

notar



GURSKØY

Nykreimsvegen 17

Enebolig | BRA-i/BRA Total 230/230 kvm | 5 soverom

Totalpris kr. 2 572 240,-

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

Vi kjenner dem alle.





LEIKONG - Frittliggende enebolig med 5 soverom og garasje, fint beliggende i et mindre byggefelt på Nykrem på Leikong



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Bilder	14
Ditt nye nabolag	25
Om eiendommen	28
Vedlegg	39
Budskjema	91

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Prisantydning	Kr 2 490 000,-
Omkostninger	Kr 82 240,-
Totalpris	Kr 2 572 240,-
BRA-i/BRA Total	230/230 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1973
Soverom	5



Din megler



Martin Haddal

Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF/Partner

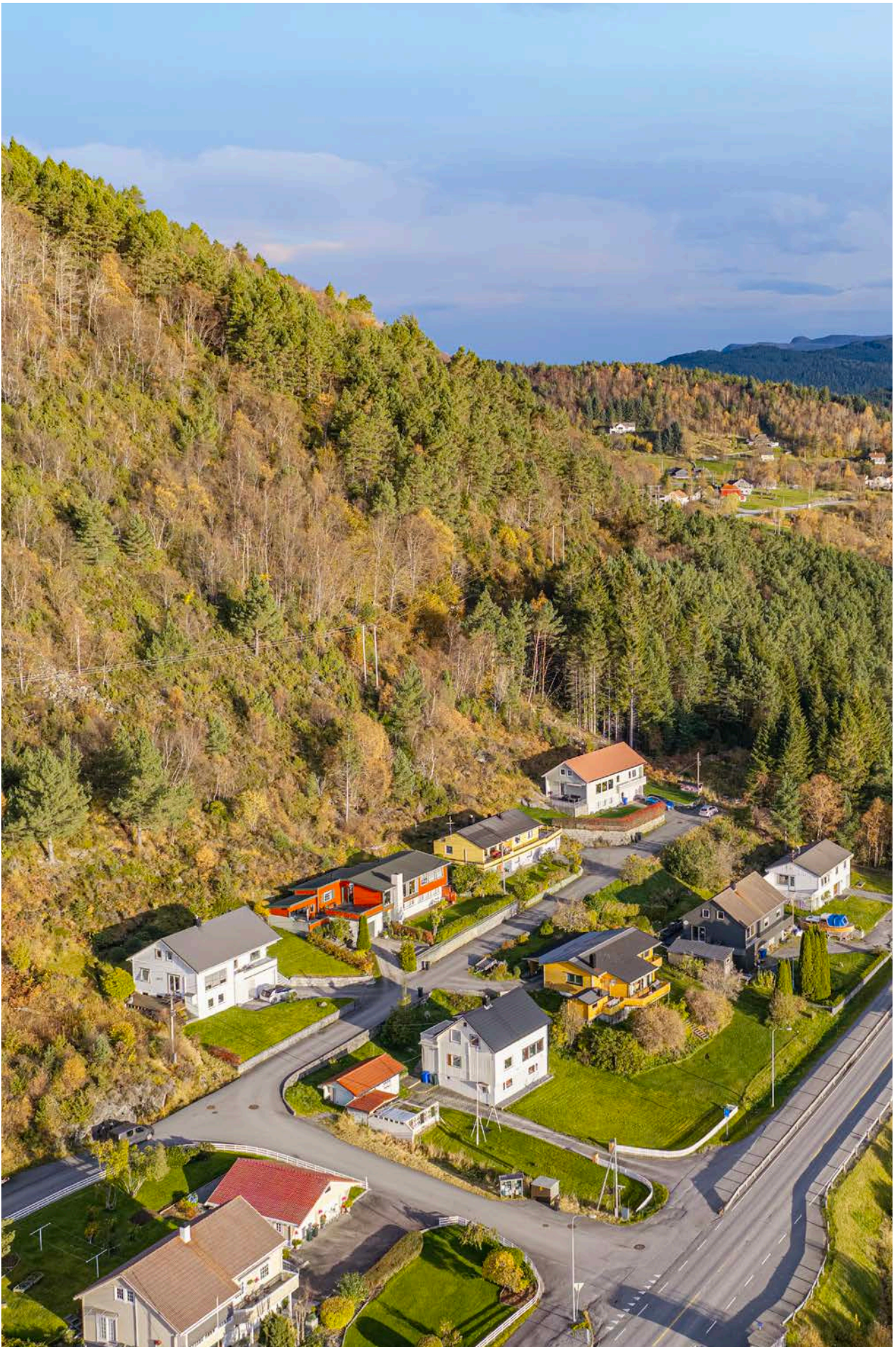
martin@notar.no
971 14 280

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

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

Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!





Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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











