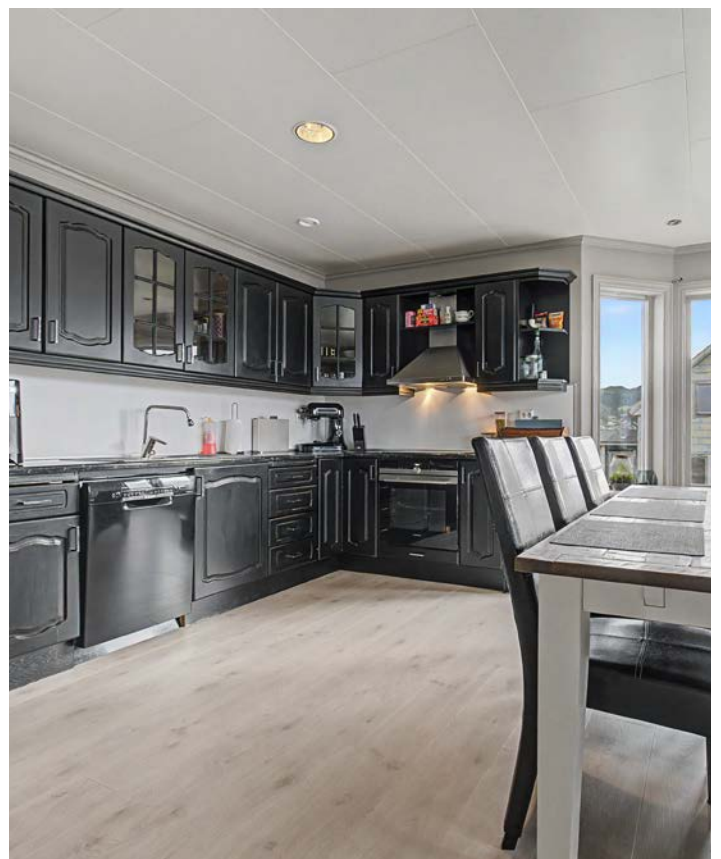


Flusundvegen 3

FOSNAVÅG

notar



Prisantydning Kr. 3 990 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 272/272 kvm
Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



Flusundvegen 3

Inneholdsrik og romslig enebolig | Integrert garasje og pent opparbeidet uteareal | En bolig der du kan flytte rett inn

Adresse	Flusundvegen 3 6091 FOSNAVÅG
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Omkostninger	Kr 118 740,-
Totalpris	Kr 4 108 740,-
BRA-i/BRA Total	272/272 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1993
Soverom	4

Velkommen til Flusundvegen 3!

Her presenterer jeg en godt vedlikeholdt og inneholdsrik enebolig beliggende på Flusund. Har du behov for fire soverom, flere oppholdsrom og en romslig stue og kjøkken del? Da bør du sjekke denne boligen.

Eiendommen er sydvendt som gir gode solforhold som kan nytes i den romslige hagen med plen og beplating eller på den store terrassen og plattingen.

Hovedetasjen inneholder blandt annet soverom, stue, kjøkken, hall med trapp, vaskerom og badrom. Loftsetasje består av stue, badrom og tre soverom. I underetasje finner du hall med trapp, garasje og arbeidsrom. Boligen har blandt annet integrert garasje, opplegg for el-billader og lekehytte.

Husk å melde deg på visning!

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

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Ludvig Sandström

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	23
Vedlegg	27
Budgivning	89

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Flusund i Herøy kommune, et etablert område bestående av eneboliger og flermannsboliger. Et rolig område med noe trafikkstøy fra fylkesvegen. Fra boligen er det gåavstand til flotte turmuligheter som Heid tursti og langs sjøen. En kort tur fra boligen finner du barnehage, dagligvarebutikker, skoler og idrettsanlegg med badeland. En kort kjøretur fra eiendommen finner du Fosnavåg sentrum med flere butikker og kino.

ADKOMST

Fra Nærøykrysset (krysset der du tar til Runde/Leinøy/Remøy) kjørende mot Fosnavåg, tar du til høyre i krysset skiltet Flusund etter ca 800 m. Ta deretter første avstikker til venstre, og følger veien ca 40 m. Ta så til venstre igjen og følg veien til enden her, og du vil få boligen i enden av denne avstikkeren.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Flusundvegen 3, 6091 FOSNAVÅG

OPPDRAKSNUMMER

3-0134/26

SELGER

Oda Djupvikvåg
John-Fredrik Fredriksen

MATRIKKE

Gårdsnummer 29, bruksnummer 16, , ideell andel 1/1.
i Herøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Det fremgår ikke faktisk historisk strømforbruk i dokumentene.

Følgende opplysninger om energibruk fremgår av energiattesten:

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi:

189,36 kWh/m² per år

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima:

53 030,37 kWh per år

180,99 kWh/m² per år

Det fremgår også at energikarakter er D.

Energiattesten opplyser at energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk, og at den ikke nødvendigvis gjenspeiler faktisk energibruk eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 813 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Relativt flat tomt pent opparbeidet med dekorbetong i innkjørsel og gangarealer. Romslig hageareal bestående av noe naturtomt, stor plen, flere plattinger og terrasseareal. Du finner også noe beplating på eiendommen og natursteinsmur.

TAKST

Tilstandsrapport datert 25.08.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

BYGGEÅR

1993

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Eneboligen har grunnmur av lettklinkerblokker, mens fundamenteringen under grunnmuren er ukjent. Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type og kvalitet og er fra byggeår.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Taket er halvvalmet med trekonstruksjon og tekket med betongtakstein fra byggeår, og takrenner og nedløp er av metall med vindskier i treverk.

ETASJESKILLE

Etasjeskiller er av trebjelkelag, og gulv på grunn er av betong.

VINDUER/DØRER

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass, enkelte vinduer er skiftet i senere tid, og ytterdører består av heve/skyvedør i treverk, balkongdør og garasjeport i treverk.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Veranda og balkong er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av PVC og tre, og utvendige trapper og trinn er utført i betong, betongstein med dekorpreget overflate og treverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Taktekking

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Taktekkingen har stedvis mose og aldersrelatert slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

- Det er mangelfull bortledning av vann ved grunnmuren.
- Takrenner og nedløp har en alder på 33 år, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold.
- Det er manglende snøfangere på taket.
- Det er registrert tegn til lekkasjer fra takrenner og nedløp.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Yttervegger/Veggkonstruksjon

- Det er registrert for liten avstand mellom bordkledning og terrasse -/altanplate, noe som medfører økt risiko for fuktopptak i kledningen.
- Det anbefales å etablere overgangsbeslag eller øke avstanden for å redusere risikoen for fuktskader.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

- Det er registrert værslitasje på enkelte eldre vinduer, med slitte karmen og stedvise sprekker i trevirket.
- Flere av vinduene er fra byggeåret og har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov.

Ytterdører

- Det er registrert værslitasje på enkelte ytterdører, med slitte overflater og stedvise sprekker i trevirket.
- Flere av dørene er av eldre dato og har et økt vedlikeholdsbehov.
- Dørhåndtaket på balkongdøren på loftet er defekt.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

- Vann tett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert værslitt treverk i terrassebord og rekkverk.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

INNENDIG

Overflater - gulv

- Det er registrert stedvis bruksslitasje på gulvoverflatene. Det er også registrert knirk i enkelte områder, samt mindre åpninger i skjøter mellom gulvbord.

Overflater - vegger og himlinger

- Det er registrert stedvis slitasje, merker og mindre overflateavvik på vegger og himlinger.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendige trapper

- Det er registrert en del bruksslitasje og hakk i trappen.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledninger er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Innvendige avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsrørene er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Varmtvannsbereider/tank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. Gjeldende forskrift.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Forstøtningsmurer

- Det mangler rekkverk eller annen sikring på deler av forstøtningsmurene. I tidligere tilstandsrapport er det særskilt registrert manglende rekkverk ved støttemur ved inngangsdør.

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

- I tidligere tilstandsrapport fra 2024 er det opplyst om trykkfall ved samtidig tapping fra to kraner. Forholdet er ikke nærmere undersøkt.

Septiktank

- Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan den tidligere septiktanken er sikret etter utkobling.

VÅTROM

1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

1. Etasje > Bad > Overflater gulv

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Deler av gulvet er tilnærmet flatt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

VÅTROM

Loft > Bad > Generell

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

1. Etasje > Vaskerom > Generell

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

ELEKTRISK ANLEGG

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse. Elektriske arbeider er ifølge tidligere salgsoppgave utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det er utført tilleggsarbeider på anlegget etter 1999. Elbillader montert i 2024.

- Anlegg har ukjent alder og det mangler dokumentasjon.

Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll

Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer.

Det foreligger ikke eltilsynsrapport fra de siste 5 årene.

På grunn av anleggets alder bør det gjennomføres utvidet elkontroll og det må påregnes oppgraderinger.

- Det bør innhentes samsvarserklæringer og annen relevant dokumentasjon for det elektriske anlegget.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige kostnader.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behov for oppgraderinger.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2025. Selgeren ønsker å trekke frem:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det kom lekkasje i pipe i tidlig 2025, lekkasjen er reparert og tak på stue er byttet (forsikringssak)

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd igjen gammel inngang på siden av huset. Gjort av faglært på dugnad

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Inngangsparti i første etasje er utvidet inn i garasjeområdet

Punkt: 18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Selger opplyser at det oppsto lekkasje i pipen tidlig i 2025, at lekkasjen ble utbedret, og at tak/himling i stue ble skiftet som en forsikringssak.
- Eier opplyser at tidligere inngang på østsiden av boligen er bygget igjen. Arbeidet skal være utført av faglært person på dugnad i 2025.

2024:

- Elbillader montert i 2024.

2017:

- I tidligere takst er det opplyst at vindu mot sør i stuen ble skiftet i 2017 av fagfolk.

2015:

- Badet ble renoveret i 2015 i regi av forrige eier.
- Ifølge tidligere tilstandsrapport ble ventilasjonsaggregatet skiftet i 2015.

2014:

- Varmtvannsbereder på ca. 250 liter, montert i 2014. Berederen er plassert på vaskerommet.

2005:

- Innredningen er fra byggeår og ble ifølge tidligere tilstandsrapport delvis oppgradert i 2005.
- Elektriske arbeider er ifølge tidligere salgsoppgave utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det er utført tilleggsarbeider på anlegget etter 1999.
- Vindu på soverom i 2. etasje er skiftet som egeninnsats av forrige eier.
- Inngangspartiet i 1. etasje er utvidet inn i tidligere garasjeareal.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse, frittliggende småhus.

I følge reguleringsplan Indre Bergsøy datert 27.11.2014 viser at eiendommen er regulert til Boligbebyggelse, frittliggende småhus.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 12 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

- Litet areal av tomten nærmest veien, se reguleringskart for eksakt plassering.

Delareal 800 m

Formål Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Feltnavn FS19

§ 7 – BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr.1)

1. Generelt

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming.

Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade. Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal, i hht ei kvar tid gjeldande kommunale krav. På situasjonsplan skal plassering av garasje (for tal bilar etter parkeringskravet) visast.

Grad av utnyttning av tomtene er bestemt av tillate prosent utbygd areal (% – BYA):

Maks tillaten BYA for dei enkelte delområda:

- FS – område: maksimum BYA 30 %.
- KS – område: minimum BYA 25 % og maksimum BYA 40 %.

Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarande krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 20 m² pr. bilplass.

b. Som minste oppphaldsareal ute (MUA) på den enkelte tomt innan FS-område

skal det setjast av min. 20m²

eigna areal for leik. Areallet skal gå fram at

situasjonsplan. Innan KS-område gjeld krav til MUA 15 m²

. Innan KS-område skal

areal til MUA samlast i område med minimum netto leikeareal på 60 m².

2. Bustader – frittliggjande og konsentrerte småhus

a. I område merka FS kan det byggjast frittliggjande småhus, med inntil to (2) bueiningar på kvar tomt. I område merka KS kan det byggjast bustadhus i rekke med inntil seks (6) bueiningar i kvar rekke. KS-område skal planleggjast under eitt, men kan byggjast ut i trinn.

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

b. I område merka FS og KS skal bygningar ha ei gesimshøgde som ikkje overstig 6,5 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,5 m. I område merka FS skal garasjar ikkje byggjast større enn 45 m² grunnflate og då berre i ei høgd. I FS-områda skal garasjar ikkje ha større gesimshøgde enn 3 m og mønehøgde ikkje over 4,5 m. I KS-område bør garasjar som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg. Unntaksvis kan frittståande enkelt garasje eller carport (til ei bueining) byggast med grunnflate inntil 36 m². I KS-område skal garasjar ikkje ha større gesimshøgde enn 3,5 meter og mønehøgde ikkje over 5 m. Det er ikkje tillate med ark eller takglas på garasje.

c. Ved val av takvinkel skal eksisterande/kringliggjande bustadhus takast omsyn til. Dette slik at bygga som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning. Dette skal likevel ikkje vere til hinder for arkitektoniske uttrykk i frå vår tid. Nye bygg skal framheve vår tid sin byggeskikk og medverke til vidare utvikling av denne.

I henhold til Kommuneplan for Herøy – arealdel datert 30.10.2014 viser at eiendommen er i område avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 813 m

BestemmelseOmrådenavn RP

KPBestemmelseHjemmel krav om reguleringsplan

Delareal 813 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn B52

Kommuneplankart og reguleringsplankart ligger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Boligen har vedovn. Gulvet har gulvbelegg med gulvvarme. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Loftet er innredet og oppvarmet. Badet på loft har gulvvarme. Bad i 1. etasje har elektriske varmekabler.

