

Remøy 11

REMØY

notar



Prisantydning Kr 2 490 000,- Boligtype Kombinasjonslokale
BRA-i/ BRA Total 627/ 719 kvm Megler Martin Haddal Tlf 971 14 280

NOTAR.NO

notar



Remøy 11

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

Adresse	Remøy 11 6094 LEINØY
Prisantydning	Kr 2 490 000,-
Omkostninger	Kr 63 540,-
Totalpris	Kr 2 553 540,-
BRA-i/BRA Total	627/719 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Kombinasjonseiendom
Byggeår	1890/1940-tallet/1982
Soverom	5
Etasjer	3

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

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

Sydøstvendt tomt er opparbeidet med plen og beplantning og med asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Tomten har gode solforhold og flott utsikt mot fjord og fjell. Det ble nylig foretatt en grensejustering som gjør at parkeringsplassen på baksiden av huset kan økes/gjøres bredere, og nedkjørselen til nedsiden av huset kan gjøres bredere ved at den er økt med 2 meter.

Fra eiendommen er det ca. 5 km til barneskole i Einedalen, ca. 6,5 km til barnehage på Frøystad og ca. 7,4 km til ungdomsskole og ca. 7,9 km til videregående skole, idrettsanlegg og badeland. Ellers er det ca. 10 km til Fosnavåg sentrum.

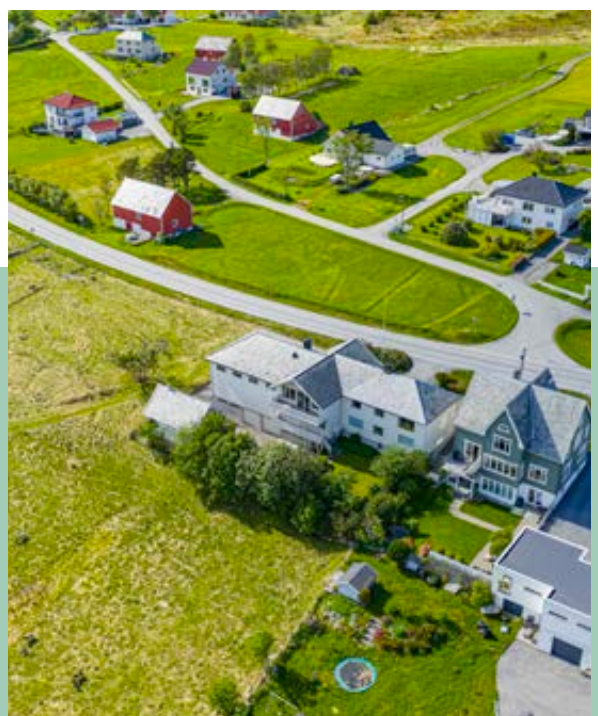
Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Haddal

Salgssjef/Partner/Eiendomsmegler MNEF
971 14 280 / martin@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	23
Plantegning	35
Vedlegg	37
Budgivning	99

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

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

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Remøy 11, 6094 LEINØY

OPPDRAKSNUMMER

3-0199/24

SELGER

Anne Johanne Myklebust

MATRIKKE

Gårdsnummer 12, bruksnummer 31 i Herøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Kombinasjonslokale

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Energijattestens forside følger vedlagt prospekt. Full energijattest kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

El-anlegg:

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

TOMT

Eiet tomt på 1 010,1 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

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

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

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.11.2025. utført av Jan-Norvald Jønsson.

BYGGEÅR

Opprinnelig bolig: Ca. 1890.

Påbygg: 1940-årene.

Tilbygg: 1982.

Løe/uthus: Ukjent, men trolig ca. 1900.

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG/BUTIKK - UTVENDIG

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

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

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

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

VEGGKONSTRUKSJON

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

VINDUER/DØRER

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

TAKKONSTRUKSJON/TAKTEKKING

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

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

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

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

UTVENDIG

- Vinduer: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

INNENDIG

- Lagerrom kjeller, overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i de 2 bodene i underetasje/kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

VÅTROM

- Bad i andre etasje, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom i kjeller fra 1982, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom i kjeller fra 1982, tilliggende konstruksjoner: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er ved befaring uten behov for hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.
- Bad i første etasje, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

KJØKKEN

- Kjøkken i første etasje, avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Branntekniske forhold: Røykvarslere og brannslukningsutstyr må skiftes.

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: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon fra 1940: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Veggkonstruksjon fra 1982: Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Fuktmerker på trod ved gradrenne. Uisolerte kanaler kan gi fare for overflatekondens, men ikke observert noe ved befarings.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket
- Garasjeporter: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Stedvis råteskade.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk, på ene side av trapp.

INNENDIG

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann i kjeller.
- Kryp kjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konsekvens/tiltak Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Innvendige brann dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar litt.