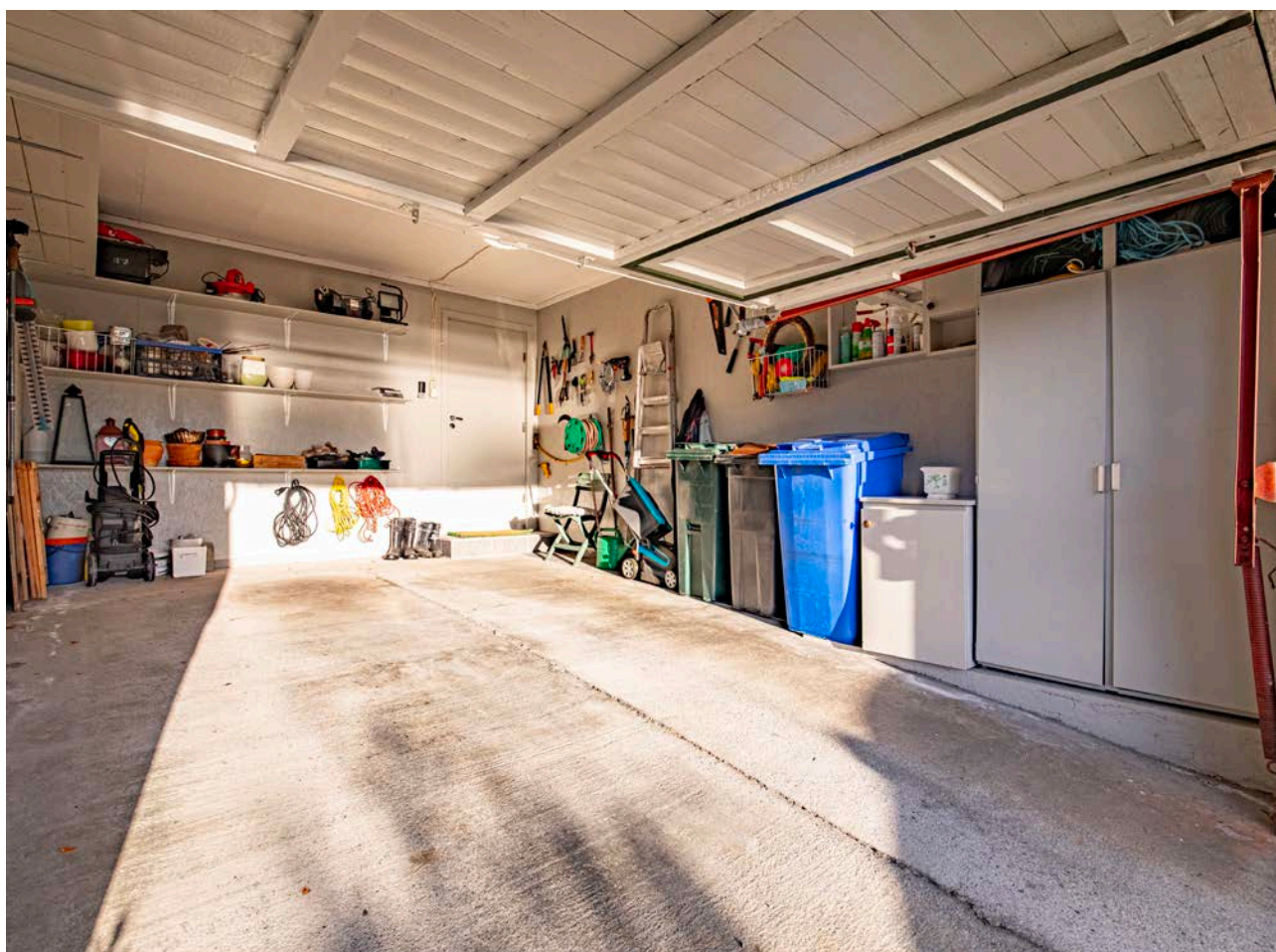












Velkommen til Nykreimsvegen 17

Frittliggende enebolig med 5 soverom og garasje, fint beliggende i et mindre byggefelt på Nykrem på Leikong. Boligen har byggeår 1973, går over 2 etasjer og har et samlet BRA-i på 230 m². Tillegg er terrasser ved hovedetasje med et samlet TBA på 50 m². På terrassen ble det også i 1995 oppført en hagestue.

Skrånende, østvendt tomt er fint opparbeidet med belegningsstein, trapper og forstøtningsmurer, tregjerde, plen og beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt og belegningsstein. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

Fra eiendommen er det kort vei til barnehage og barneskole, og kort vei til dagligvarebutikk i Myrvåg. Fra eiendommen er det ellers ca. 12 km til Ulsteinvik sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter. Til Fosnavåg er det ca. 22 km.

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et mindre byggefelt i Nykreimsvegen på Leikong. Fra eiendommen er det kort vei til barnehage og barneskole, og kort vei til dagligvarebutikk i Myrvåg. Fra eiendommen er det ellers ca. 12 km til Ulsteinvik sentrum med alle dets sentrumsfasiliteter. Til Fosnavåg er det ca. 22 km.

Adkomst

Hvis du kommer kjørende fra Myrvåg retning Leikong følger du hovedveien ca. 130 m etter at du kommer inn i 60-sonen på Leikong. Ta til høyre i krysset du kommer til her, inn Nykreimsvegen. I enden av bakken, etter ca. 50 m, tar du til høyre, og du vil få boligen som bolig nummer 2 på venstre hånd etter ca. 60 m. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nykreimsvegen 17

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY

Oppdragsnummer

3-0201/26

Selger

Kåre Våge

Matrikkel

Gårdsnummer 76, bruksnummer 65 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.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt

Eiet tomt på 697 kvm.

Beskrivelse av tomt

Skrånende, østvendt tomt er opparbeidet med belegningsstein, trapper og forstøtningsmurer, tregjerde, klesstativ, plen og beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt og belegningsstein. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

Byggeår

1973

Byggemåte

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmur av murstein, murpusset og malt. Fundamenter av betong. Drenering av drenerende masser og drenerør, fuktsikring av grunnmur med asfalmaling og knotteplast ifølge eier.

VEGGKONSTRUKSJON

Yttervegger i bindingsverk med asfaltplater og liggende, malt bordkledning. Hagestue med malt villmarkskledning.

VINDUER/DØRER

Vinduer, verandadør og bi-inngangsdør av tre malte med 2-lags og kobla glass. Formpresset, malt ytterdør med 2-lags glass. Garasjeport av tre, malt.

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING

Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Hagestue har sperrer og limtre med taktro. Taktekking av papp. Takrenner, beslag og luftehatter av metall. Pipe er murpusset og malt med pipehatt av metall.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Veranda av betong, flislagt. Rekkverk av tre, malt. Terrasse av betong med tregulv. Rekkverk av tre, malt.

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

UTVENDIG

- Taktekking: Taktekkingen har en del groe og punktvis mosevekst.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Murpussen av pipen har punktvis avskallinger av murpuss og maling. Takrenner, beslag og pipehatter har naturlig slitasje som følge av alder.
- Takkonstruksjon: Kryploftet på boligdelen for eiendommen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det ikke er montert inspeksjonsluke.
- Veggkonstruksjon: Det er ikke etablert lufting inn bak bordkledningen i nedre kant mot grunnmur.
- Vinduer: Vinduer har usikker fremtidig funksjon da isolerglassrutene er eldre enn 35 år. Det er observert et sprukket glass i det ene kjellervinduet.
- Ytterdører: Det er ikke montert beslag under dørterskler på alle dørene.
- Veranda: Vanntette sjikt på veranda er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Store deler av flissettingen har løsnet fra betongplaten. Betongplaten har ikke tilfredsstillende fall, og det er observert vanndammer på overflaten. Det er montert takrenne under betongplaten i garasjen som følge av en tidligere lekkasje ifølge eier. Rekkverkshøyde på veranda er under dagens krav.
- Terrasse på terreng: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendige trapper: Det er hulrom og enkelte løse fliser i trapp. Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendige trapper. Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

INNVENDIG

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt total høydeforskjell mellom enkelte rom i kjeller på ca. 20–85 mm.
Det er utført stikkprøvekontroll av 2 rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter. Øvrige rom er ikke kontrollerte i henhold til forskrift.
- Hovedetasje, stue: Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 18 mm, og på 2 meter målelengde ca. 12 mm.
- Hovedetasje, gang: Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 12 mm, på 2 meter målelengde ca. 8 mm.
- Kjeller, hall: Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 19 mm, og på 2 meter målelengde ca. 14 mm.
- Kjeller, gang: Målt høydeforskjell gjennom rommet ca.

12 mm, og på 2 meter målelengde ca. 8 mm.

Det ble registrert noe punktvis knirk i gulvene i på enkelte rom.

- Rom under terreng: Det ble i hulltakingen registrert forhøyede og skadelige fuktverdier i fremforet vegg, men ikke synlige skader.
- Innvendige trapper: Det er en del knirk i trappa. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp øverst mot vegg.
- Innvendige dører: Enkelte av innerdørene henger ved åpning og lukking.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger: Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannsbereder: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TOMTEFORHOLD

- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Det er målt forhøyede fuktverdier i hulltakingen på fremforet vegg på kjølerommet.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger, inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledninger er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TOALETTRUM

- Avtrekk/ventilasjon: Det er kun naturlig ventilering fra toalettrommet.

VÅTROM

Bad, hovedetasje:

- Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Overflater vegger og himling: Det er innerdør med ikke fuktbestandige materialer plassert i våtsonen for dusjen.

- Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegger og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon, noe som kan gi begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

Bad, kjeller:

- Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Overflater, vegger og himling: Det er benyttet to typer våtromsplater med ulik alder og funksjon på vegger.
- Ventilasjon: Våtrommet mangler til-luft for at avtrekksvifte skal fungere slik den skal.

SPESIALROM

Kjølerom:

- Teknisk anlegg: Kjøleaggregatet er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Badstue:

- Teknisk anlegg: Badstueovnen er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

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

TOMTEFORHOLD

- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og skjevheter i alle forstøtningsmurene av ulik art og omfang som følge av jordpress.
- Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetanken da oljefyringsanlegget ikke lenger er i bruk.