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

Tomten er opparbeidet med dekorbetong i innkjørsel og gangarealer. Boligen har garasje i kjeller. Garasjeport er i treverk. Elbillader er montert i 2024.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger tinglyst veirett over eiendommen der veien går.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Herøy Vasslag.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kostnader til vedlikehold av denne veien skal deles likt mellom brukerne av denne veien.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Cirka avstander:

Barnehager

Sirlilhaugen barnehage - 12 min gange

Bergslia barnehage - 13 min gange

Troll Lia barnehage - 2 min kjøring

Skoler

Einedalen skule (Barneskole) - 13 min gange

Bergsøy skule (Barneskole) - 14 min gange

Bergsøy skule (Barneskole) - 18 min gange

Herøy ungdomsskule (Ungdomsskole) - 14 min gange

Herøy vidaregåande skule (Videregående skole) - 21 min gange

Sport og trening

Bergsøy stadion - 12 min gange 1.1 km

Aktiv Trening Herøy - 19 min gange

Sunnmørsbadet - 19 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger bruksløyve for «nybygg bustadbygg» på gnr. 29 bnr. 16 i Herøy kommune, datert 20.06.1993.

Merknader:

1. Fullføring av isolering/kleing av veggar/himling i garasjedel.
2. Tillaging av rekkverk på altan. Inntil dette er gjort må tilkomstdører vere sikra.
3. Montering av brannvarslar og brannsløkkingsapp. av type ABE min. 6 kg alternativt montering av brannslange.
4. Forøvrig fullføring av ein del mindre innvendige og utvendige arbeid.

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

- Overbygd del av terrasse (sommerstue), denne ser ut til å gå over tomtegrense inn på naboeiendom, det har ikke blitt fremvist noen avtale på det her og nabo kan kreve retting i forhold til avstand til nabotomt. Det her kan innebære endring av bygget, fjerning av bygget på eier sin bekostnad. I det her tilfelle kjøper sin bekostnad.
- Sommerstue og lekehus er ikke ført i matrikkelen, det er ikke krav til matrikkelføring av bygg som ikke er søknadspliktige.

Kjeller:

- Er søkt og godkjent med garasje, bi-inngang og arbeidsrom. Rom innredet som bod er godkjent som garasje, endringen fra garasje til bod er ikke søknadspliktig. Rom i kjeller innredet som stue er godkjent dels som arbeidsrom og dels som garasje. Rommet kan brukes som bod.

Hovedetasje:

- Inngangsparti i den her etasjen er bygd igjen, det her er ikke søkt om. Det her kan anses som en fasadeendring og kan utløse søknadsplikten. Hvis kommunen finner det her som et søknadspliktig tiltak kan kommunen kreve retting av tiltaket. Dette må bekostes av kjøper.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget rives/tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

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 bod, 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

Det er tidligere utført radonmåling i boligen ifølge tidligere tilstandsrapport. Det foreligger ikke dokumentasjon, men det er opplyst at målingene er under gjeldende grenseverdier. Det er ikke kjent om boligen er utført med radonsperre. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte radonmålinger for å sikre at boligen har tilfredsstillende radonnivåer.

INNHold

Eiendommen går over tre plan og inneholder følgende:

Loft:

BRA-i 83 kvm: Kott, bad, loftstue og 3 soverom

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 118 kvm: Stue, kjøkken, bod, hall m/trapp, vindfang, soverom, bad og vaskerom

TBA 177 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 71 kvm: Hall m/trapp, garasje, kjellerstue og bod

STANDARD

ENEBOLIG – INNVENDIG

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, enkelte vitrineskap og mørk benkeplate. Innredningen består av over- og underskap, skuffeseksjoner, høyskap og åpne hyller. Det er nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur, oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og platetopp. I høyskap er det avsatt plass til mikrobølgeovn. Innredningen er fra 1993 og ble delvis oppgradert i 2005. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Bad på loft:

Badet er fra 1993. Gulvet har gulvbelegg med gulvvarme, veggene har våtromstapet og himlingen har malte plater. Rommet har skråhimling med takvindu. Badet er innredet med dusjhjørne med dusjvegger, gulvstående toalett og servantinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant, speil og belysning. Det er plastsluk i dusjsonen og naturlig ventilasjon.

Bad 1. etasje:

Badet ble renoverert i 2015. Veggene har fliser, himlingen har malte plater og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, og

sluket er av plast. Badet har servantinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og badekar. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet er fra 1993. Gulvet har gulvbelegg på tregulv, veggene har malt tapet og himlingen er malt. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og plastsluk, og har mekanisk avtrekk.

OVERFLATER

Gulv: parkett, laminat og fliser.

Vegger: malte plater og enkelte flislagte overflater.

Himling: malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet ble skiftet i 2015.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 250 liter, montert i 2014. Berederen er plassert på vaskerommet.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra 1993 og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse. Det er utført tilleggsarbeider på anlegget etter 1999. Elbillader ble montert i 2024.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 272 m²

BRA totalt: 272 m²

TBA: 182 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 71 m² Hall m/trapp, garasje, arbeidsrom og bod

1. etasje

BRA-i: 118 m² Stue, kjøkken, bod, hall m/trapp, vindfang, soverom, bad og vaskerom

2. etasje

BRA-i: 83 m² Kott, bad, loftstue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

177 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 990 000,-

VERDITAKST

Kr 4 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 594,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer, og gjelder feiing og avløp. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 3 terminer.

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

EIENDOMSSKATT

Kr 5 620,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget. Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten. For 2026 har Herøy kommunestyre vedtatt en eiendomsskatt på 2,0 promille for alle eiendommer.

VANNAVGIFT

Årlig kr 5 464,-

Vannavgift år: 2026

INFO VANNAVGIFT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 003 632,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 014 526,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 99 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 118 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 108 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1515/29/16:

02.11.1907 - Dokumentnr: 900030 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1515 Gnr:29 Bnr:6

31.05.2017 - Dokumentnr: 568156 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1515 Gnr:29 Bnr:345

Elektronisk innsendt

08.09.2014 - Dokumentnr: 754814 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1515 Gnr:29 Bnr:74

Rettighet hefter i: Knr:1515 Gnr:29 Bnr:374

Gjelder denne registerenheten med flere

- Det foreligger veirett over bruket 29/74 fra kommunal vei til eiendommen. Med retten følger felles vedlikeholdsplikt med de andre brukerne av veien.

GRUNNBOKSDATO

17.09.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved 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

23.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Ludvig Sandström, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: ls@notar.no

Mobil: 451 30 869

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.49% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt (valgfri)	kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

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

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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 eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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>

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmedlere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmedler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at medler 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at medler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmedler 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.

VEDLEGG

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

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

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

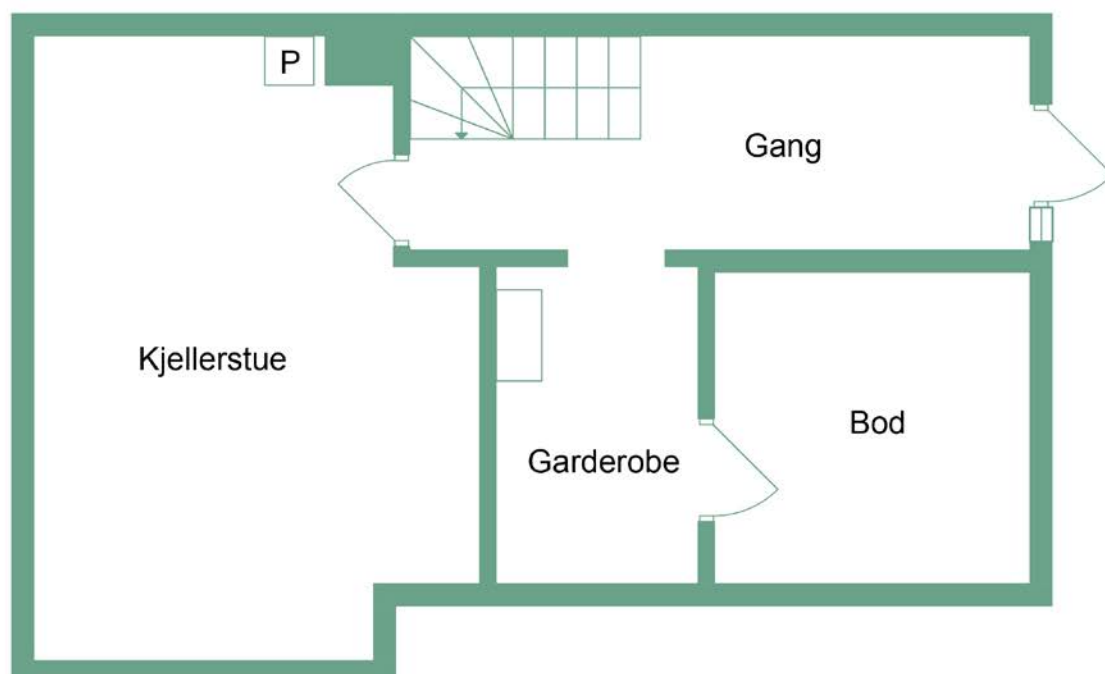
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegning - Kjeller



notar

Flusundvegen 3

U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Første etasje



Flusundvegen 3

1 Etg

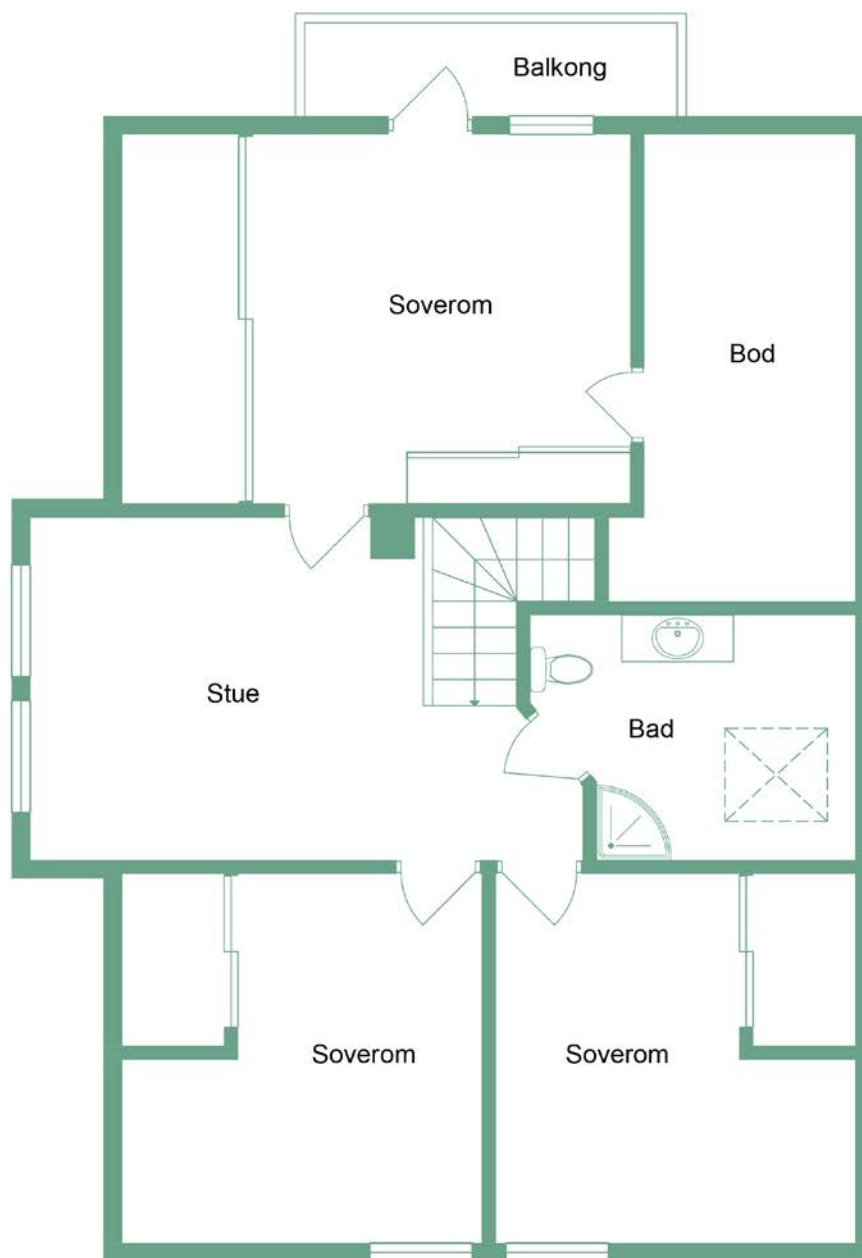
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Andre etasje



Flusundvegen 3

2 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

FLUSUNDVEGEN 3

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Flusundvegen 3 , 6091 FOSNAVÅG

 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune

 gnr. 29, bnr. 16

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 25.08.2026

Rapportdato: 15.09.2026

Oppdragsnr.: 21643-1362

Eiendomsverdi ref nr: SZ1181

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
T A K S T



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

Norsk takst

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



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

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

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med betongtakstein og er fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Taket er halvvalmet med trekonstruksjon. Loftet er innredet og oppvarmet.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med bordkledning. Eier opplyser at tidligere inngang på østsiden av boligen er bygget igjen. Arbeidet skal være utført av faglært person på dugnad i 2025. Tiltaket vurderes som søknadspliktig fasadeendring, og det er ifølge eier ikke søkt om fasadeendringer hos kommunen.

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer er skiftet i senere tid.

I tidligere takst er det opplyst at vindu mot sør i stuen ble skiftet i 2017 av fagfolk. Vindu på soverom i 2. etasje er skiftet som egeninnsats av forrige eier.

Ytterdører heve/skyvedør i treverk, balkongdør og garasjeport i treverk.

Veranda og balkong er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av PVC og tre.

Utvendige trapper og trinn er utført i betong, betongstein med dekorpreget overflate og treverk. Det er ikke montert rekkverk eller håndløper langs alle trappeløpene.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett, laminat og fliser.

Vegger har malte plater og enkelte flislagte overflater. Himlinger har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.

