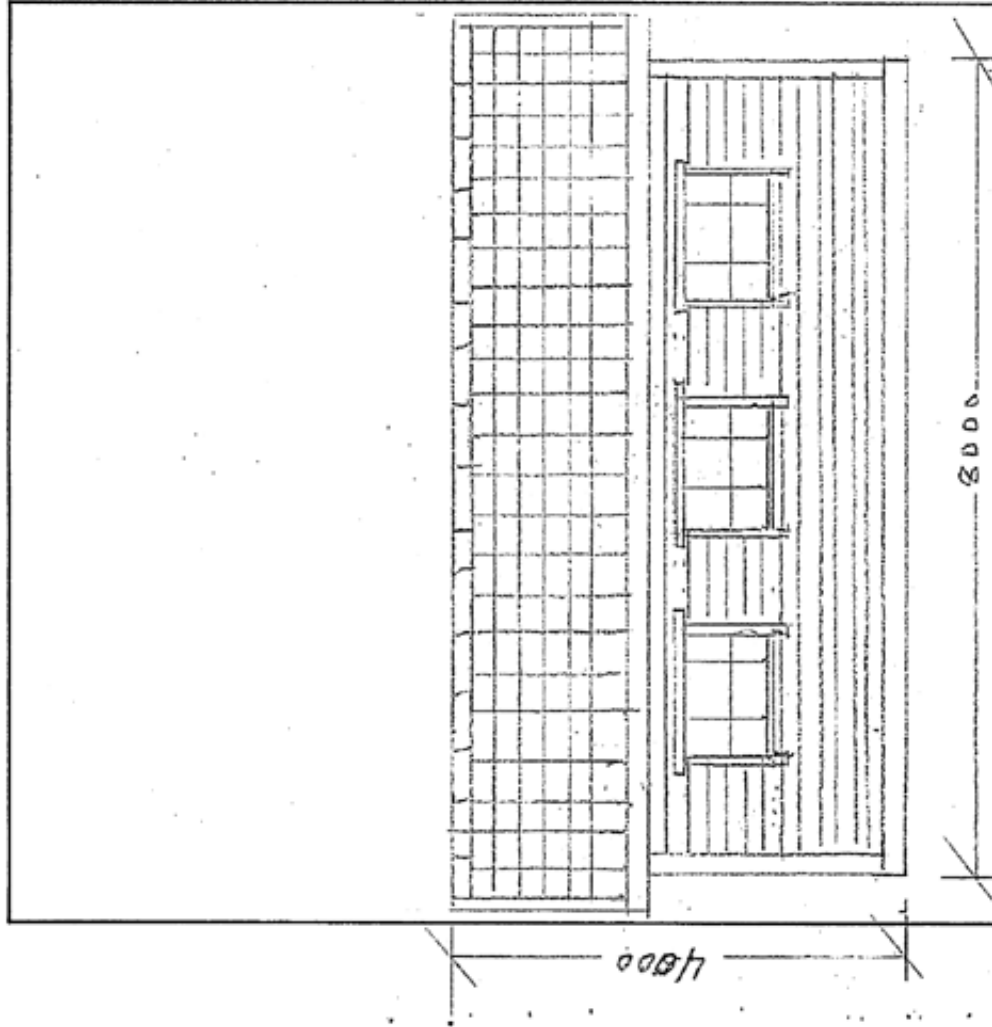
Godkjent av bygningstilsynet
i Bergen, i medhold av ved-
tøkt til bygningsslova § 14 nr. 2.
Bergen kommune, Teknisk afd.,
6000 Fosnavåg, den 11/11/77