VÅTROM

Vaskerom hovedetasje:

- Generelt: Våtrommet har ikke vanntett utførelse av gulv, og må derfor påregnes oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad kjeller:

- Overflater gulv: Hele gulvet har ikke tilgang til sluken, da sluk ligger på en forhøyet brakett i våtrommet.
- Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er rundt sluk påvist en ikke fagmessig utførelse av tettesjikt ved sluken. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv

er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av sluk og vanntett sjikt ved dør. Sluk er høyeste punkt på våtrommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

VÅTROM

Vaskerom hovedetasje:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke mulig på grunn av kjøkkeninnredningen og uklare rørføringer i delveggen. Overflatesøk etter fukt avdekket ingen unormale forhold.

Bad kjeller:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke mulig da røropplegg og våtsoner ligger mot grunnmuren. Overflatesøk etter fukt avdekket ingen unormale forhold.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverkshøyde på veranda er under dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendige trapper.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp øverst mot vegg.
- Vinduer på soverommene i kjeller har ikke godkjent størrelse som rømningsvinduer.
- Brannslukningsapparatet i kjelleren er utgått på dato og må byttes ut.

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

en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

- Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
- Beskrivelse: Renovering bad.
- Arbeid utført av: Erling Ødegaard.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Ny membran.

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

- Svar: Ja, kun av faglært.
- Beskrivelse: Byttet varmtvanns tank og stoppekran.
- Arbeid utført av: Gjerde Rør.

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

- Svar: Ja, kun av faglært.
- Beskrivelse: Byttet til automatsikringer.
- Arbeid utført av: Tussa installasjon.

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

- Svar: Ja.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Kontroll ved bytte av sikringskap.

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

- Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
- Beskrivelse: Nytt belegg på hovedtak.
- Arbeid utført av: A Båtsvik.

Pkt. 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- Svar: Ja.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder

informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Modernisering og påkostninger

1995 - Tilbygg: Hagestue med terrasse ble bygget.

2005 - Våtrom: Bad i kjeller ble oppusset ifølge eier.

2005 - Våtrom: Bad i hovedetasje ble oppusset ifølge eier.

2012 - Takteking: Ny takteking ble montert ifølge eier.

2018 - Vedlikehold: Vindu på soverom ved bad i hovedetasje ble utskiftet ifølge eier.

2024 - Varmepumpe: Luft-til-luft varmpumpe ble montert ifølge eier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht.

reguleringsplan for Nykrem, datert 07.02.1968 med PlanID 196801.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene:

"§ 2 Bygningsrådet skal i kvart einskild høve fastsetje husplasseringa på tomta.

§ 3 Busetnaden skal vere open med våningshus på ikkje over 1,5 etasje, eller 1 etasje + sokkel. Sokkeletasje kan innreist innanfor råma av føresegnene til kap 31:24 i byggeforskriftene.

§ 4 Takvinkel skal vere minimum 15 grader og skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 5 Garasjebygg skal oppførast i 1 etasje og med grunnflate ikkje over 35 m². Garasjen skal arkitektonisk samarbeidast med våningshuset. Plasseringa av garasje skal vere vist på situasjonsplan ved byggemelding av våningshuset, sjølv om garasjen skal byggast seinare.

§ 6 Gesimshøgde for hus skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 7 Utbygd areal innanfor råma av bygningslovgjevinga skal ikkje overstige 20% av tomta sitt nettoareal.

§ 8 Bygningsrådet kan innanfor råma av bygningslovgjevinga gi løyve til takoppbygg når dette har fått ei estetisk og tiltalende form.

§ 9 Utvendige fargar skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 10 Oppsetting av gjerde, samt høgde og farge på gjerde skal godkjennast av bygningsrådet. Gjerde må ikkje vere over 0,8 m høgt.

§ 11 Inga tomt må tilplantast med tre eller buskar som etter bygningsrådet sitt skjønn verkar sjenerande for nabo eller trafikken.

§ 12 Naturleg terreng skal mest mogleg ligge som det er. Omfattande planering og eventuelle forstøtningsmurar skal godkjennast av bygningsrådet."

I kommuneplanen sin arealdel for 2013-2025 ligger eiendommen i et område der reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring og reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Herøy kommune.

Oppvarming

Luft-til-luft varmepumpe er montert i gang i hovedetasje. Vedovn er montert i stue i hovedetasje. Ellers elektrisk oppvarming.

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

Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Det kan komme pålegg om at oljetank/parafintak må fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette.

Parkeringsforhold

Parkering i garasje og innkjørsel med toppdekke av asfalt og belegningsstein.

Vei/Vann/Kloakk

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

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt innflyttingsattest på boligen den 14.05.1973.

Ingen tegninger i kommunens arkiver:

Det foreligger ingen byggegodkjente hustegninger i kommunens arkiver. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering

av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning for den aktuelle bruken.

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

Radonmåling

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

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder:

Kjeller: Hall med trapp, verksted, kjølerom, garasje, uinnredet kjellerrom, gang, 2 soverom, bad, badstue og 4 boder.

Hovedetasje: Kjøkken, stue, vaskerom, gang, toalettrom, bad og 3 soverom.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 21.10.2026, utført av Øyvind Tjervåg.

Standard

ENEBOLIG - INNVENDIG

OVERFLATER, GENERELT

Tak har malte plater og panel. Vegger har malte flater, vinyltapet, beisa panel, malt panel, malt strie, finert panel, murstein og malte plater. Gulv med laminatgulv, vinylbelegg, teppe, betong og fliser.

KJØKKEN

Malte profilerte skapfronter. Benkeplater av laminat og heldekkende vask. Fliser på vegger over benkeplater. Utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

VÅTROM

- Vaskerom hovedetasje: Tak har malte plater. Vegger har vinyltapet og flislagt gulv. Rommet er utstyrt med skyllekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Bad hovedetasje: Malte takplater. Flislagte vegger og gulv. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, dusjkabinett og badekar.
- Bad kjeller: Malte takplater. Vegger har våtromsplater og flislagt gulv. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning og dusjkabinett.

SPESIALROMROM

- Toalettrom: Tak har malte plater. Vegger har malt vinyltapet og gulv laminatgulv. Rommet er utstyrt med speil, vegghengt vask og wc.
- Kjølerom: Tak og vegger har panel. Gulv har vinylbelegg. Hyller av tre og kjølelageret.
- Badstue: Tak og vegger har panel. Gulv av trespiler. Dør av tre med glass og sittebenker av tre. Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannrør av kobber.
- Avløpsrør av plast og sluker av stål og plast.
- Varmtvannstank.
- Naturlig ventilasjon.
- Luft-til-luft varmepumpe.
- El-opplegg med automatsikringer.
- Belysning som takpunkt for lamper.
- Varmekabler i enkelt gulv.
- Brannvarslere og brannslukningsapparat.

ØVRIG

- Etasjeskille trebjelkelag med spaltegulv av tre og huntonitplater.
- Kjellergulv av betong.
- Elementpipe med feiluke, murpusset og malt, tilknyttet en vedovn med glass.
- Trapp og rekkverk av tre, malt med tette trappetrinn med vinylbelegg.
- Finerte innerdører og foldedører, delvis malt og med glass. Malte innerdører av tre.
- Skyvedørsgarderober, malte garderober, hyller og arbeidsbenk.