Det er tidligere utført radonmåling i boligen ifølge tidligere tilstandsrapport. Det foreligger ikke dokumentasjon, men det er opplyst at målingene er under gjeldende grenseverdier. Det er ikke kjent om boligen er utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Selger opplyser at det oppsto lekkasje i pipen tidlig i 2025, at lekkasjen ble utbedret, og at tak/himling i stue ble skiftet som en forsikringssak. Fuktmåling er foretatt i hull tatt ved tidligere takst. Måltresultat 10,8 vekt%.

Fuktkvote angir hvor mye vann treverket inneholder, målt som vekten av vannet i forhold til vekten av tørt treverk.

- 8–12 vekt%: normalt for treverk i oppvarmede innerom

- 15–18 vekt%: typisk for treverk i uoppvarmede/utsatte rom og uteluft – forhøyet, men ikke kritisk

- Rundt 20 vekt%: grensen der det er fare for mugg- og soppvekst ved vedvarende fukt.

- 25 vekt% og over: fare for råte

Boligen har malt rekkverk og håndløper. Trappetrinn er lakkert.

Innvendige dører er malte profilerte tredører.

Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Loft › Bad

Badet er fra byggeår. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulvet har gulvbelegg med gulvvarme, veggene har våtromstapet og himlingen har malte plater. Rommet har skråhimling med takvindu. Badet er innredet med dusjhjørne med dusjvegger, gulvstående toalett og servantinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant, speil og belysning. Det er plastsluk i dusjonen og naturlig ventilasjon.

Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringstidspunkt.

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Badet ble renoveret i 2015 i regi av forrige eier. Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Veggene har fliser og himlingen har malte plater.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra dør til topp slukrist.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Badet har servantinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og badekar.

Rommet har mekanisk avtrekk.

Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringstidspunkt.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har gulvbelegg på tregulv, malt tapet på vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, plastsluk og mekanisk avtrekk.

Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringstidspunkt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, enkelte vitrineskap og mørk benkeplate. Innredningen består av over- og underskap, skuffeseksjoner, høyskap og åpne hyller. Det er nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur, oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og platetopp. I høyskap er det avsatt plass for mikrobølgeovn.

Innredningen er fra byggeår og ble ifølge tidligere tilstandsrapport delvis oppgradert i 2005. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på innredningen.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er innvendige avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Ifølge tidligere tilstandsrapport ble ventilasjonsaggregatet skiftet i 2015.

Varmtvannsbereider på ca. 250 liter, montert i 2014. Bereideren er plassert på vaskerommet.

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse. Elektriske

Beskrivelse av eiendommen

arbeider er ifølge tidligere salgsoppgave utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det er utført tilleggsarbeider på anlegget etter 1999. Elbillader montert i 2024. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer. Det foreligger ikke eltilsynsrapport fra de siste 5 årene. På grunn av anleggets alder bør det gjennomføres utvidet elkontroll og det må påregnes oppgraderinger. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type og kvalitet, og er fra byggeår. Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamenteringen under grunnmuren er ukjent. Forstøtningsmurer er utført i naturstein og betongstein. Tomten er svakt skrånende og opparbeidet med dekorbetong i innkjørsel og gangarealer, samt plen og beplantning. Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast fra byggeår. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger og privat vannforsyning fra Herøy Vasslag. Det er ifølge tidligere tilstandsrapport en eldre septiktank i planen. Tanken skal være utkoblet etter at eiendommen ble tilknyttet offentlig avløpsnett. Utførelse, tømning og eventuell gjenfylling eller fjerning er ikke dokumentert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	272 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	272 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fjerning av ytterdør mot øst og tilhørende fasadeendring er utført uten at det er fremlagt dokumentasjon på søknad eller godkjenning. Endringen kan ha berørt bærende konstruksjoner.

Inngangspartiet i 1. etasje er utvidet inn i tidligere garasjeareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent. Endringene kan også ha berørt bærende konstruksjoner og brannskille mot garasje. Forholdene bør avklares nærmere mot kommunens byggesaksarkiv.

Ytterligere undersøkelser av overnevnte punkt er anbefalt.

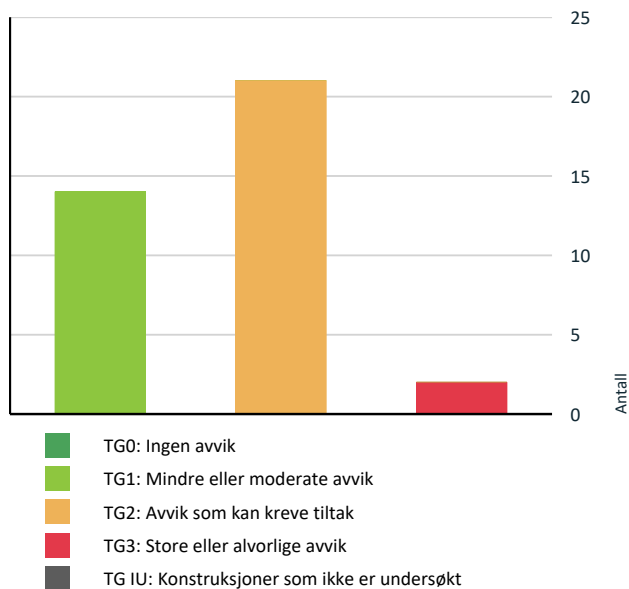
Lekehytte

- Det foreligger ikke tegninger

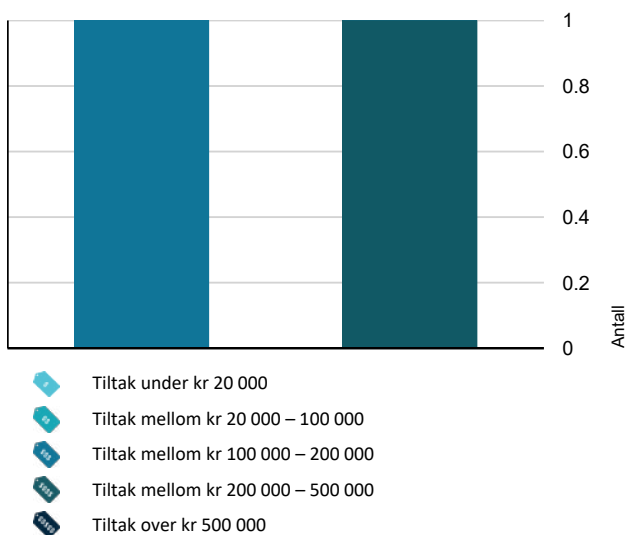
Det foreligger ikke tegninger av bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1993

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er utført med betongtakstein og er fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taktekkingen har stedvis mose og aldersrelatert slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takteking og undertak.

Konsekvens/tiltak

• Taket bør rengjøres for mose, og tilstanden overvåkes jevnlig. Det må påregnes behov for utskiftning av takteking og undertak innen overskuelig fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull bortledning av vann ved grunnmuren.

Takrenner og nedløp har en alder på 33 år, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold.

Det er manglende snøfangere på taket.

- Det er registrert tegn til lekkasjer fra takrenner og nedløp.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres et system for effektiv bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmuren for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Takrenner og nedløp bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut grunnet alder og økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

Snøfangere bør monteres for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.

- Takrenner og nedløp bør utbedres for å hindre lekkasjer, da dette kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur, samt økt risiko for råte og følgeskader på bygningen.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er halvvalmet med trekonstruksjon. Loftet er innredet og oppvarmet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med bordkledning. Eier opplyser at tidligere inngang på østsiden av boligen er bygget igjen. Arbeidet skal være utført av faglært person på dugnad i 2025. Tiltaket vurderes som søknadspliktig fasadeendring, og det er ifølge eier ikke søkt om fasadeendringer hos kommunen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert for liten avstand mellom bordkledning og terrasse-/altanplate, noe som medfører økt risiko for fuktopptak i kledningen. Det anbefales å etablere overgangsbeslag eller øke avstanden for å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres overgangsbeslag eller økes avstanden mellom bordkledning og terrasse-/altanplate for å redusere risikoen for fuktopptak og påfølgende fuktskader i kledningen. Manglende tiltak kan føre til råte og redusert levetid på ytterkledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer er skiftet i senere tid.

I tidligere takst er det opplyst at vindu mot sør i stuen ble skiftet i 2017 av fagfolk. Vindu på soverom i 2. etasje er skiftet som egeninnsats av forrige eier.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert værslitasje på enkelte eldre vinduer, med slitte karmen og stedvise sprekker i trevirket. Flere av vinduene er fra byggeåret og har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av utsatte vinduer. Utskiftning av enkelte vinduer må påregnes over tid dersom tilstanden forverres eller funksjonen blir redusert.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører heve/skyvedør i treverk, balkongdør og garasjeport i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert værslitasje på enkelte ytterdører, med slitte overflater og stedvise sprekker i treverket.
- Flere av dørene er av eldre dato og har et økt vedlikeholdsbehov.
- Dørhåndtaket på balkongdøren på loftet er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitte overflater og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.
- Defekt dørhåndtak på balkongdøren bør skiftes.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda og balkong er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av PVC og tre.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert værslitt treverk i terrassebord og rekkverk.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Treverket har stedvis behov for vedlikehold og overflatebehandling for å begrense videre nedbrytning.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper og trinn er utført i betong, betongstein med dekorpreget overflate og treverk. Det er ikke montert rekkverk eller håndløper langs alle trappeløpene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater av parkett, laminat og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert stedvis bruksslitasje på gulvoverflatene. Det er også registrert knirk i enkelte områder, samt mindre åpninger i skjøter mellom gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Forholdene vurderes hovedsakelig som alders- og bruksrelaterte. Det anbefales nærmere kontroll og lokal utbedring ved behov, særlig dersom knirk eller åpninger utvikler seg.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malte plater og enkelte flislagte overflater. Himlinger har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert stedvis slitasje, merker og mindre overflateavvik på vegger og himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes normalt vedlikehold og lokal overflatebehandling ved behov.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller i gulvet rettes opp. Som et enkeltstående tiltak vurderes dette normalt ikke som økonomisk rasjonelt i en bolig som dette. Ved en eventuell fremtidig renovering kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene.

Radon

Beskrivelse

Det er tidligere utført radonmåling i boligen ifølge tidligere tilstandsrapport. Det foreligger ikke dokumentasjon, men det er opplyst at målingene er under gjeldende grenseverdier. Det er ikke kjent om boligen er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er foretatt radonmålinger, men dokumentasjonen mangler. Det er opplyst at målingene er under gjeldende grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte radonmålinger for å sikre at boligen har tilfredsstillende radonnivåer.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Selger opplyser at det oppsto lekkasje i pipen tidlig i 2025, at lekkasjen ble utbedret, og at tak/himling i stue ble skiftet som en forsikringssak.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

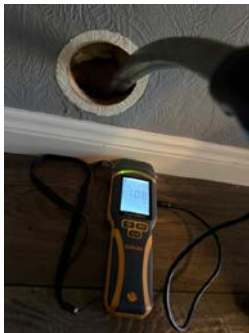
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i hull tatt ved tidligere takst. Måleresultat 10,8 vekt%.

Fuktkvote angir hvor mye vann treverket inneholder, målt som vekten av vannet i forhold til vekten av tørt treverk.

- 8–12 vekt%: normalt for treverk i oppvarmede innerom
- 15–18 vekt%: typisk for treverk i uoppvarmede/utsatte rom og uteluft – forhøyet, men ikke kritisk
- Rundt 20 vekt%: grensen der det er fare for mugg- og soppevekst ved vedvarende fukt.
- 25 vekt% og over: fare for råte



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt rekkverk og håndløper. Trappetrinn er lakkert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en del bruksslitasje og hakk i trappen.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres overflatebehandling og utbedring av hakk og slitasje i trappen for å hindre videre forringelse og opprettholde sikkerhet og estetikk.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte profilerte tredører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulvet har gulvbelegg med gulvvarme, veggene har våtromstapet og himlingen har malte plater. Rommet har skråhimling med takvindu. Badet er innredet med dusjhjørne med dusjvegger, gulvstående toalett og servantinnredning med profilerte fronter, heldekkende servant, speil og belysning. Det er plastsluk i dusjsone og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringstidspunkt.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renoverert i 2015 i regi av forrige eier. Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og himlingen har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Flatt gulv øker faren for at vann blir liggende, noe som kan føre til fuktskader og lekkasjer over tid.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringstidspunkt.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har gulvbelegg på tregulv, malt tapet på vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, plasts luk og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringstidspunkt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, enkelte vitrineskap og mørk benkeplate. Innredningen består av over- og underskap, skuffeseksjoner, høyskap og åpne hyller. Det er nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur, oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og platetopp. I høyskap er det avsatt plass for mikrobølgeovn. Innredningen er fra byggeår og ble ifølge tidligere tilstandsrapport delvis oppgradert i 2005. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på innredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledninger er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden til de innvendige vannledningene og vurdere utskifting eller vedlikehold ved tegn til lekkasje eller svekkelser.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre rør kan få plutselige brudd eller tæring.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsrørene er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden til de innvendige avløpsrørene og vurdere utskifting eller vedlikehold ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, for å unngå vannskader og driftsproblemer som følge av aldring og slitasje.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ifølge tidligere tilstandsrapport ble ventilasjonsaggregatet skiftet i 2015.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 250 liter, montert i 2014. Berederen er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeåret og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse. Elektriske arbeider er ifølge tidligere salgsoppgave utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det er utført tilleggsarbeider på anlegget etter 1999. Elbillader montert i 2024. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer. Det foreligger ikke eltilsynsrapport fra de siste 5 årene. På grunn av anleggets alder bør det gjennomføres utvidet elkontroll og det må påregnes oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

- Anlegg har ukjent alder og det mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes samsvarserklæringer og annen relevant dokumentasjon for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige kostnader. Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behov for oppgraderinger.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering og fuktsikring av grunnmur under terrengnivå er av ukjent type og kvalitet, og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- 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.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamenteringen under grunnmuren er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er utført i naturstein og betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk eller annen sikring på deler av forstøtningsmurene. I tidligere tilstandsrapport er det særskilt registrert manglende rekkverk ved støttemur ved inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres rekkverk eller annen tilfredsstillende sikring der høydeforskjellen medfører fallfare.

! TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er svakt skrånende og opparbeidet med dekorbetong i innkjørsel og gangarealer, samt plen og beplantning.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast fra byggeår. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger og privat vannforsyning fra Herøy Vasslag.

Vurdering av avvik:

- I tidligere tilstandsrapport fra 2024 er det opplyst om trykkfall ved samtidig tapping fra to kraner. Forholdet er ikke nærmere undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Trykkfallet kan skyldes begrenset kapasitet eller redusert funksjon i vannforsyningen. Årsaken bør undersøkes nærmere. På grunn av alder må det påregnes økt risiko for lekkasje, funksjonssvikt og fremtidig utskifting.

! TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er ifølge tidligere tilstandsrapport en eldre septiktank i plenen. Tanken skal være utkoblet etter at eiendommen ble tilknyttet offentlig avløpsnett. Utførelse, tømning og eventuell gjenfylling eller fjerning er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan den tidligere septiktanken er sikret etter utkobling.

Konsekvens/tiltak

- Status for tanken bør avklares. Dersom tanken ikke er tømt, rengjort og forsvarlig gjenfylt eller fjernet, kan det være risiko for setninger eller sammenbrudd. Dokumentasjon bør innhentes, eventuelt bør tanken undersøkes nærmere.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Lekehytte

**Anvendelse**

Lekehytte/lager

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Beskrivelse

Lekehytte i treverk, oppført med trekonstruksjoner og utvendig liggende trekledning. Taket er tekket med profilerte takplater. Innvendig er det tregulv, panelte vegger i nedre del og malt platekledning over, samt panel i himling. Det er vinduer med trekarmen. Bygget benyttes som lekehytte/lager.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

272 m²/272 m²

Enebolig: 4 Soverom, Kott, 2 Bad, Loftstue, Stue, Kjøkken, 2 Bod, 2 Hall m/trapp, Vindfang, Vaskerom, Garasje, Kjellerstue

Andre bygg: Lekehytte

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bergshaugen 15 ,6091 FOSNAVÅG 253 m ² 2010 5 sov	08-09-2022	6 490 000	6 800 000		6 800 000	26 877
2 Kviehaugen 3 ,6091 FOSNAVÅG 185 m ² 1979 4 sov	25-01-2024	4 790 000	4 300 000		4 300 000	23 243
3 Bergslibakken 4 ,6091 FOSNAVÅG 253 m ² 2010 5 sov	16-10-2025	7 650 000	7 325 000		7 325 000	22 819
4 Øvre Bergslia 9 ,6091 FOSNAVÅG 205 m ² 1983 4 sov	27-04-2023	4 990 000	4 100 000		4 100 000	20 000
5 Bendalsvegen 5A ,6091 FOSNAVÅG 214 m ² 2002 5 sov	20-06-2024	5 690 000	5 600 000		5 600 000	17 445
6 Øvre Flusund 3 ,6091 FOSNAVÅG 126 m ² 1951 5 sov	31-05-2024	2 000 000	2 000 000		2 000 000	15 873
7 Bergshaugen 13 ,6091 FOSNAVÅG 203 m ² 1960 3 sov	21-05-2024	2 990 000	2 850 000		2 850 000	14 039
8 Hjelmesetvegen 42 ,6091 FOSNAVÅG 167 m ² 1983 4 sov	23-04-2025	2 390 000	2 300 000		2 300 000	12 234
9 Flusundvegen 51 ,6091 FOSNAVÅG 201 m ² 1929 5 sov	14-05-2026	1 590 000	1 820 000		1 820 000	9 055
10 Elsebøvegen 4 ,6091 FOSNAVÅG 204 m ² 1965 5 sov	07-11-2025	1 650 000	1 620 000		1 620 000	5 510

Kilde :
Eiendomsverdi

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.	8 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 660 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 400 000

Lekehytte

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 400 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

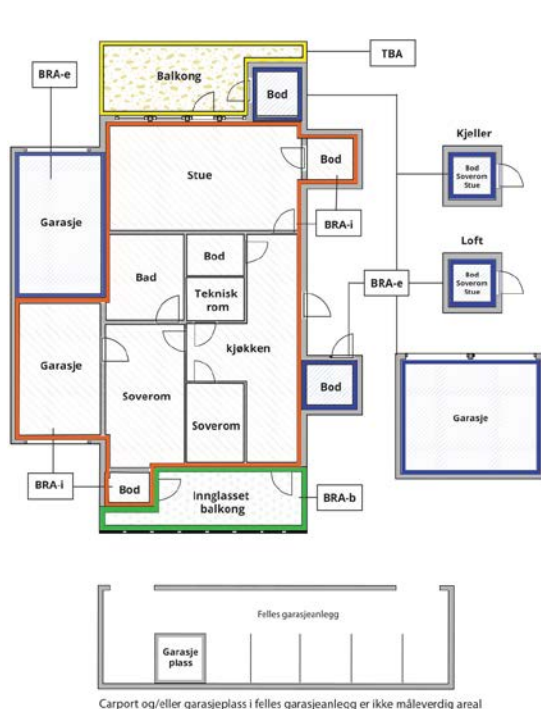
Hva er målverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m 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	83			83	5	21	104
1. Etasje	118			118	177		118
Kjeller	71			71			71
SUM	272				182	21	293
SUM BRA	272						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom, soverom, kott, bad, loftstue		
1. Etasje	Stue, kjøkken, bod, hall m/trapp, vindfang, soverom, bad, vaskerom		
Kjeller	Hall m/trapp, garasje, kjellerstue, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Fjerning av ytterdør mot øst og tilhørende fasadeendring er utført uten at det er fremlagt dokumentasjon på søknad eller godkjenning. Endringen kan ha berørt bærende konstruksjoner.

Inngangspartiet i 1. etasje er utvidet inn i tidligere garasjeareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent. Endringene kan også ha berørt bærende konstruksjoner og brannskille mot garasje. Forholdene bør avklares nærmere mot kommunens byggesaksarkiv.

Ytterligere undersøkelser av overnevnte punkt er anbefalt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue har ingen vindu (ingen dagslysflate) og tilfredsstiller dermed ikke krav til dagslys for rom til varig opphold.

Lekehytte

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Lekehytte		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	John-Fredrik Fredriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	29	16		0	812.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Flusundvegen 3							
Hjemmelshaver							
Fredriksen John-Fredrik, Djupvikvåg Oda							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen på Flusund i Herøy kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er ifølge tidligere tilstandsrapport sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Herøy Vasslag.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er svakt skrånende og opparbeidet med dekorbetong i innkjørsel og gangarealer, samt plen og beplantning. Eiendommen ligger nær RV 654, og det må påregnes noe trafikkstøy.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	15.09.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	
2	15.09.2026	
3	15.09.2026	
4	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Adresse

Flusundvegen 3, 6091 FOSNAVÅG

Dato for energimerking

15.09.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-350381

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10185955

Gårdsnummer

29

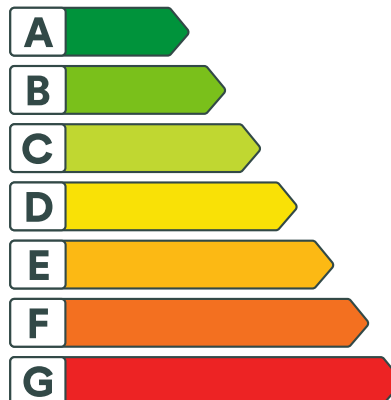
Bruksnummer

16

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiatesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1993

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

293,0 m²

Oppvarmet bruksareal

293,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

189,36



Flusundvegen 3, 6091 FOSNAVÅG



Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrasket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
53 030,37

kWh/m² per år
180,99

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftsifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Flusundvegen 3, 6091 FOSNAVÅG



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Flusundvegen 3, 6091 FOSNAVÅG



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0134/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
John-Fredrik Fredriksen	Oda Djupvikvåg

Gateadresse	
Flusundvegen 3	
Poststed	Postnr
FOSNAVÅG	6091

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0134/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JF, OD

1

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

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

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Initialer selger: JF, OD

2

Document reference: 3-0134/26

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☒ Nei ☐ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

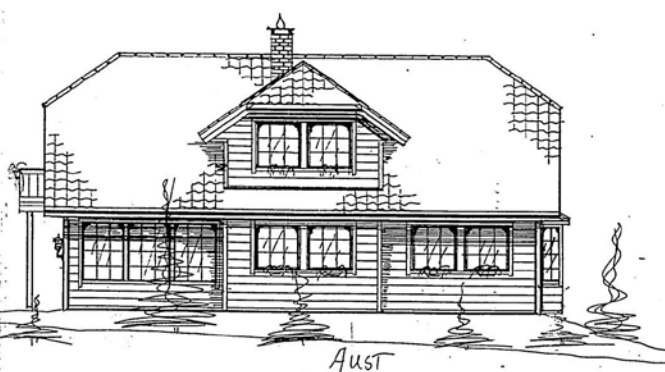
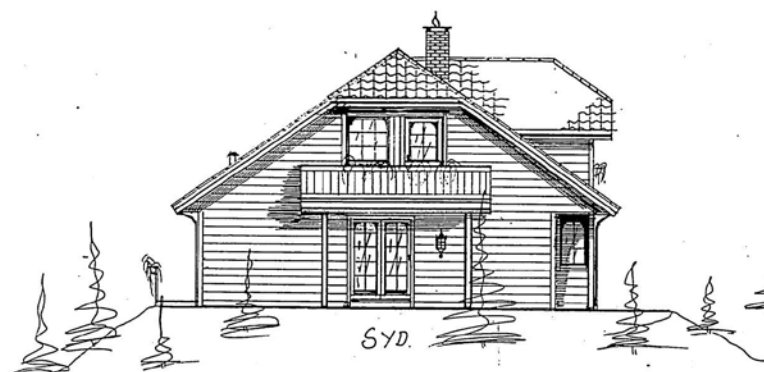
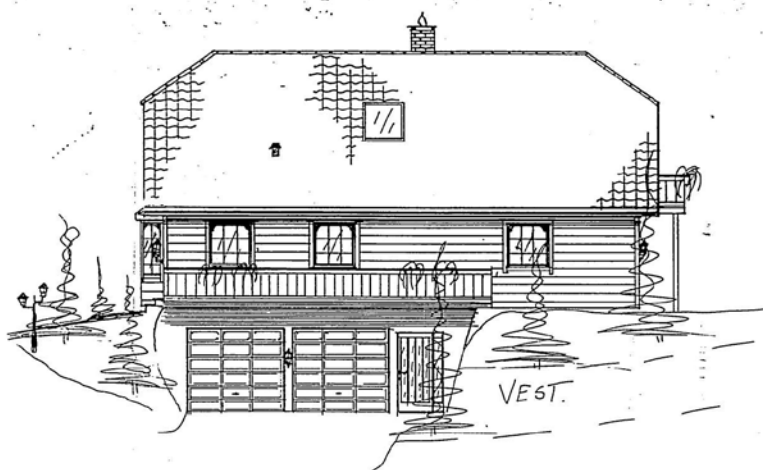
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Fredrik Fredriksen	3c31418a47f252edfe953b a7af86aee6f335dcd7	08.09.2026 12:52:07 UTC	Signer authenticated by One time code

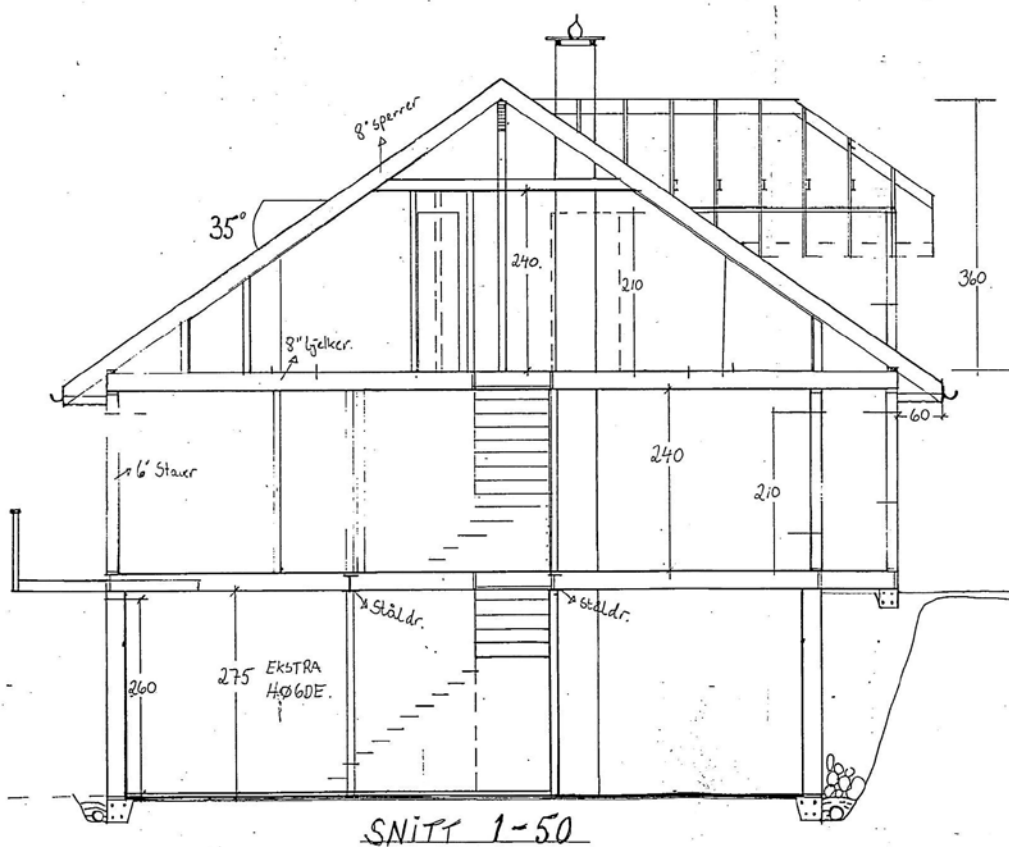
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Djupvikvåg	7fbcca6db8202602d73a 63c9f7ec5c4a3add6748	08.09.2026 13:57:52 UTC	Signer authenticated by One time code