ENEBOLIG
FOR
ARNFINN BERGE

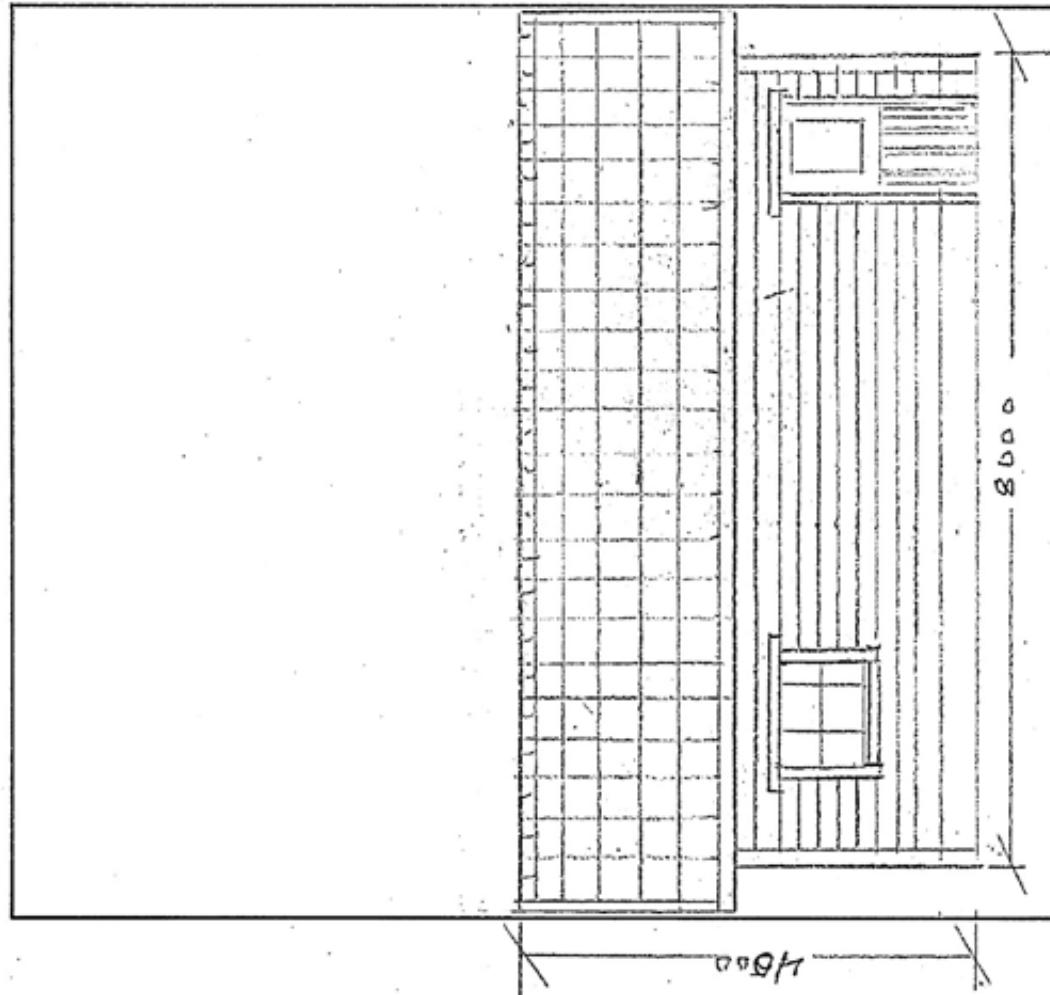
Målsskala	1:100	Trapp & b
		Trapp
		Kb
		Bygningstils.
		Erstatning



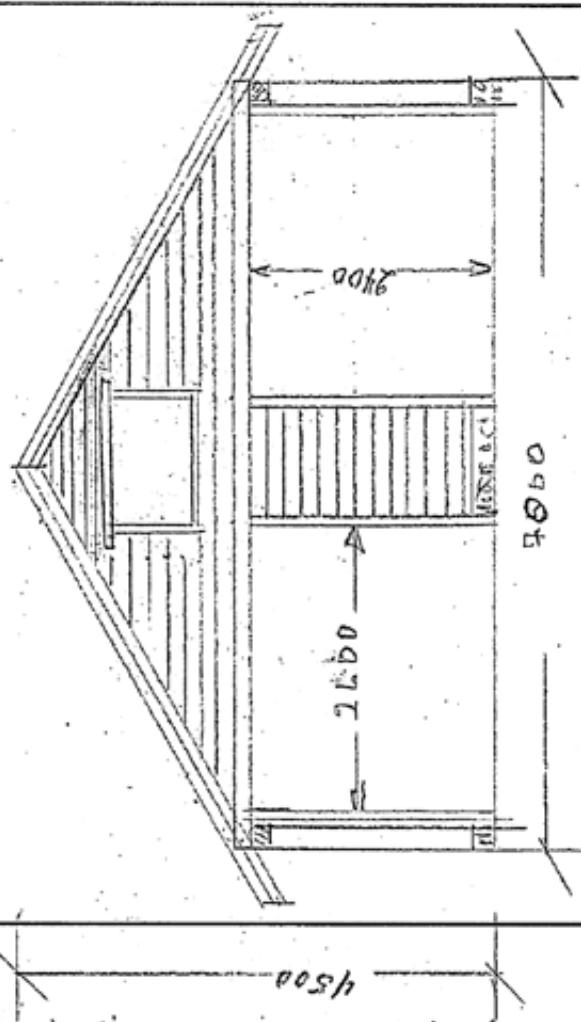
Dato	23-3-98	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	1-500
Kontroll	J. G. BERG	Stand kontroll	Godkjent		
GARASJE OG ARBEIDS-R					
FOR:					
ARNFINN BERG					
Beregning:					
Erstatning for:					
Erstattet av:					