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.

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, dekk, musikkantenn, veggplater for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

Arealer

BRA - i: 230 m²

BRA totalt: 230 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 118 m² Hall med trapp, verksted, kjølerom, garasje, uinnredet kjellerrom, gang, 2 soverom, bad, badstue og 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 112 m² Kjøkken, stue, vaskerom, gang, toalettrom, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

50 m²

Økonomi

Prisantydning

Kr. 2 490 000,-

Verditakst

Kr 2 500 000,-

Kommunale avgifter

Kr 7 594,- pr år 2025

Info kommunale avgifter

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer. 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. Ifølge opplysninger fra Herøy kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2026 kr. 7 767,20.

Eiendomsskatt

Kr 2 579,- 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 7 512,-

Vannavgift år: 2026

Info vannavgift

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

Formuesverdi - Primær

Kr. 460 615,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 1 842 461,- 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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 2 490 000,- (Prisantydning)

kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 62 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 82 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 572 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

13.11.1970 - Dokumentnr: 3606 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1515 Gnr:76 Bnr:52

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

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:
- Söderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

22.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

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

Meglernes Vederlag

Fastpris vederlag kr. 58 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt 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 overtagelsesdato. 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 eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

legges inn.

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

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

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

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

Budgivning

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

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

er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

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

3. Bli kjent med boligen

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

4. By på boligen

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

Nykreimsvegen 17

Vedlegg

- Selgers egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Grunnkart
- Utsnitt fra reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Energiattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0201/26	
Selger 1 navn	
Kåre Våge	
Gateadresse	
Nykreimsvegen 17	
Poststed	Postnr
GURSKØY	6080
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	1973
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	53
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	1296363

Document reference: 3-0201/26

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: KV

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	renovering bad
Arbeid utført av	Erling Ødegaard

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	ny membran
-------------	------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet varmtvanns tank og stoppekran
Arbeid utført av	Gjerde Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet til automatsikringer
Arbeid utført av	Tussa installasjon

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	kontroll ved bytte av sikringskap
-------------	-----------------------------------

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

Document reference: 3-0201/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt belegg på hovedtak

Arbeid utført av

A Båtsvik

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

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

Document reference: 3-0201/26

Tilleggs kommentar

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/en næringsseidendom
- 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 næringsseidendom, 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.

Document reference: 3-0201/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kåre Våge	9db196095bdcd1663f3d7 9d19b56712c884ae04c	12.10.2026 15:26:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0201/26

- 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>

Tilstandsrapport



Enebolig



Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY



HERØY kommune



gnr. 76, bnr. 65

Markedsverdi

2 500 000Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 230 m²

Befaringsdato: 14.10.2026

Rapportdato: 21.10.2026

Oppdragsnr.: 11169-2066

Eiendomsverdi ref nr: WB8388

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstmann Øyvind Tjervåg

Takstingeniør/rapportansvarlig

Har over 35 års erfaring fra bygg og eiendomsbransjen, med bakgrunn som tømrer (1988–1993) og selvstendig næringsdrivende byggmester (1993–2002), etterfulgt av tolv år som takstmann i If Skadeforsikring (2002–2014). Siden 2014 arbeidet som selvstendig næringsdrivende takstmann tilknyttet Møretakst AS. Er utdannet takstmann og byggmester, har videreutdanning innen skadetaksering fra BI og er medlem av NITO. Arbeider i all hovedsak med tilstandsrapporter i forbindelse med salg av eiendommer og verditaksering av eiendommer.

Møretakst

Møretakst AS – et sterkt fagmiljø med høy kompetanse Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører, med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontorer i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdivurdering og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.



Rapportansvarlig



Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp. Takrenner, beslag og luftehatter av metall. Pipe murpusset malt med pipehatt av metall. Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Hagestue sperrer og limtre med taktro. Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Hagestue malt villmarkskledning. Vinduer, verandadør og bi inngangsdør av tre malte med to lags og kobla glass. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Garasjeport av tre malt. Veranda av betong flislagt. Rekkverk av tre malt. Terrasse av betong med tregulv. Rekkverk av tre malt. Grunnmur av murstein murpusset malt. Fundamenter av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte plater og panel. Vegger malte flater, vinyltapet, beisa panel, malt panel, malt strie, finert panel, murstein og malte plater. Gulv med laminatgulv, vinylbelegg, teppe, betong og fliser. Etasjeskille trebjelkelag med spaltegulv av tre og huntonitplater. Kjellergulv av betong. Elementpipe med feieluke murpusset malt tilknyttet en vedovn med glass. Trapp og rekkverk av tre malt med tette trappetrinn med vinylbelegg. Finerte innerdører og foldedører delvis malt og med glass. Malte innerdører av tre. Skyvedørgarderobes, malte garderober, hyller og arbeidsbenk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom hovedetasje. Tak malte plater. Vegger vinyltapet og flislagt gulv. Skyllekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad hovedetasje. Malte takplater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, dusjkabinett og badekar.

Bad kjeller. Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv. Baderomsinnredning og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte profilerte skapfronter. Benkeplater av laminat og heldekkende vask. Fliser på vegger over benkeplater. Utsparring for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Tak malte plater. Vegger malt vinyltapet og gulv laminatgulv. Speil, vegghengt vask og wc.

Kjølerom. Tak og vegger panel. Gulv vinylbelegg. Hyller av tre og kjølelageret.

Badstue. Tak og vegger har panel. Gulvet av trespiller. Dør av tre med glass og sittebenker av tre. Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber. Avløpsrør av plast og sluker av stål og plast. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning

takpunkt for lamper. Varmekabler i enkelt gulv. Brannvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrånende tomtegrunn. Byggegrunn av fjell og stein. Drenering av drenerende masser og drenerør, fuktsikring av grunnmur med asfaltmaling og knotteplast. Forstøtningsmur av betongstein, forskalingsblokker med betong og naturstein. Trapper av betong med fliser, tretrapp og naturstein. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Dagtank av metall og utvendig nedgravd oljetank av glassfiber.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

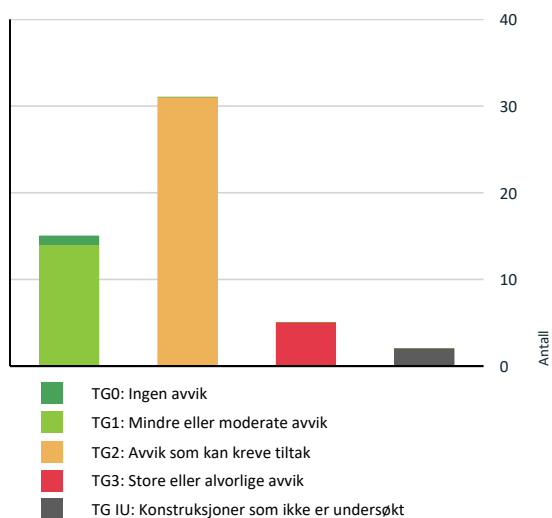
Ifølge Herøy kommune.