VÅTROM

- Bad i andre etasje, tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

- Kjøkken i andre etasje, overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Kjøkken i andre etasje, avtrekk: Gammelt avtrekk.
- Kjøkken i første etasje, overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

SPESIALROM

- Toalettrom i første etasje, overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom i andre etasje, overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Varmtvannstank 2: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Elektrisk anlegg: Det er en del gammelt el-opplegg. Generelt vil det anbefales en kontroll utført av godkjent el-installatør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer.

TOMTEFORHOLD

- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekke dannelser.

- Grunnmur & fundament fra 1890: Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

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

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

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Sprekke i peis i kjellerstove.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Viser til tilstandsrapport fra Mulvik AS.

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Vi hadde noen få mus/rotter i ei periode då

nabohuset i 2009 grov i grunnen og grøfter i forbindelse med utgraving av kjeller til ny kjellerleilighet. Rottene ble tatt på feller på mørkeloftene. Mus ble tatt på feller i kjøkkenskap rett under oppvaskkum hvor bosset stod. Ingen kjent skade eller lukt.

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

- Svar: Ja, kun av faglært.
- Beskrivelse: Ny veranda på gammel bygningsdel bygd ca. 2015.
- Arbeid utført av: Herøy Snikkarlag AS

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

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

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Viser til tilstandsrapport fra Mulvik AS.

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

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

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger

vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

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

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

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

OPPVARMING

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

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

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

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående

biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

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

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

Det er gjort følgende merknader i brukstillatelsen:

"Byggemelding i samsvar med reglane i bygningslova er motteke på teknisk etat den 29.12.1980."

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

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

dette.

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

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

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

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

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er

av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011. Ifølge takstmann er det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved eventuelt utleie er det ifølge TEK10, krav om radonmålinger også på boliger fra før TEK10.

INNHold

Enebolig/butikk:

Kjeller: Garasje, lagerrom, verksted, hall m/trapp, 2 bodar, entré, peisestue og vaskeromkjeller.

1. etasje: 2 trapperom, annet, hjemmekontor, vindfang, 2 hall m/trapp, 4 soverom, bad, toalettrom, spisestue, kjøkken og stue.

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

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

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

Løe/uthus:

Kjeller: Lagerrom.

1. etasje: Lagerrom.

Loft: Loft.

Loft har ikke måleverdig areal på 17 m².

Det finnes ikke tegninger over bygget pga. alder.

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte

arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 03.11.2025, utført av Jan-Norvald Jønsson.

STANDARD

ENEBOLOG/BUTIKK - INNVENDIG

OVERFLATER

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

KJØKKEN

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

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

BAD/VASKEROM

Vaskerom kjeller:

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

Bad 1. etasje:

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

Bad 2. etasje:

Bad med byggeforskrifter fra før 1997. Antatt asbestbeleggfliser (utett løsning) på gulv, plastsluk, med fall på ca. 20 mm. Tapet på vegger, servant, badekar, stråleovn, ikke avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er

påvist andre avvik i våtsonen, men det er kikket opp i ventilkanal fra krypkjeller.

SPESIALROM

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

VIKTIG

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

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

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er

fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 627 m²

BRA - e: 92 m²

BRA totalt: 719 m²

TBA: 31 m²

ENEBOLIG/BUTIKK

Bruksareal fordelt på etasje

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

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

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 8 m² Impregnerert trealtan mot sør på ca. 8 m², overbygd med altan.

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

LØE/UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-e: 33 m² Lagerrom.

1. etasje: BRA-e: 38 m² Lagerrom.

2. etasje: BRA-e: 21 m² Loft.

IKKE MÅLBARE AREALER

Enebolig/butikk:

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

Løe/uthus:

Loft har ikke måleverdig areal på 17 m².

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig/butikk:

Byggetegninger: Det foreligger tegninger av omtrent slik bygget er i dag.

Brannceller: Det er åpent på kaldtloft, mens skal være brannskille mellom butikkdel og bolig del, jamfør byggeår. Men det holder trolig ikke dagens krav.

Løe/uthus:

Byggetegninger: Det finnes ikke tegninger over bygget pga. alder.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 490 000,-

VERDITAKST

Kr 3 150 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 1 885,- pr år 2023

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Herøy kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år. Ifølge opplysninger fra Herøy kommune viser prognose for kommunale gebyrer for 2024 kr. 1 322,50 som dekker slamtømming.