Dato	23-3-98	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	1-500
Kontroll	J. G. BERG	Stand kontroll	Godkjent		
FASADE MOT SØD					
ARNFINN BERG					
Beregning:					
Erstatning for:					
Erstattet av:					



Dato 23-3-98 Kontroll	Konstr./Tegnet A. BERGE	Tracé Godkjent	Målestokk 1-500	Erstatning for:	Erstattet av:
	Stand.kontroll	Godkjent			
FASADE MOT NORD					
ARNFINN BERGE					
Henvielse:					



Dato 23-3-98 Kontroll	Konstr./Tegnet A. BERGE	Tracé Godkjent	Målestokk 1-500	Erstatning for:	Erstattet av:
	Stand.kontroll	Godkjent			
FASADE MOT AUST					
ARNFINN BERGE					
Henvielse:					





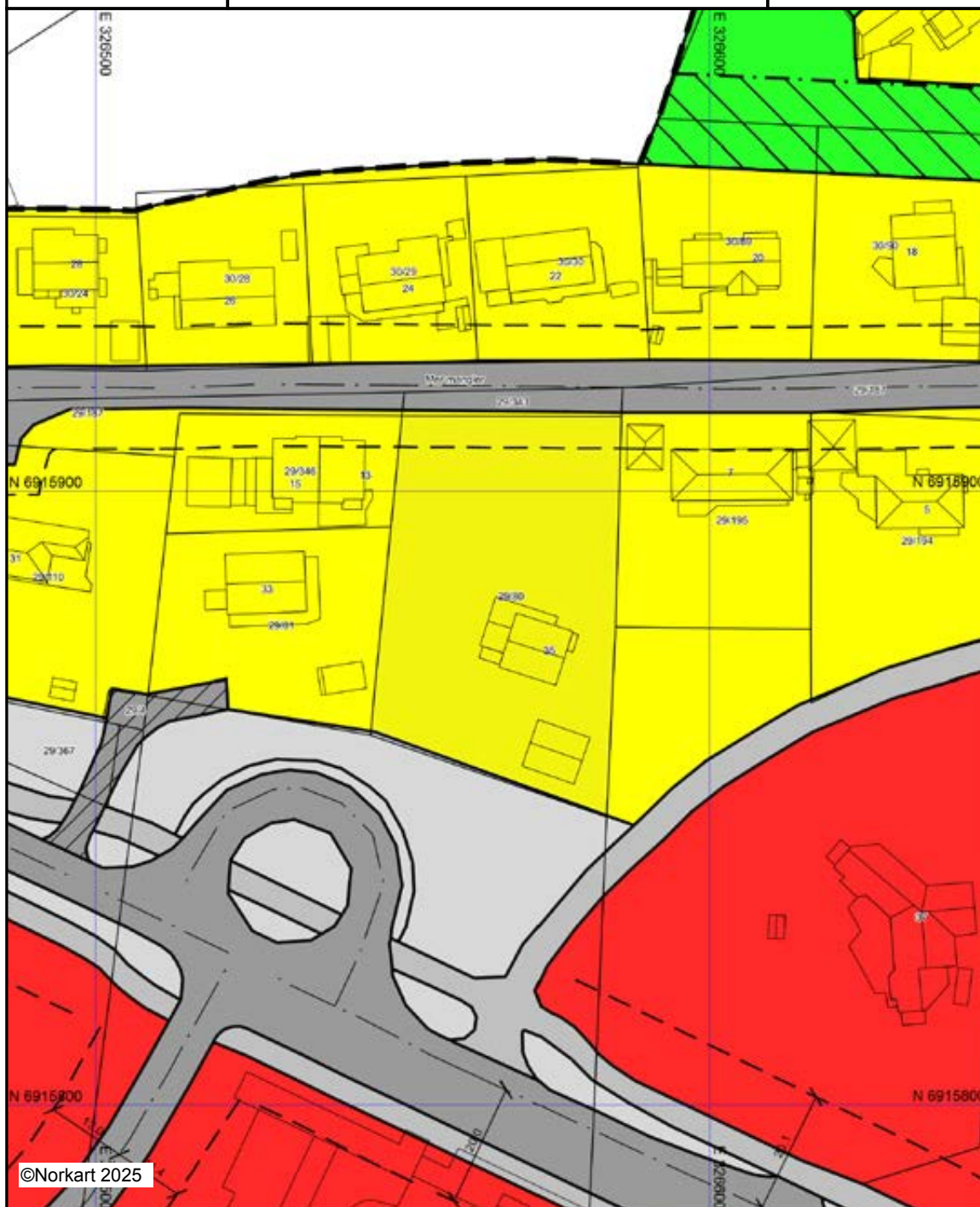
Herøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/80
Adresse: Lisjebøvegen 35
Utskriftsdato: 06.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)</i>	
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim,
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)</i>	
	Kjørveg
	Anna vegg grunn
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>	
	Friområde
<i>Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)</i>	
	Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje, transformatorstasjon)
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles leikeareal for barn
<i>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 26)</i>	
	Kontor/industri
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Målelinje/avstandslinje
Abc	Påskrift breidde