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

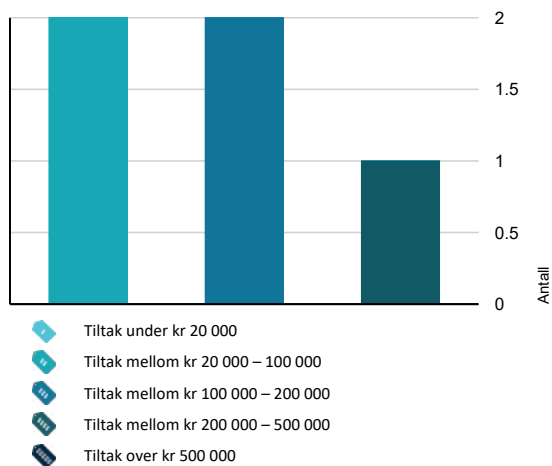
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasse på terreng [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom under terreng [Gå til side](#)

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper Gå til side	! Rekkverkshøyde på veranda er under dagens krav. Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører Gå til side	! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side	! Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendige trapper.
! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side	! Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side	! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder Gå til side	! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side	! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
! Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side	! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side	! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp øverst mot vegg.
! Toalettrom > Hovedetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side	! Vinduer på soverommene i kjeller har ikke godkjent størrelse som rømningsvinduer.
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side	! Brannslukkingsapparatet i kjelleren er utgått på dato og må byttes ut.
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side	
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side	
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side	
! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg Gå til side	
! Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side	
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side	
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side	
! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 11169-2066

Befaringsdato: 14.10.2026

Side: 7 av 28

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Eier

Tilbygg / modernisering

2024	Varmepumpe	Luft til luft varmepumpe ble montert ifølge eier.
2018	Vedlikehold	Vindu på soverom ved bad i hovedetasje ble utskiftet ifølge eier.
2012	Taktekking	Ny taktekking ble montert ifølge eier.
2005	Våtrom	Bad i hovedetasje ble oppusset ifølge eier.
2005	Våtrom	Bad i kjeller ble oppusset ifølge eier.
1995	Tilbygg	Hagestue med terrasse ble bygget ifølge eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av papp. Visuelt vurdert fra takflatene.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har en del groe og punktvis mosevekst.

Konsekvens/tiltak

- Mose og groe bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre opphopning av fuktighet, som kan redusere levetiden på tekkingen.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og luftehatter av metall. Pipe murpusset malt med pipehatt av metall. Visuelt vurdert fra taktekkingen.

Vurdering av avvik:

- Murpussen av pipen har punktvis avskallinger av murpuss og maling.
- Takrenner, beslag og pipehatter har naturlig slitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Avskalling av murpuss og maling bør utbedres for å hindre videre og ytterligere forvitring.
- Takrenner, beslag og pipehatter bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov.

Takkonstruksjon

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Hagestue har takkonstruksjon av sperrer og limtre med taktro.

Vurdering av avvik:

- Kryploftet på boligdelen for eiendommen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det ikke er montert inspeksjonluke.

Konsekvens/tiltak

- Manglende inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Hagestue malt villmarkskledning. Vurdert fra bakkenivå og veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert lufting inn bak bordkledningen i nedre kant mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for fuktskader i bordkledning og underliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørrking og ventilering av yttervegger.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags og kobla glass. Utvendig malt listverk med beslag.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon da isolerglassrutene er eldre enn 35 år.
- Det er observert et sprukket glass i det ene kjellervinduet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det sprukne glasset bør skiftes ut for å hindre varmetap, og ivareta utsyn gjennom vinduet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Veranda og bi-inngangsdør av tre malt med to lags glass. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Garasjeport av tre malt. Utvendig malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag under dørterskler på alle dørene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag under alle dørterskler for å forebygge at vann trenger inn i konstruksjonen ved dørtersklene.

TG 2 Veranda

Beskrivelse

Veranda av betong flislagt. Rekkverk av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Vanntette sjikt på veranda er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Store deler av flissettingen har løsnet fra betongplaten.
- Betongplaten har ikke tilfredsstillende fall, og det er observert vanddammer på overflaten.

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

- Det er montert takrenne under betongplaten i garasjen som følge av en tidligere lekkasje ifølge eier.
- Rekkverkshøyde på veranda er under dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt med påfølgende fuktinntrekk.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Løse fliser bør fjernes og monteres på nytt for å sikre god vedheft til betongplaten.
- Det bør vurderes og etablere tilfredsstillende fall på betongplaten for å sikre god avrenning av vann.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til tidligere lekkasje, samt om det fortsatt er risiko for vanninntrengning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.

1 TG 2 Terrasse på terreng

Beskrivelse

Terrasse av betong med tregulv. Rekkverk av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av betong med fliser, tretrapp og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er hulrom og enkelte løse fliser i trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendige trapper.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres utbedring av fliser med hulrom, da dette kan føre til frostsprengning og at fliser løsner over tid.
- Løse fliser bør tas opp og limes tilbake for å sikre god vedheft og forhindre at flere fliser løsner.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte med fare for personskade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminatgulv, vinylbelegg, teppe, betong og fliser.

1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tak malte plater og panel. Vegger malte flater, vinyltapet, beisa panel, malt panel, malt strie, finert panel, murstein og malte plater.

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille trebjelkelag med spaltegulv av tre og huntonitplater. Kjellergulv av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell mellom enkelte rom i kjeller på ca. 20–85 mm.
- Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter. Øvrige rom er ikke kontrollerte i henhold til forskrift.

Hovedetasje: Stue: Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 18 mm, og på to meter målelengde ca. 12 mm. Gang: Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 12 mm, på to meter målelengde ca. 8 mm.

Kjeller: Hall: Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 19 mm, og på to meter målelengde ca. 14 mm. Gang: Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 12 mm, og på to meter målelengde ca. 8 mm.

- Det ble registrert noe punktvis knirk i gulvene i på enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av høydeforskjeller er redusert brukervennlighet og økt snubelfare.
- Det bør vurderes om høydeforskjellene er til hinder for bruk eller om det er behov for utbedring av andre årsaker.
- Konsekvensen av å ikke utbedre knirk kan være redusert bokomfort, men knirk har ingen konstruksjonsmessig betydning.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede radon verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med feieluke murpusset malt tilknyttet en vedovn med glass.

Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble boret inspeksjonshull i ytterhjørnet på kjølerommet mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det ble i hulltakingen registrert forhøyede og skadelige fuktverdier i fremforet vegg, men ikke synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene, og foreta utbedring av årsaken.
- Forhøyede fuktverdier i fremforet vegger kan føre til utvikling av skjulte skader som råte, sopp og mugg.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre malt med tette trappetrinn med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er en del knirk i trappa.

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp øverst mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes tiltak for å redusere knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming av innfestingen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte innerdører og foldedører delvis malt og med glass. Malte innerdører av tre.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innerdørene henger ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres justering av dører som henger ved åpning og lukking, for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på dør og karm.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober, malte garderobeskap, hyller og arbeidsbenk.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger vinyltapet og flislagt gulv. Det er montert skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har ikke vanntett utførelse av gulv, og må derfor påregnes oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig på grunn av kjøkkeninnredningen og uklare rørføringer i delveggen. Overflatesøk etter fukt avdekket ingen unormale forhold.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

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.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og flislagte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er innerdør med ikke fuktbestandige materialer plassert i våtsonen for dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av å ha innerdør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, er økt risiko for fuktskader og forringelse av materialet over tid.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Gulvet er flatt med noe mindre fall mot sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i sluk/membran.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, dusjkabinett og badekar.