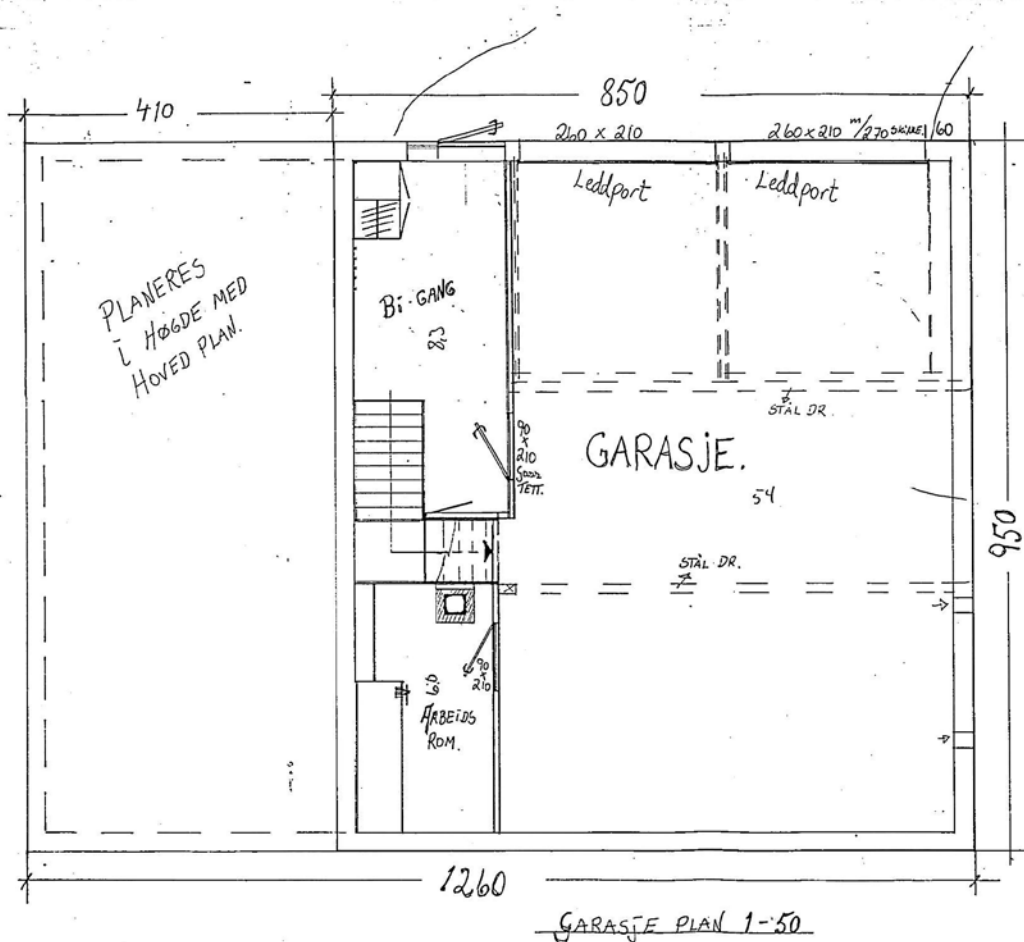
Document reference: 3-0134/26

- 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>

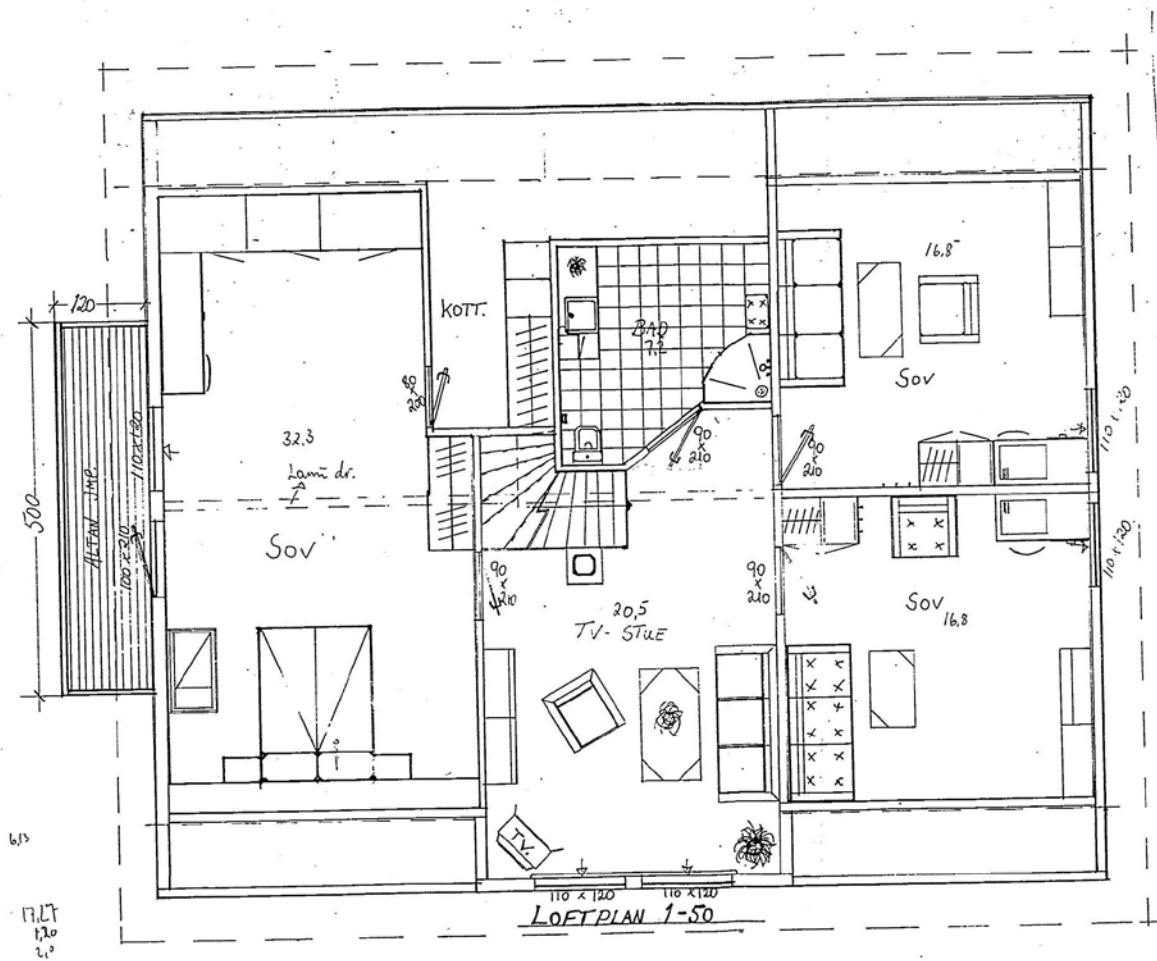


GULLIK KJELLSTADLI OG
 ENEBOLIG FOR : MONICA KVALSUND

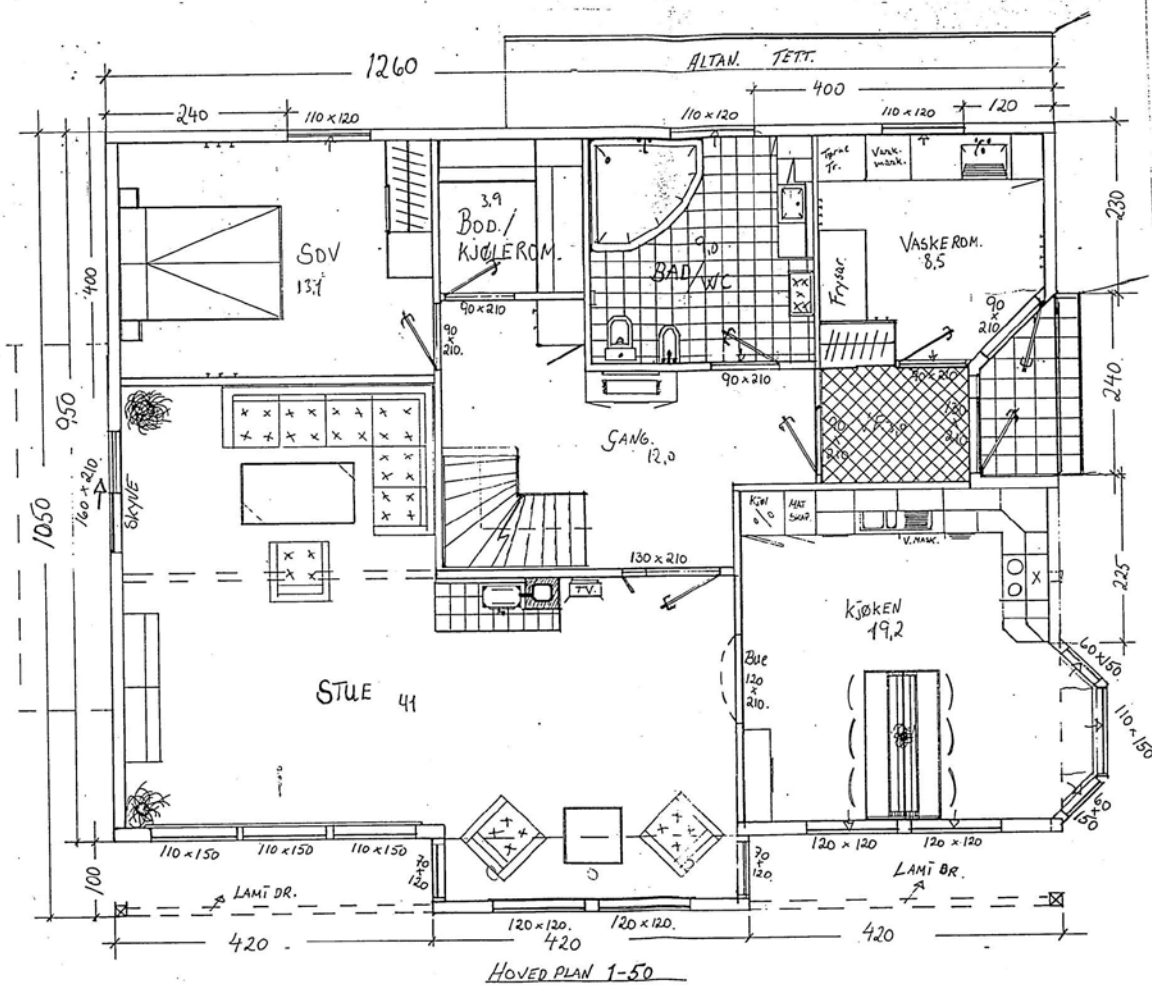




GULLIK KJELLSTADLI
ENEBOLIG FOR : OG MONICA KVALSUND



GULLIK KJELLSTADLI OG
FNEBOLIG FOR : MONICA KVALSUND



1,7
5,2
3,9
1,0
1: 9

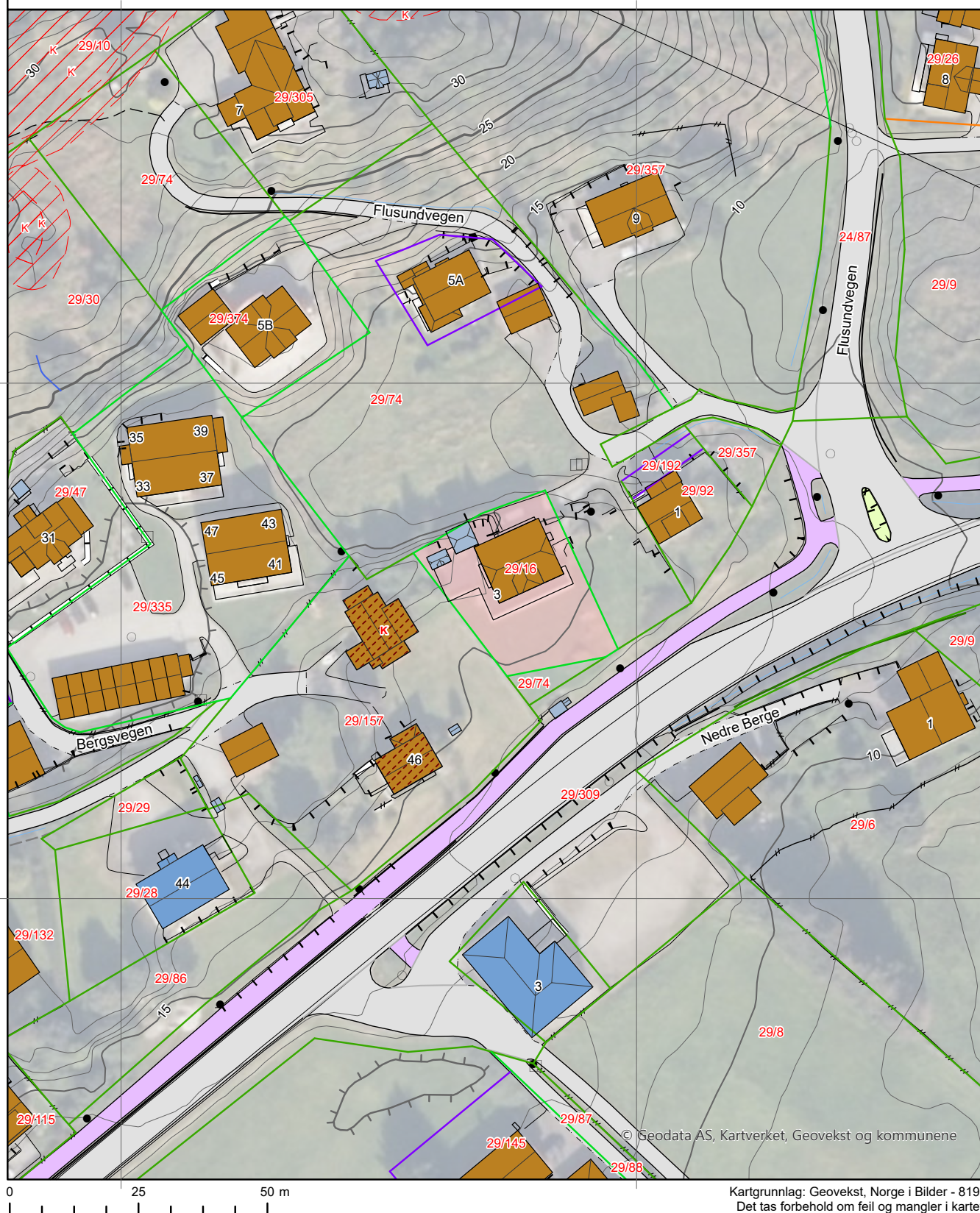
GULLIK KJELLSTAD
- ENEBOLIG-FOR : OG MONICA KVALSUND

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm

- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 26.8.2026



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

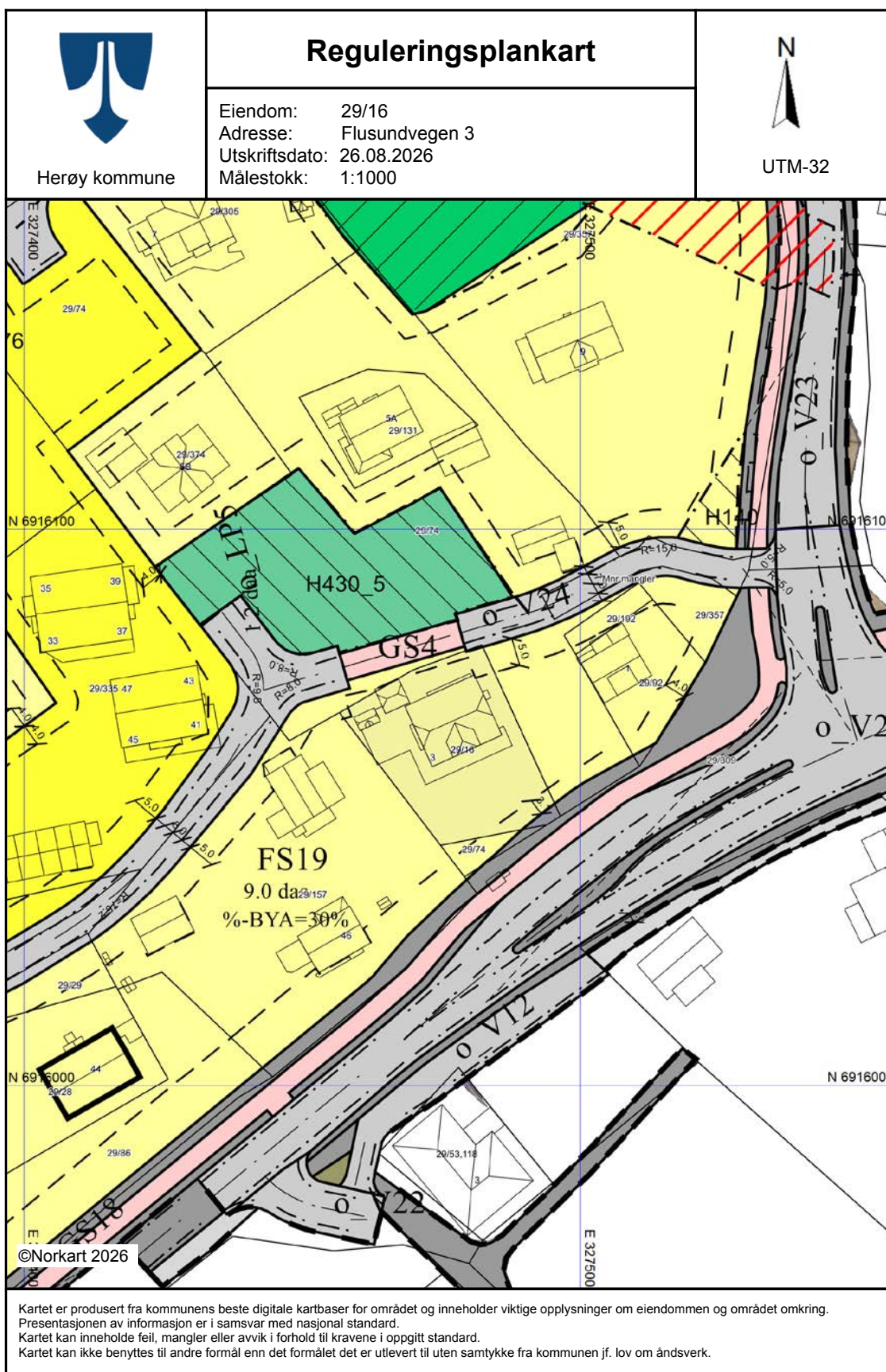
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (1)

-  Kjøreveg
-  Annan veggrunn

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Bustader - frittliggende småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

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

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril

-  Vern av kulturmiljø eller kulturminne

Reguleringsplan-Ormsynsone (PBL2008 §12)

-  Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgsp.
-  Sikringsone - Frisikt
-  Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav infrastrukt
-  Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bandlegging etter lov om kulturminne

Reguleringsplan- Føresegnssområde (PBL200

-  Føresegnssområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonengrense
-  Infrastrukturgrense
-  Angittomsyngrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrrense
-  Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
-  Byggjegrrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR INDRE BERGSØY

§ 1 – Avgrensing av planområdet

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor grensene skal areala nyttast og bygningane plasserast som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - Andre bestemmingar

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

§ 3 - Privatrettslege avtalar

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

§ 4 - REGULERINGSFORMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar plan- og bygningslova til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg (PBL. § 12 – 5, nr.1)

- Bustader – frittliggjande småhus (FS)
- Bustader - konsentrerte småhus (KS)
- Energianlegg – transformatorstasjon (E)
- Andre kommunaltekniske anlegg (AKA)
- Leikeplass (LP)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12 – 5, nr. 2)

- Køyreveg (V)
- Fortau (F)
- Gang- og sykkelveg (GS)
- Annan veggrunn – tekniske anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Parkering (P)

Grønstruktur (PBL. § 12 – 5, nr. 3)

- Turveg (TV)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL. § 12 – 5, nr. 5)

- Friluftsmål (FL)
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne (VK)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL. § 12-5, nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (FL)

Omsynssoner (PBL. § 12-6)

- Sikringssone – Frisikt (H140)
- Faresone – Høgspenningsanlegg og høgspenkablar (H370)
- Infrastruktursone – Rekkjefølgjekrav grøntstruktur – leikeplass (H450)
- Angitt omsynssone – Bevaring av kulturmiljø (H570)
- Bandleggingssone- Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Føresegnsområde (PBL. § 12-7)

- Føresegnsområde kulturminne

§ 5 – FELLESFØRESEGN

- Områdereguleringsplanen fastset hovudstrukturen for utbyggingsmønsteret. Dei viste samlevegane ligg fast. I tillegg til dei viste vegane kan mindre korte tilkomstvegar takast inn i planen som følgje av detaljplan.
- Bebyggelsen skal plasserast innanfor regulert byggegrense. BYA gir tillatt bebygd areal i prosent av tomte sitt nettoareal.
- Alle inngrep skal planleggast og utførast på ein slik måte at verknadene vert så små som mogleg. Bebyggelsen skal tilpassast terrenget på tomte og nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utførast så skånsamt som mogleg.
- Prinsippa bak universell utforming skal leggjast til grunn i størst mogleg grad, jf. plan- og bygningslova med tekniske forskrifter.
- Innafor byggeområde kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar, der nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området.
- For område som er utsett for støy ut over grenseverdiane for ny bustadbygging, jf rettleiar T-1442 frå Miljøverndepartementet, skal tiltakshavar dokumentere støysituasjonen i samband med søknad om tiltak. Soverom skal ha vindu til ei side der støynivået er $L_{den}=55$ dB eller mindre. Private uteareal (MUA) skal leggjast på leside av støykjelda. Viser elles til desse føresegnene sine § 15 vedkomande rekkjefølgje.
- Før iverksetjing av tiltak i medhald av planen skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna idnr.138376, 138381, 138382, 138383 og 159563, samt av dei delene av idnr. 138372, 138375, 138380, 138384, 138388 og 138390 som er merka som område for føresegn RpBg ID 138376, RpBg ID 138381, RpBg ID138382, RpBg ID 138383, RpBg ID159563, RpBg ID 138372, RpBg ID 138375, RpBg ID 138380, RpBg ID 138384, RpBg ID 138388 og 138390 i plankartet.