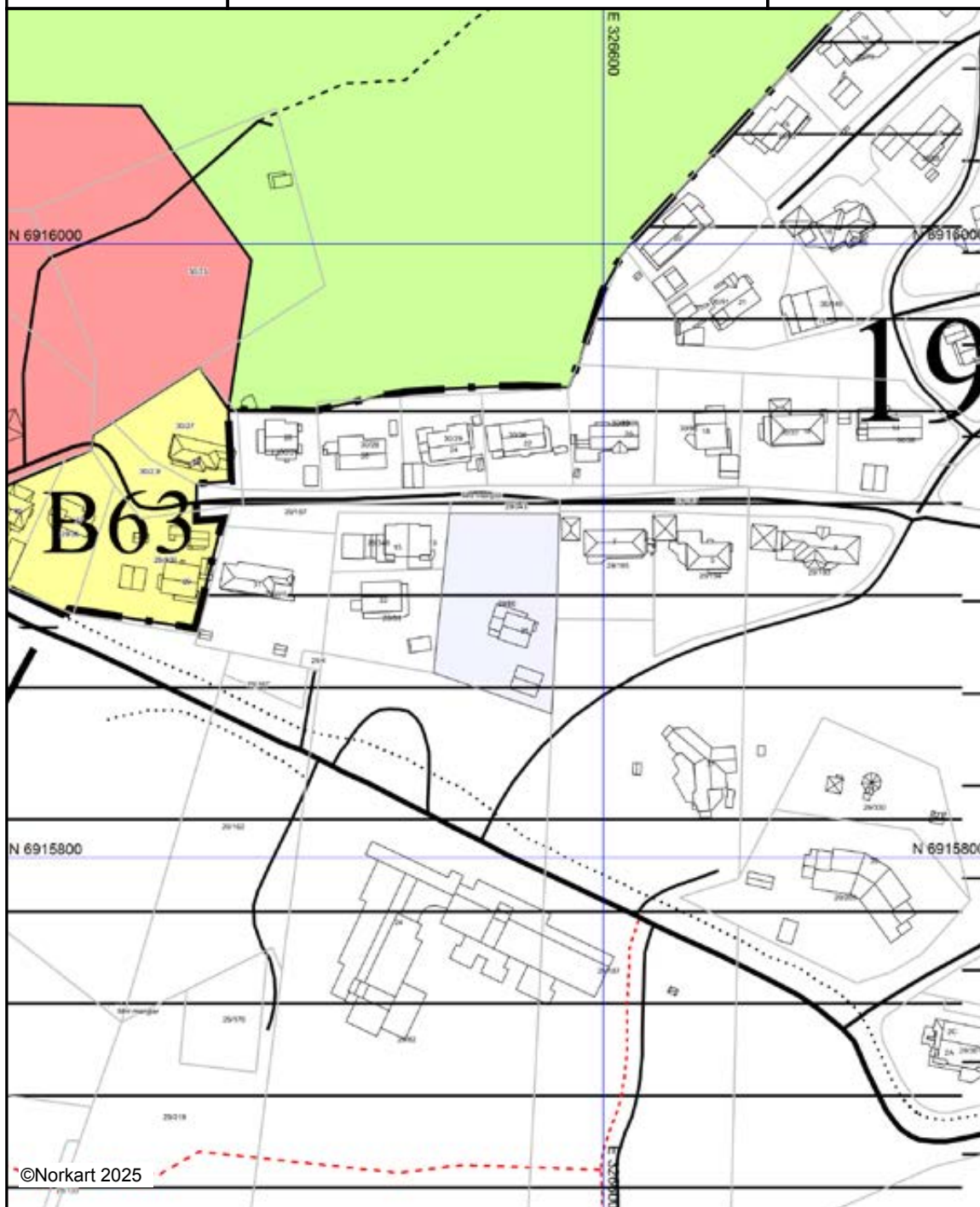
Herøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/80
Adresse: Lisjebøvegen 35
Utskriftsdato: 06.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL20