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon, noe som kan gi begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres bedre ventilasjon, for eksempel ved å montere elektrisk avtrekksvifte, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting på våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom mot våtsone for dusjen, uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger våtromsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er benyttet to typer våtromsplater med ulik alder og funksjon på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Ulik alder og type våtromsplater kan føre til redusert beskyttelse mot fukt, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
- Våtrommet anbefales fortsatt benyttet med dusjkabinett for å forebygge fuktskader, dusjing på vegg øker risikoen for fuktskader.

KJELLER > BAD

1 TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser. Gulvet er flatt uten fall og store deler av gulvet har ikke tilgang til sluken.

Vurdering av avvik:

- Hele gulvet har ikke tilgang til sluken, da sluk ligger på en forhøyet brakett i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr vil ikke ha en naturlig vei til sluket, og vil renne ut innerdøra ved en lekkasje fra utstyr inne på våtrommet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

1 TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse. Sluk av plast og dusjkabinett med avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke fagmessig utførelse av tettesjikt ved sluken.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av sluk og vanntett sjikt ved dør. Sluk er høyeste punkt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke fagmessig utførelse rundt sluk kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon.
- Sluket er plassert på det høyeste punktet i våtrommet, noe som medfører at øvrige deler av gulvet ikke har tilgang til sluken.
- Ved en eventuell lekkasje fra utstyr på våtrommet, så vil vannet renne ut dør og medføre vannskader i tilstøtende rom.
- Tiltak med og etablere sluk på laveste gulvnivå på våtrommet må påregnes, uten tiltak vil vannskader oppstå ved en vannlekkasje fra utstyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluft for at avtrekksvifte skal fungere slik den skal.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i yttervegg.

KJELLER > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da røropplegg og våtsoner ligger mot grunnmuren. Overflatesøk etter fukt avdekket ingen unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte profilerte skapfronter. Benkeplater av laminat og heldekkende vask. Fliser på vegger. Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TOALETTROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger malt vinyltapet og gulv med laminatgulv.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Speil, vegghengt vask og wc.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig ventilering fra toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon ved og montere mekanisk avtrekk for å bedre luftutskiftingen i rommet.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak og vegger panel. Gulv vinylbelegg og hyller av tre.

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Kjøleaggregatet er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

- Kondensvann fra kjøleaggregatet har ikke drenering til sluk/avløp, men samles i ei bøtte under aggregatet.

Konsekvens/tiltak

- Kjøleaggregatet har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt med bakgrunn i alder.
- Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold.
- Det bør etableres egnet drenering fra kjøleaggregatet til sluk eller avløp for å unngå at kondensvann samles i bøtte, med risiko for vannsøl.

KJELLER > BADSTUE

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak og vegger har panel. Gulvet med trespiler. Dør av tre med glass og sittebenker av tre.

KJELLER > BADSTUE

1 TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Badstueovnen er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Badstueovnen har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt med bakgrunn i alder.
- Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

1 TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og sluker av stål av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

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

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmepumpe

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler i enkelt gulv.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

- Vinduer på soverommene i kjeller har ikke godkjent størrelse som rømningsvinduer.
- Brannslukningsapparatet i kjelleren er utgått på dato og må byttes ut.

Konsekvens/tiltak

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

- Brannslukningsapparatet i kjelleren må byttes ut for å sikre at det fungerer ved en eventuell brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygge og tomtegrunn av fjell og stein grunn ifølge eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av drenerende masser og drenerør, fuktsikring av grunnmur med asfaltmaling og knotteplast ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- Det er målt forhøyede fuktverdier i hulltakingen på fremforet vegg på kjølerommet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt med bakgrunn i alder.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting ved tegn til svikt.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene i fremforet vegg på kjølerommet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av murstein murpusset malt. Fundamenter av betong.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betongstein, forskalingsblokker med betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og skjevheter i alle forstøtningsmurene av ulik art og omfang som følge av jordpress.

Konsekvens/tiltak

- Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.
- Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige sikringstiltak eller utbedringer for å stabilisere muren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomtegrunn med flatt terreng inntil grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Eldre avløpsledninger har økt risiko for sprekkdannelse, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

1 TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Innvendig dagtank av metall og utvendig nedgravd oljetank av glassfiber ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetanken da oljefyringsanlegget ikke lenger er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.
- Røropplegg og utvendig oljetank må fjernes/saneres av sertifisert saneringsfirma.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyde på veranda er under dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendige trapper.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp øverst mot vegg.
- Vinduer på soverommene i kjeller har ikke godkjent størrelse som rømningsvinduer.
- Brannslukningsapparatet i kjelleren er utgått på dato og må byttes ut.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte med fare for personskade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervå AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede radon verdier påvises.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Brannslukningsapparatet i kjelleren må byttes ut for å sikre at det fungerer ved en eventuell brann.

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 000 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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 markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000
--	------------	------------------

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

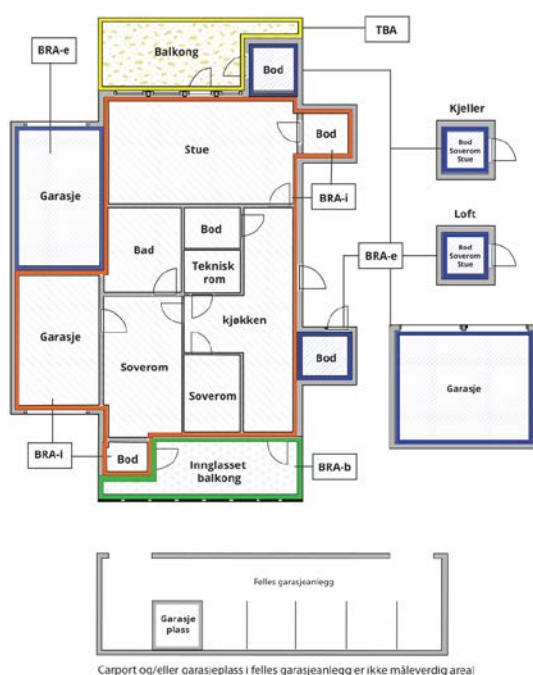
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	112			112	50
Kjeller	118			118	
SUM	230				50
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Kjøkken, stue, vaskerom, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Hall m/trapp, verksted, kjølerom, garasje, bod, uinnredet kjellerrom, gang, bod 2, soverom, soverom 2, bod 3, bad, bod 4, badstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ifølge Herøy kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Kåre Våge	Kunde
	Aud Våge	Ektemake

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	76	65		0	696.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nykreimsvegen 17 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Våge Kåre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Nykreimsvegen på Leikong.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Privat vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Nykrem med reguleringsformål.

Om tomten

Skrående østvendt skrående tomt opparbeidet med belegningsstein, trapper og forstøtningsmurer, tre gjerde, klesstativ, plen, beplantning. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt og belegningsstein. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan for Herøy kommune.

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Innflyttingsattest	14.05.1973		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringen	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Feierrapport	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan	07.02.1968		Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tussa tilsynsrapport	09.02.2012		Gjennomgått		Nei
Planrapport	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	30.10.2024		Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart	15.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e-post for gjennomgang av rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 tilstandsgradene.

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkellesnivå 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 generell grunnlag og bygger på erfaringstall i 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."*

ambita

Kommune: 1515 Herøy
Eiendom: 1515/76/65/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | — Teigdelelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | — Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 12.10.2026





Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 4)
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)
	Friområde
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg
	Kjøreveg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)
	Sikringsone - Frisikt
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Sikringssonегrense
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrænse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR BUSTADFELT PÅ NYKREM – HERØY KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2

Bygningsrådet skal i kvart einskild høve fastsetje husplasseringa på tomta.