Kulturminna som er merka i plankartet som RpBg ID 138370, RpBg ID 138378, RpBg ID 138385, RpBg ID 138386, RpBg ID 138387, RpBg ID 138389 kan bli fjerna utan vilkår om utgraving.

Tiltakshavar skal ta kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.

§ 6 – DETALJPLAN, PBL § 12-3

Det skal utarbeidast detaljplan for følgjande KS-område: KS5-KS14.

Detaljplan skal godkjennast av kommunen før utbygging kan skje, jf. også rekkjefølgjekrava i desse føresegnene sin § 15. Detaljplanen skal utarbeidast innan den ramma som områdereguleringsplanen med tilhøyrande føresegner har fastsett. Planane skal utarbeidast i henhald til Miljøverndepartementets retningslinjer og skal fastlegge arealbruk, bygge- og fellesområde og høgder.

Som prinsipp for utbygging av konsentrerte småhusområde skal livsløpsstandard/universell utforming leggst til grunn. Universell utforming skal også leggst til grunn for utforming leikeplassar, jf. TEK.

§ 7 – BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr.1)

1. Generelt

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming.

Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade. Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal, i hht ei kvar tid gjeldande kommunale krav. På situasjonsplan skal plassering av garasje (for tal bilar etter parkeringskravet) visast.

Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate prosent utbygd areal (% - BYA):
Maks tillaten BYA for dei enkelte delområda:

- FS - område: maksimum BYA 30 %.
- KS - område: minimum BYA 25 % og maksimum BYA 40 %.

Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarende krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 20 m² pr. bilplass.

- b.** Som minste oppphaldsareal ute (MUA) på den enkelte tomt innan FS-område skal det setjast av min. 20m² eigna areal for leik. Arealet skal gå fram at situasjonsplan. Innan KS-område gjeld krav til MUA 15 m². Innan KS-område skal areal til MUA samlast i område med minimum netto leikeareal på 60 m².

2. Bustader – frittliggjande og konsentrerte småhus

- a.** I område merka FS kan det byggjast frittliggjande småhus, med inntil to (2) bueiningar på kvar tomt. I område merka KS kan det byggjast bustadhus i rekke med inntil seks (6) bueiningar i kvar rekke. KS-område skal planleggjast under eitt, men kan byggjast ut i trinn.

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

- b. I område merka FS og KS skal bygningar ha ei gesimshøgde som ikkje overstig 6,5 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,5 m. I område merka FS skal garasjar ikkje byggjast større enn 45 m² grunnflate og då berre i ei høgd. I FS-områda skal garasjar ikkje ha større gesimshøgde enn 3 m og mønehøgde ikkje over 4,5 m. I KS-område bør garasjar som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg. Unntaksvis kan frittstående enkelt garasje eller carport (til ei bueining) byggast med grunnflate inntil 36 m². I KS-område skal garasjar ikkje ha større gesimshøgde enn 3,5 meter og mønehøgde ikkje over 5 m. Det er ikkje tillate med ark eller takglas på garasje.
- c. Ved val av takvinkel skal eksisterande/kringliggande bustadhus takast omsyn til. Dette slik at bygga som gruppe gjev ei harmonisk områdeoppfatning. Dette skal likevel ikkje vere til hinder for arkitektoniske uttrykk i frå vår tid. Nye bygg skal framheve vår tid sin byggeskikk og medverke til vidare utvikling av denne.

3. Energianlegg

Eksisterande transformatoriosk på Elsebø inngår i reguleringsplanen. Innanfor området kan det byggjast nødvendige bygg og installasjonar for el- og telenett. Bygg skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa busetnaden elles i området.

4. Andre kommunaltekniske anlegg (drenskanal)

Innan dette området skal det etablerast naudsynt drenskanal ev med tilhøyrande driftsveg. Ev driftsveg skal vere i slik stand at den er tenleg for vedlikehald av kanalen med mindre gravemaskin. Tverrprofilen til kanalar skal endeleg fastsetjast på grunnlag av vasslinjeberekningar ut frå dimensjonerande nedbør og gjenntaksintervall.

I tillegg til vist areal kjem nødvendig areal til skjeringar og fyllingar som følgje av detaljprosjektering. Slikt areal kan leggjast på tilgrensande grunn.

5. Leikeplass

Områda merka LP1-LP9 er felles for tilgrensande tomter innanfor området. Leikeplassane skal ved utbygging setjast i ein slik stand at dei er eigna for leik og opphald. Leikeareala skal utførast som rekreasjons- og leikeområde. Prinsippa om universell utforming bør så langt råd, leggjast til grunn slik at leikeplassane heilt eller delvis kan nyttast av alle.

Leik for born i alderen 1-7 år skal prioriterast. Leikeplass skal opparbeidast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande forskrift om leikeplassutstyr. Leikeplassen skal ha areal og utstyr nok til varierte aktivitetar som fremjar rørsleglede, gir allsidig rørsleerfaring, sanseerfaring og moglegheit for læring og meistring.

Eksisterande grusbane på Heid inngår reguleringsplanen.