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privatt tenesteyting - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
-  Kombinerte formål i sjø og vassdrag - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11

-  Bandlegging etter lov om naturvern - noverande
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

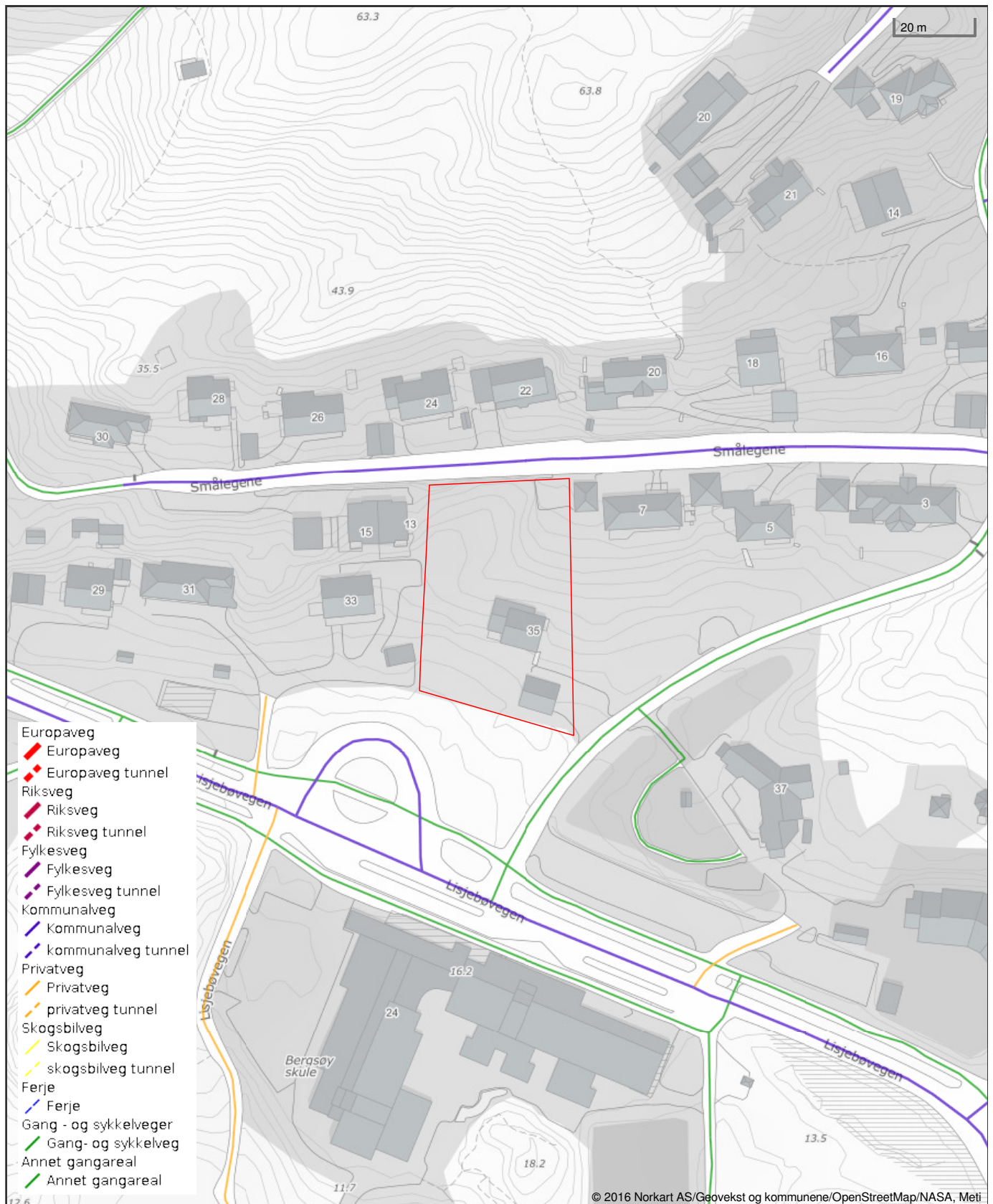
-  Bandleggingsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gangveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - noverande
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Farled - noverande
-  Påskrift områdenamn
-  Kommune(del)plan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 1515 - 29/80//