§ 3

Busetnaden skal vere open med våningshus på ikkje over 1,5 etasje, eller 1 etasje + sokkel. Sokkeletasje kan innreist innanfor råma av føresegnene til kap 31:24 i byggeforskriftene.

§ 4

Takvinkel skal vere minimum 15 grader og skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 5

Garasjebygg skal oppførast i 1 etasje og med grunnflate ikkje over 35 m². Garasjen skal arkitektonisk samarbeidast med våningshuset. Plasseringa av garasje skal vere vist på situasjonsplan ved byggemelding av våningshuset, sjølv om garasjen skal byggast seinare.

§ 6

Gesimshøgde for hus skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 7

Utbygd areal innanfor råma av bygningslovgjevinga skal ikkje overstige 20% av tomta sitt nettoareal.

§ 8

Bygningsrådet kan innanfor råma av bygningslovgjevinga gi løyve til takoppbygg når dette har fått ei estetisk og tiltalande form.

§ 9

Utvendige fargar skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 10

Oppsetting av gjerde, samt høgde og farge på gjerde skal godkjennast av bygningsrådet. Gjerde må ikkje vere over 0,8 m høgt.

§ 11

Inga tomt må tilplantast med tre eller buskar som etter bygningsrådet sitt skjøn verkar sjenerande for nabo eller trafikken.

§ 12

Naturleg terreng skal mest mogleg ligge som det er. Omfattande planering og eventuelle forstøtningsmurar skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 13

Det er etter reguleringsføresegnenes ikrafttreden ikkje tillatt å etablere tilhøve som er i strid med desse føresegnene.

§ 14

Bygningsrådet kan, når særlege grunnar talar for de, tillate mindre vesentlege unntak frå desse reguleringsføresegnene innanfor råma av bygningslova og bygningsvedtektene for Herøy kommune.

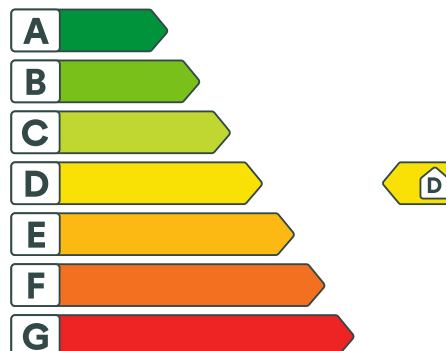
Vedteke av Herøy kommunestyre den 7. februar 1968.
Stadfest av Miljøverndepartementet den 28. februar 1973.



Energiattest



Adresse Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY	
Dato for energimerking 22.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-372687
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 179397749
Gårdsnummer 76	Bruksnummer 65
Seksjonsnummer —	Brukseinsningsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.



Boliginformasjon

Byggeår 1973	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 230,0 m²	Oppvarma bruksareal 220,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
194,93 kWh/m²



Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY

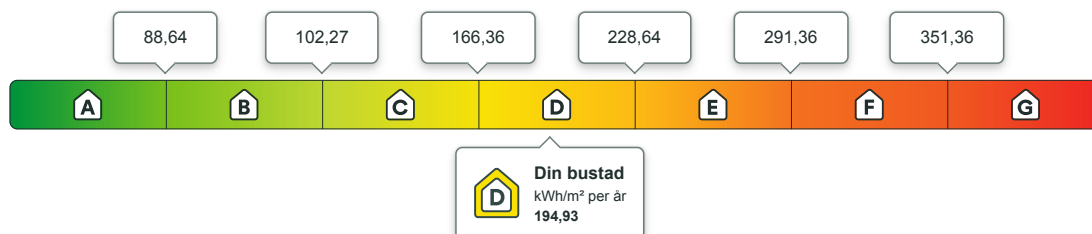


Energi

Berekna klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vektning oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år 40 888,14	kWh/m² per år 185,86
--------------------------------	--------------------------------

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkesystemet typiske / noko konservative verdier ut frå bygningstype og byggjeår.



Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningsmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

<https://www.enova.no>



Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY



Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetal Nei



Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 6: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: 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 på varmeanlegg**Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Nabolagsprofil

Nykreimsvegen 17

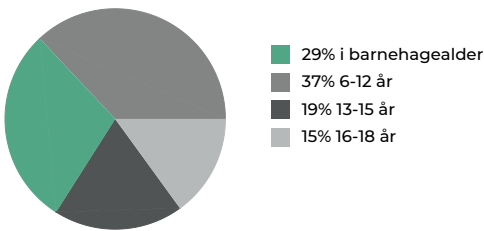
Offentlig transport

🚶 Nykrem	1 min 🚶
Linje 310, 334	0.1 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	25 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 17 min 🚶

Skoler

Leikanger skule (1-7 kl.)	4 min 🚶
26 elever, 3 klasser	2.7 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	4 min 🚶
169 elever, 13 klasser	3.1 km
Ulstein vidaregåande skule	14 min 🚶
550 elever	13.3 km
Herøy vidaregåande skule	20 min 🚶
301 elever	19.8 km

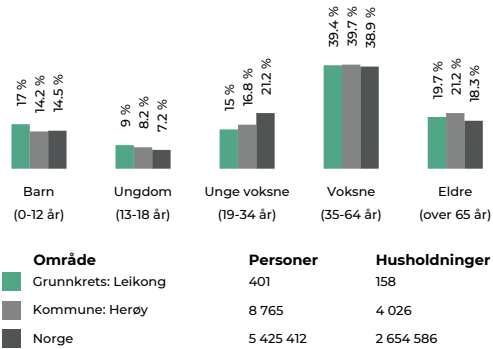
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