I leikeområde LP9 ligg automatisk freda kulturminne, Askeladden ID138384. Det er ikkje tillate å setje i gong tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, endre, dekkje til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme det automatisk freda kulturminnet eller framkalle fare for at det kan skje.

§ 8 Uteareal tilhøyrande byggjeareal

- a. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Mur mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.
- b. Ein bør i størst mogleg grad søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører støttemur mot nabotomt eller veg, kan kommunen krevje at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.
- c. Ev. utelagring kan berre tillatast dersom funksjonane vert skjerma av vegetasjon, gjerde eller overdekkande bygning. Dette må vurderast i kvar enkelt sak og ut i frå funksjon og omfang. Skjermingstiltak skal godkjennast av kommunen.
- d. Opphaldsareal ute skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget.
- e. Ved ev. trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon e. l. etter detaljplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
- f. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- g. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- h. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgare enn 0,7 m over vognvået. Ved avkøyrslar gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktlinjer.

§ 9 - SAMF.ANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr. 2)

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:

- køyreveg med tilhøyrande areal
- gang-/sykkelveg med tilhøyrande areal
- annan veggrunn - tekniske anlegg
- annan veggrunn - grøntareal
- parkering

Avkøyrslar skal som hovudregel ikkje leggjast til veg med fortau eller gang-/sykkelveg med mindre det er vist avkøyrslar eller avkøyrslar på plankartet.

Følgjande vegar er vist som offentlege vegar (o_V): V1,V2,V3,V4,V6, V7, V8,V9,V14,V15,V16,V17,V18,V20, V21,V22, V23,V24,V25, V26,V30,V31,V33,V36 og V40.

Følgjande vegar er vist som felles vegar (f_V): V5, V9, V10,V11,V13, V19,24,V27, V28,V29,V32,V34,V35,V37,V38,V41,V42,V43 og 39.

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggst på tomtegrunn/tilstøytande naboareal, jf. PBL. kap. 16. Vist skråningsutslag på plankartet kan endrast som følgje av nærare detaljprosjektering.

I vegareal og gangvegareal kan det leggst VA-leidningar, EL-, tele- og fiberkablar.

§ 10 GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr. 3)

Turvegen på Heid inngår i reguleringsplanen.

§ 11 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL. § 12-5, nr.5)

Friluftsmål

I friluftsområda er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for bruken av området. Det kan etablerast gangstiar innanfor området. Gangsti skal ha naturleg dekke ev. dekke av grus.

§ 12 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5, nr.6)

Friluftsområde, vassdrag (Reitevatnet)

Friluftsområde vassdrag er eit område som tidvis har vasspegel og som fungerer som magasin for overflatevatnet i området. Området kan demmast opp med ei mindre demning som følgje av feltutbygginga og då sett i samanheng med dimensjoneringa av kanalen frå dette området og ned til resipient. Dette også for å etablere ein meir permanent vasspegel. Som grunnlag for fastsetting av demningshøgde og kanalkapasitet skal det utførast nærmare vasslinjeberekningar. Det skal då også gjerast ei nærmare risikovurdering av etablering av fast demning.

§ 13 OMSYNSSONER (PBL. § 12-6)

1. Sikringssone – frisiktsone (H140)

Frisiktsone er vist med omsynssone, kode H140. Frisiktsone i vegkryss må ikkje nyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0.5 m over tilgrensande vegar sitt nivå.

2. Faresone – høgspenningsanlegg (H370)

Høgspenningsanlegget på Elsebø er markert med skravur på plankartet (H370). Luftspennet (høgspenning) er vist med omsynssone H370, og omfattar eksisterande høgspenninglinje på 66kV. Sikringssone i høve til luftspennet er 9 meter til kvar side rekna frå senter, jf. krav frå Mørenett AS.

Det er ikkje tillate å føre opp bygningar eller anna anlegg for varig opphald innanfor faresone. Dette forbodet gjeld fram til omsynssone ikkje lenger er gjeldande, t.d. dersom høgspenninglina blir lagt i jordkabel.

Linja skal stå inntil ev. jordkabel gjev grunnlag for fjerning. Linja inkl. stolpar skal då takast ned og fjernast av linjeeigar. Utbygging av området FS8 kan først skje som følgje av omlegging av luftlinja i jordkabel.

Ved eventuell av utskifting av høgspenningmaster skal det takast kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune, ved kulturavdelinga, med tanke på tilpassing til freda kulturminne i området.

3. Infrastruktursone – rekkjefølgjekrav grøntstruktur – leikeplass (H430)

Som omsynssone, H430, er det vist krav om opparbeiding av leikeplassar, LP1-LP10, jf. § 15.

4. Angitt omsynssone – Bevaring av kulturmiljø (H570)

Omsynssone, H570 omfattar dei automatisk freda kulturminna sine sikringssoner og areal som ikkje er avgrensa ytterlegare. Det er ikkje høve til å setje i gong gravearbeid eller andre tiltak som kan skade, flytte, endre, dekkje til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminna eller framkalle fare for at dette kan skje. Eventuelle tiltak skal godkjennast av kulturmynde.

Følgjande bygningar/bygningsmiljø skal takast vare på:

I. Tunet på Elsebø (gnr. 30, bnr. 2)

Løa, stabburet og våningshuset på gnr. 30, bnr. 2 skal takast vare på. Eventuelle tilbygg og ombyggingar skal avklarast med Fylkeskonservator før kommunen godkjenner planane.

Kulturlandskapet med vegen i bakkant av husa, murar, marka, tre og plantar er sentrale for opplevinga av det tidlegare gardsbruket og skal takast vare på.

Dersom bebyggelsen får uopprettelege skader på grunn av brann, kan det oppførast bebyggelse med tilsvarende dimensjon og høgde som opphavleg bebyggelse.

II. Kårstova på Reite gnr. 28, bnr. 1

Kårstova skal takast vare på. Eventuelle tiltak i tilknytning til kårstova skal avklarast med Fylkeskonservator.

III. Gamleskulen på Berge (gnr. 29, bnr. 28)

Skulen skal takast vare på. Tiltak ut over vanleg vedlikehald må avklarast med Fylkeskonservator.

IV. Bustadhus på gnr. 27, bnr. 35

Bustadhuset skal takast vare på. Fasadeelement som vindu, dører, fasadekledning, takteking, samt overflatebehandling skal så langt det er råd takast vare på. Ved nødvendig utskifting skal det nyttast same type materialar som originalt. Eventuelle tiltak skal leggjast fram for og avklarast med Fylkeskonservator.

Bygningane som skal takast vare på er markert på plankartet med juridisk linje (1210) – bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast.

5. Bandleggingssone - Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

I området er det automatisk freda kulturminne (jf. Kulturminnelova §§ 3 og 4), i form av busetnads- og aktivitetsområde frå ulike tidsepokar. Det er ikkje tillate å setje i verk tiltak som kan skade, flytte, endre, dekkje til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminna eller framkalle fare for at dette kan skje.

Automatisk freda kulturminne skal merkast og sikrast med gjerde i anleggsperiodane innanfor planområdet.

Eventuelle dispensasjonar frå føresegnene må godkjennast av rett antikvarisk mynde.

Beiting/slått og hogst er tillate.

§ 14 – REKKJEFØLGJEKRAV (PBL. § 12-7, nr. 10)

- a. Det vert vist til føresegnene § 7 vedrørende område med krav om detaljreguleringsplan. Før frådeling og utbygging kan finne stad innan dei nemnde områda skal kommunen ha godkjent plan for området.
- b. Felles leikeplassar skal opparbeidast og ferdigstillast seinast når halve tilhøyrande bustadareal er utbygd. Leikeareal innanfor byggjeareal (MUA) skal opparbeidast samstundes med bustadhusa.
- c. Samtidig med utbygginga av bustader på område KS1 og KS2 skal støyskjerm byggjast som vist på plankartet. Støyskjermen skal også omfatte leikeplassen LP1. Skjermen si høgde skal fastsetjast som følgje av støyberekningar. Naudsynt dokumentasjon skal ligge ved søknad om tiltak på KS1 og KS2.
- d. Før utbygging av område FS8 kan gjennomførast, skal høgspentluftlinje gjennom området leggjast i jordkabel (i veg- og friluftsareal).
- e. For KS1 og KS2 skal maksimalt støynivå for fasade, leikeplass osv. vere innanfor grenseverdiane i T-1442. Ved tidspunkt for full utbygging innanfor planområdet skal viste støyskjermar byggjast. Ansvar for skjerminga ligg til utbyggjar av området.
- f. Før iverksetjing av tiltak i henhald til plan, skal det gjennomførast arkeologisk utgraving av heile eller delar av automatisk freda kulturminne lista opp i tabellen nedanfor. Det skal takast kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av utgravinga kan fastsetjast.

RpBgID	Reguleringsområde	Utgraving
138376	KS5	Heile lokaliteten
138381	KS10	Heile lokaliteten
138382	FS24, V28 og VK2	Heile lokaliteten
138383	FS25	Heile lokaliteten
159563	FS16, V7	Heile lokaliteten
138372	KS6, LP3, V8 og V43	Delar av lokaliteten
138375	KS5, KS15 og V9	Delar av lokaliteten
138380	FS23, V25, KS10 og fortau og annan veggrunn	Delar av lokaliteten
138384	FS29, FS30, KS10, V36, V37, V38 og GS13	Delar av lokaliteten
138386	FS28, FS29, V25, V34, fortau, AKA 6, AKA7 og AKA8	Delar av lokaliteten
138388	FS28, V25 og fortau	Delar av lokaliteten
138390	FS25, FS27, AKA3, V25, fortau og annan grunn	Delar av lokaliteten
138370	KS8	Utan krav
138378	FS20	Utan krav
138385	FS29, FS31, V25, V36, AKA8, fortau og annan	Utan krav

	veggrunn	
138387	FS26, FS27, FS29, V32,V33, GS16, AKA 4 og AKA5	Utan krav
138386	FS28, FS29, V25, V34, fortau, AKA 6, AKA7 og AKA8	Utan krav for delar av lokaliteten
138389	FS27, V25, fortau og anna veggrunn	Utan krav

- g. V3 skal byggjast som vist på plankartet før kommunen kan tillate bygging innanfor FS8, KS7 og KS8.
- h. V2 skal byggjast som vist på plankartet før kommunen kan tillate bygging innanfor KS3. V8 skal byggjast som vist på plankartet før kommunen kan tillate bygging innanfor KS6.
- i. V7 skal byggjast som vist på plankartet før kommunen kan tillate bygging innanfor KS4. I samband med bygging av V7 skal det etablerast mellombels vendehammar ved GS5. Vendehammaren skal fjernast og det skal leggjast til rette for gang- og sykkelveg som vist på plankartet. V9 skal byggast som vist på plankartet før kommunen kan tillate bygging innanfor FS17, KS5 og KS15.
- j. V25 skal byggjast som vist på plankartet før kommunen kan tillate bygging innanfor følgjande område: FS24, FS25, FS26, FS27, FS 29, FS30, KS10-KS14.

Fosnavåg 15.1.2014.

Revidert jf. dialog med kulturavdelinga 20.5.2014.

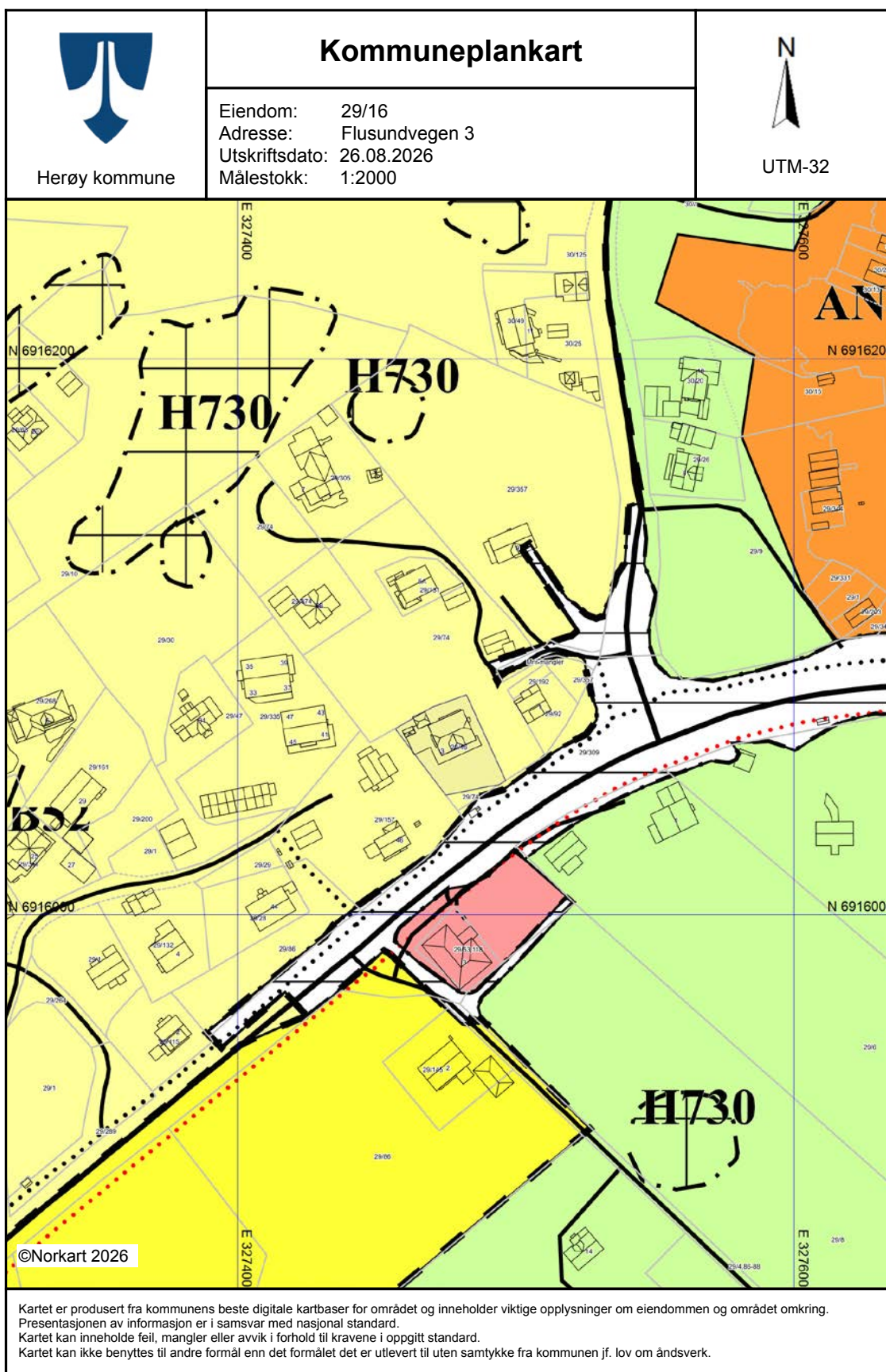
Revidert jf. dispensasjon frå Kulturminnelova mm. 4.11.2014.