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

Nabolagsprofil

Lisjebøvegen 35 - Nabolaget Hjelmeset/Bendalen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

 Bergsøy skule Linje 332	2 min  0.1 km
 Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	38 min 
 Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 29 min 

Skoler

Bergsøy skule (1-7 kl.) 259 elever, 20 klasser	3 min  0.2 km
Bergsøy skule (1-7 kl.) 259 elever, 20 klasser	7 min  0.6 km
Einedalen skule (1-7 kl.) 173 elever, 14 klasser	4 min  2.6 km
Ytre Herøy ungdomsskule (8-10 kl.) 263 elever, 21 klasser	3 min  0.3 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	10 min  0.9 km

Ladepunkt for el-bil

 Recharge Sunnmørsbadet	9 min 
--	---

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

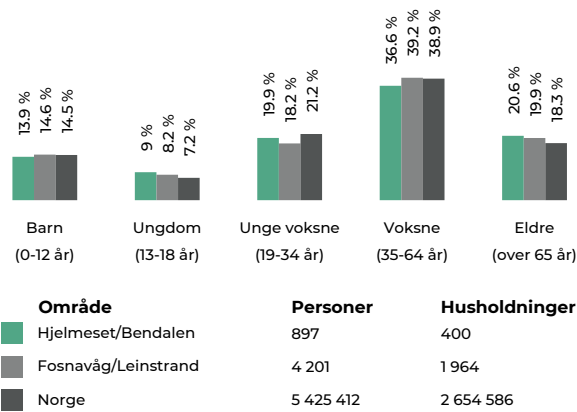
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bergslia barnehage (0-5 år) 36 barn	1 min  0.1 km
Sirlihaugen barnehage (0-5 år) 61 barn	2 min  0.1 km
Myklebust barnehage (0-5 år) 52 barn	19 min  1.7 km

Dagligvare

Spar Fosnavåg Søndagsåpent	16 min  1.5 km
Kiwi Eggesbønes	17 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Båt/ferge

Gateparkering

Lett 89/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

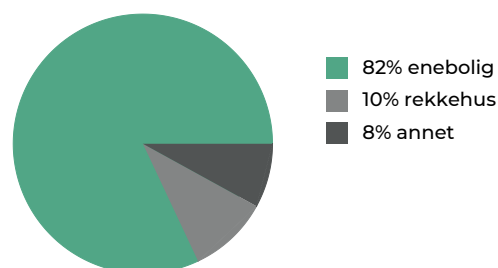
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Bergsøy stadion	2 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.2 km
⚽ Heid-bana	8 min 🚶
Fotball	0.6 km
🏊 Aktiv Trening Herøy	7 min 🚶
🏊 Sunnmørsbadet	7 min 🚶