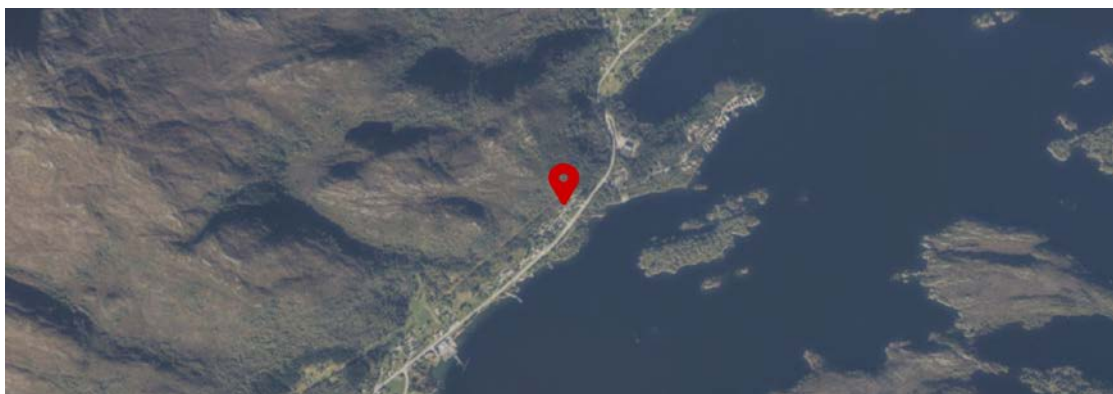
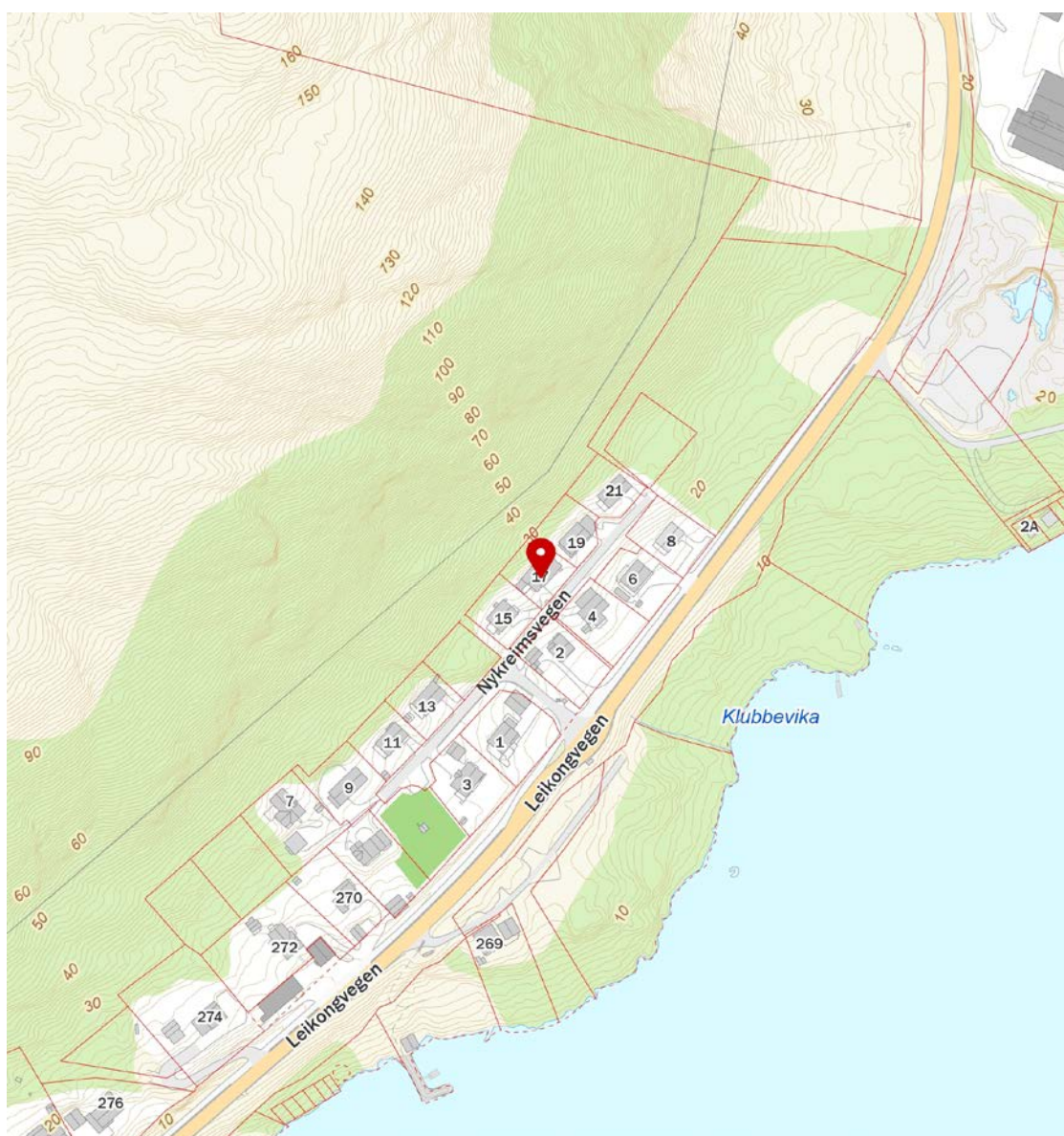
Leikanger barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
17 barn	2.7 km
Myrsnipa barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
54 barn	3.4 km
Blåtinden barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
42 barn	7.5 km

Dagligvare

Kiwi Myrvåg	4 min 🚶
Joker Gursken	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	9.5 km

Sport

🏀 Møre barne- og ung.skole ballbinge	4 min 🚶
Ballspill	3.1 km
🏈 Gurskøy IL, Kunstgrasbane	4 min 🚶
Fotball	2.7 km
🏊 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	14 min 🚶
🏊 Aktiv Trening Ulstein Varleite	15 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 naboeene 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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

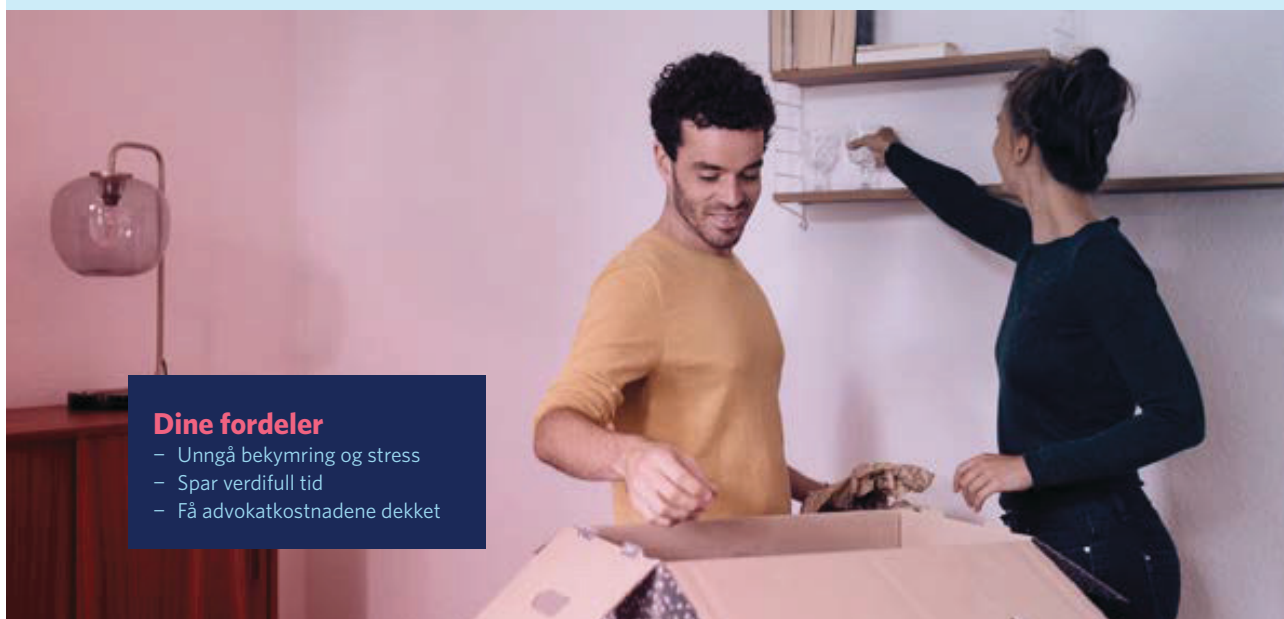
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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 kontakinformasjon, 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 3-0201/26
 Adresse Nykreimsvegen 17
 6080 GURSKØY
 Salgsoppgavedato 22.10.2026

Kontaktperson Martin Haddal
 Tlf 971 14 280
 Epost martin@notar.no

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 budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
 Bank: _____
 Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
 Tlf: _____
 Salg av eiendom, adr.: _____

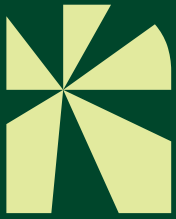
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring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

Sted/dato: _____
 Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
 Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



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

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