Godkjent i kommunestyret 27.11.2014, K-sak 147/14.

Revidert 20.1.2015, jf. e-post frå kulturavdelinga.

Revidert 2.2.2015, jf. e-post frå Mørenett AS.

Arnulf Goksøyr
Ordførar



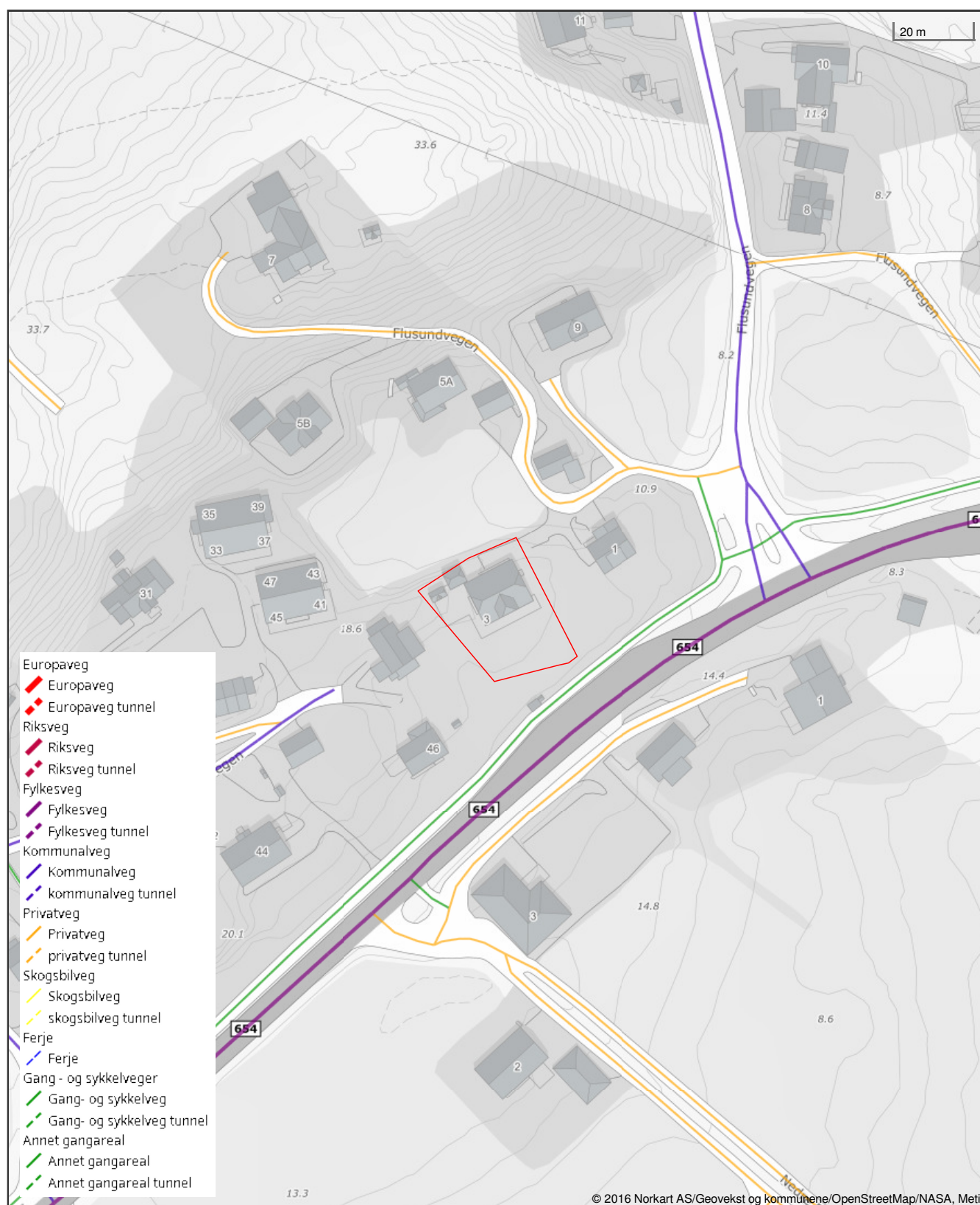
Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringgrense
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealmål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Farled - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift

Ahc



Vegstatuskart for eiendom 1515 - 29/16//



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

Nabolagsprofil

Flusundvegen 3

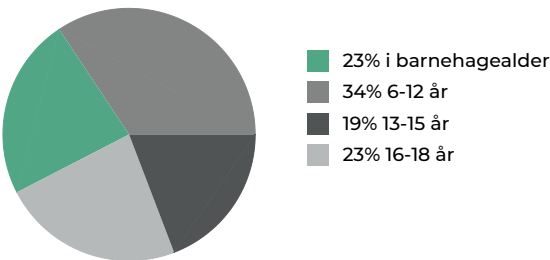
Offentlig transport

🚏 Berge bedehus	0 min 🚶
Linje 330, 331, 333	0 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	36 min 🚗
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 28 min 🚗

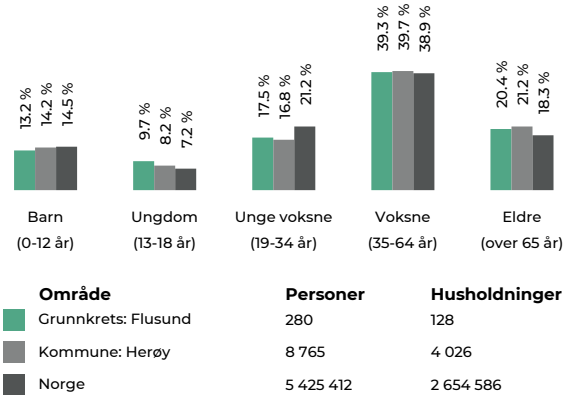
Skoler

Einedalen skule (1-7 kl.)	13 min 🚶
174 elever, 14 klasser	1.1 km
Bergsøy skule (1-7 kl.)	14 min 🚶
254 elever, 20 klasser	1.3 km
Bergsøy skule (1-7 kl.)	18 min 🚶
254 elever, 20 klasser	1.6 km
Herøy ungdomsskule (8-10 kl.)	14 min 🚶
298 elever, 24 klasser	1.3 km
Herøy vidaregåande skule	21 min 🚶
301 elever	2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Sirlihaugen barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
51 barn	1.1 km
Bergslia barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
33 barn	1.1 km
Troll Lia barnehage (0-5 år)	2 min 🚗
86 barn	2.2 km

Dagligvare

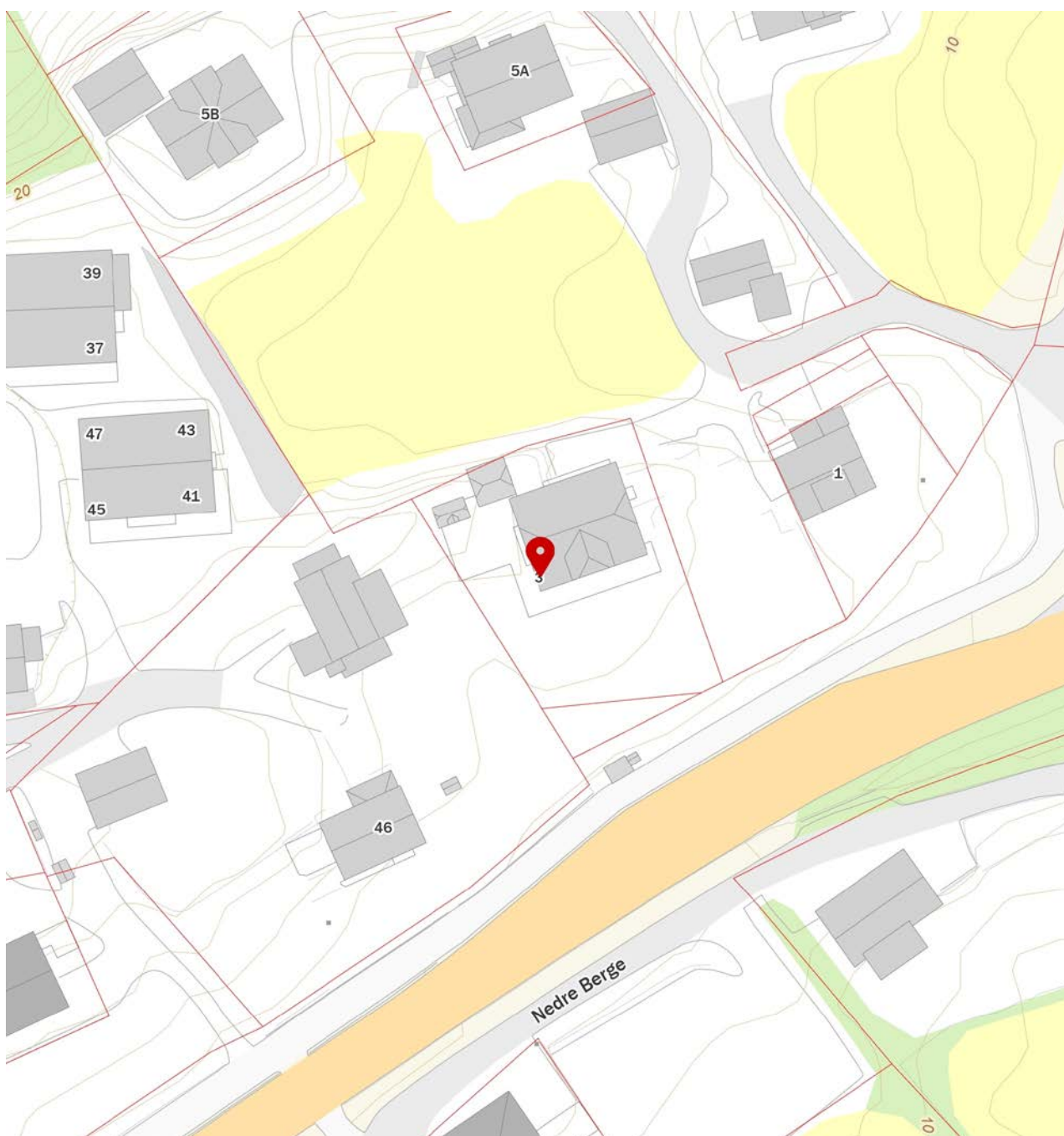
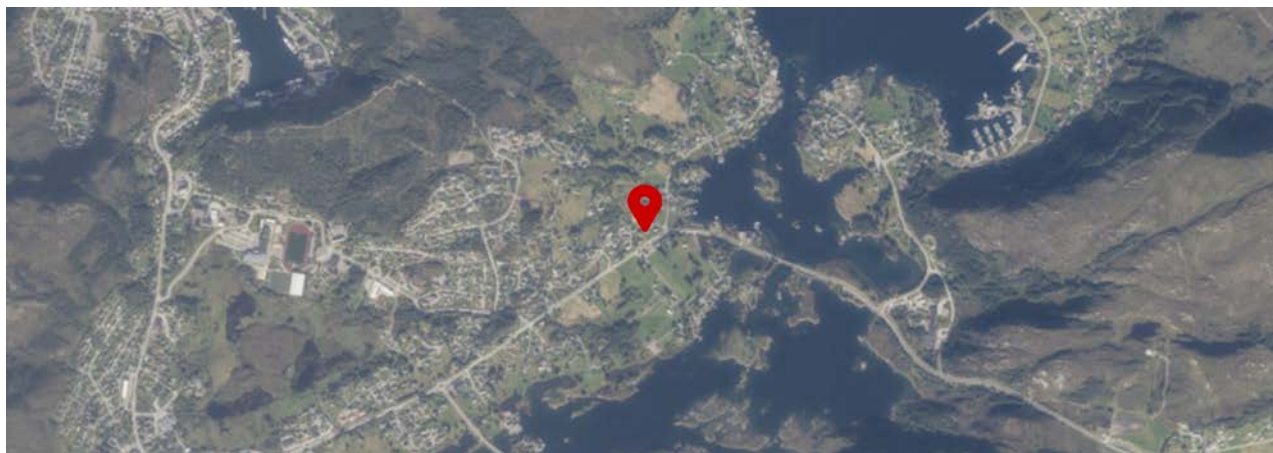
Kiwi Eggesbønes	3 min 🚗
Coop Extra Fosnavåg	3 min 🚗
PostNord	2 km

Sport

🏀 Einedalen skule, Ballbinge	11 min 🚶
Ballspill	1 km
🏀 Bergsøy stadion	12 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	1.1 km
🏊 Aktiv Trening Herøy	19 min 🚶
🏊 Sunnmørsbadet	19 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 2026



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 2026



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

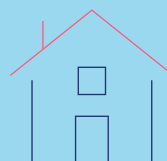
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0134/26

Adresse: Flusundvegen 3, 6091 FOSNAVÅG, gnr. 29, bnr. 16
i Herøy kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 451 30 869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/