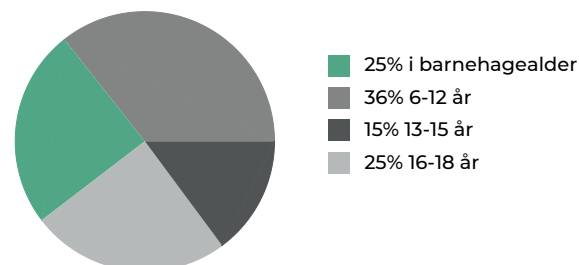
Boligmasse



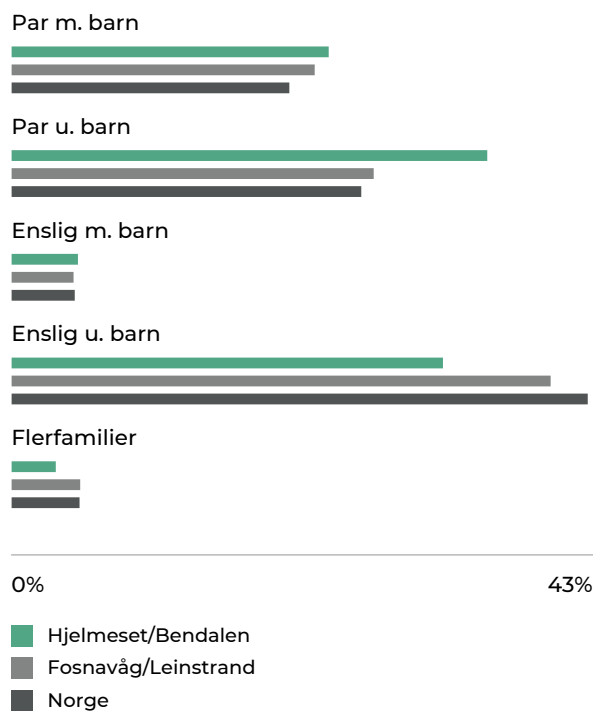
Varer/Tjenester

📍 Fosnavåg Brygge	21 min 🚶
📍 Apotek 1 Herøy	17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

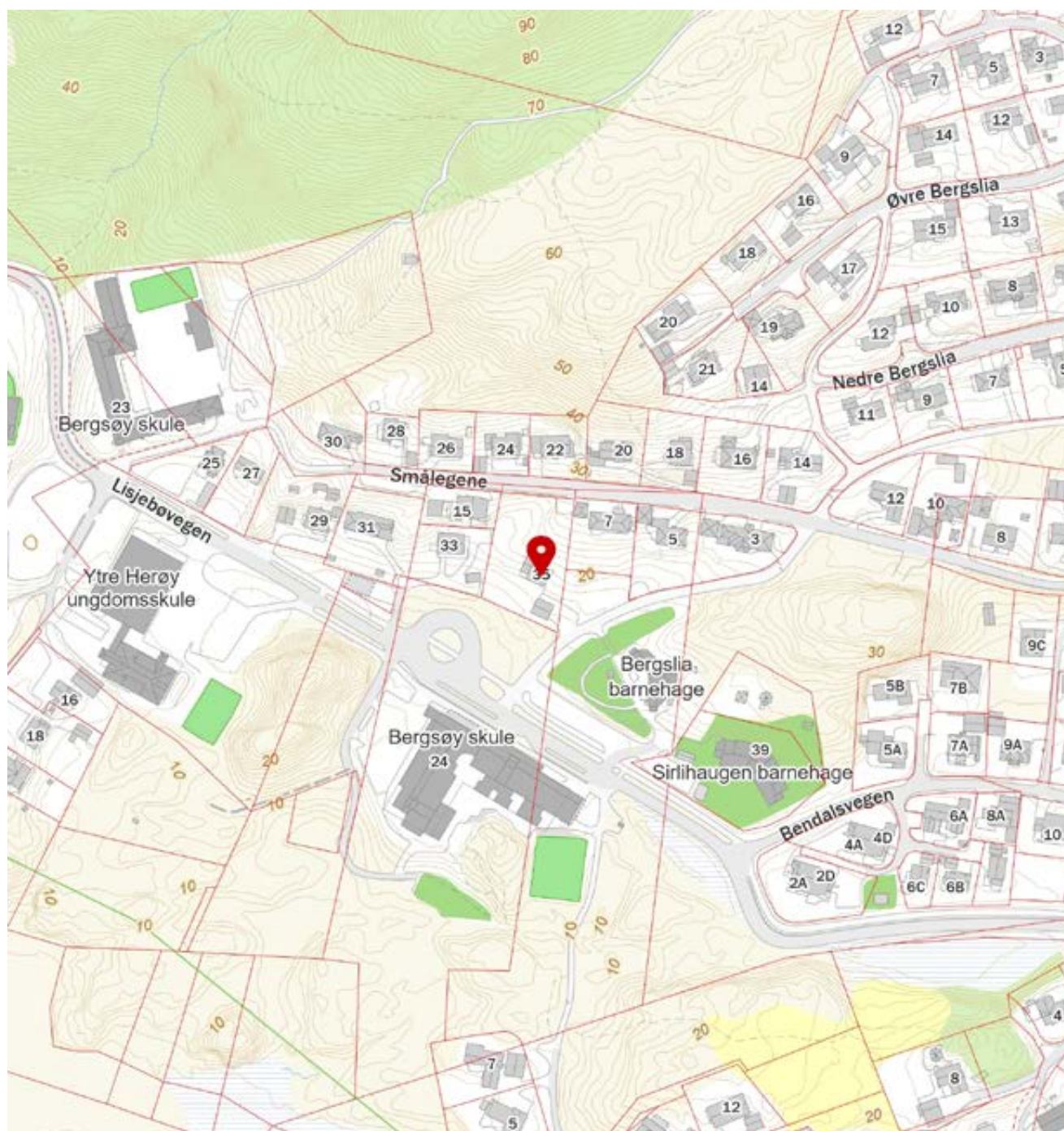
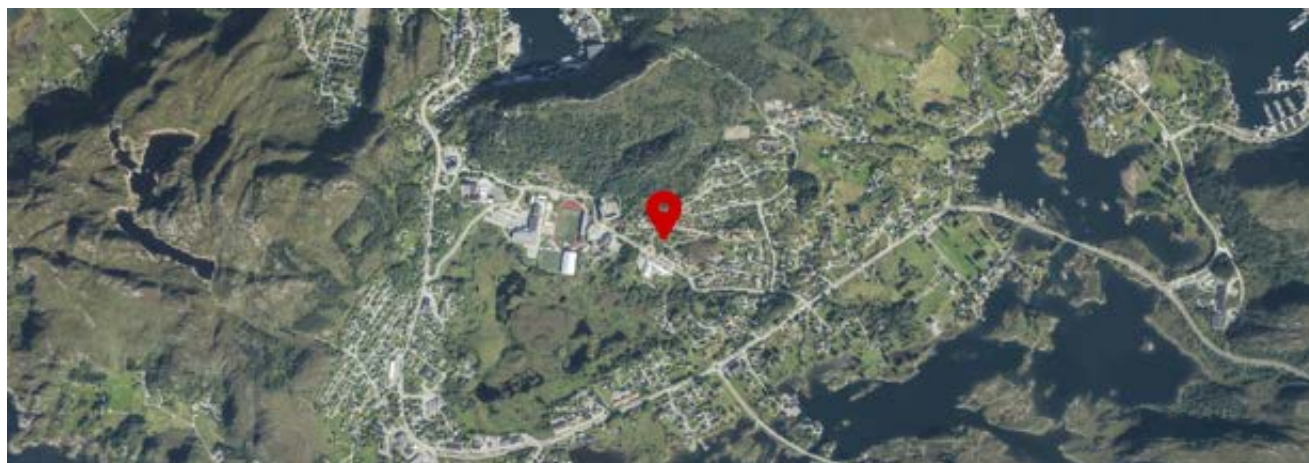


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

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.

[illegible]

NOTATER

[illegible]

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0234/25

Adresse: Lisjebøvegen 35, 6091 FOSNAVÅG, gnr. 29, bnr.
80 og 343 i Herøy (M. og R.) kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.10.2025

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/