VANNAVGIFT

Årlig kr 7 154,- Vannavgift år: 2024

INFO VANNAVGIFT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 691 161,- som primærbolig for 2022

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 626 410,- som sekundærbolig for 2022

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 490 000,- (Prisantydning)

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

kr. 62 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 81 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 571 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

08.01.1934 - Dokumentnr: 900024 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1515 Gnr:12 Bnr:9

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

29.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig

advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan

gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

Plantegning



notar

Remøy 11
2 Etg

notar.no @notar.no

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegninger



Remøy 11
1 Etg

notar.no @notarsone

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Remøy 11
U Etg

notar.no @notarsone

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

REMØY 11

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0199/24	

Selger 1 navn
Frode Myklebust

Gateadresse	
Remøy 11	
Poststed	Postnr
LEINØY	6094

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 3-0199/24

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekke i peis i kjellerstove.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Viser til tilstandsrapport fra Mulvik AS.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny veranda på gammel bygningsdel bygd ca. 2015.

Arbeid utført av

Herøy Snikkarlag AS

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

Beskrivelse

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

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Viser til tilstandsrapport fra Mulvik AS.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

Tilstandsrapport

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

Markedsverdi

3 150 000

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



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 14495-1687

Referansenummer: YF6696

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson



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

Norsk takst

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



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

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

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

Mulvik AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig/Butikk - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Delvis snøfangere. Veggene har dels tømmer og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Pult-takstoler/trespærre med trid undertak, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Komplisert takstolkonstruksjon som begrenser god tilkomst for befarung. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør, stål/aluminiums hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Vippe garasjeporter i tre, til garasje i underetasje, to stykker. Impregnert trealtan i 1.etg mot sør, på ca. 8 m², overbygd med altan. Impregnert trealtan i 2.etg mot sør, på ca. 13 m², overbygd med altan. To impregnert trealtaner i 2.etg mot nord, på ca. 3 m² og 7 m², ene overbygd med tak. Trerekkeverk høyde på ca. 0,88 meter, av beiset tre. Impregnert tretrapp fra altan i 1.etg mot sør, rekkverk av tre på en side. Betong platt, overbygd på eldste del, og betong platt med skifer fra 1982, på nytt hovedinngang og ved butikkdel.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av Terraflex, vegg til vegg tepper, betong og beleg. Veggene har tapet og Langlo-trepanel. Innvendige tak har malte plater, Langlo-trepanel og himlingsplater. Innvendige tak lager butikk har gips og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag for butikk og boligdel. Det er uisolert bjelke lag på deler av bygg, se også krypkjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, vedovn, kamin og sotluke/feieluke. Boligen har elementpipe med to løp, åpen peis i 1.etg og 2.etg, og sotluke i kjeller. Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Kjeller har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, samt målt forhøyet fukt. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og uisolert stubbegulv. Boligen har flere tretrapper, med litt ulike byggeår, og utførelse. Innvendig har boligen litt ulike dører. Innvendig har boligen brann klassifiserte finerdører, mellom boligdel og butikkdel, forutsetter at disse er montert etter gjeldene forskriftskrav for byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom kjeller

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

avvik i våtsonen.

Bad 1.etg.:

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

Bad 2.etg.:

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etg. boligdel, med beleg på gulv, tapet/malt plate på vegg. Vegghengt servant og gulvklosett. Naturlig avtrekk, til luft via veggventil ved gulv.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

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

Varme:

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

El-anlegg:

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

Brannutstyr m.m.:

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

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	719 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	627 m ²
Totalpris	3 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig/Butikk

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

Det foreligger tegninger av omtrent slik bygget er i dag.

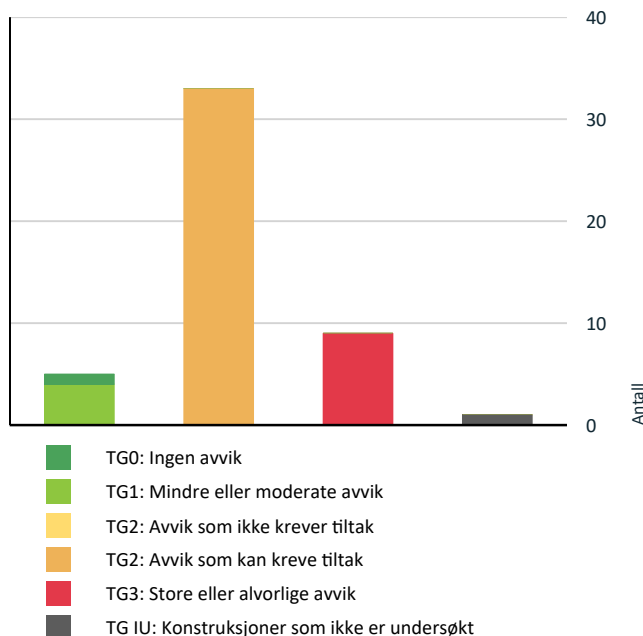
Hønsehus/Løde

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger, over bygget pga alder.

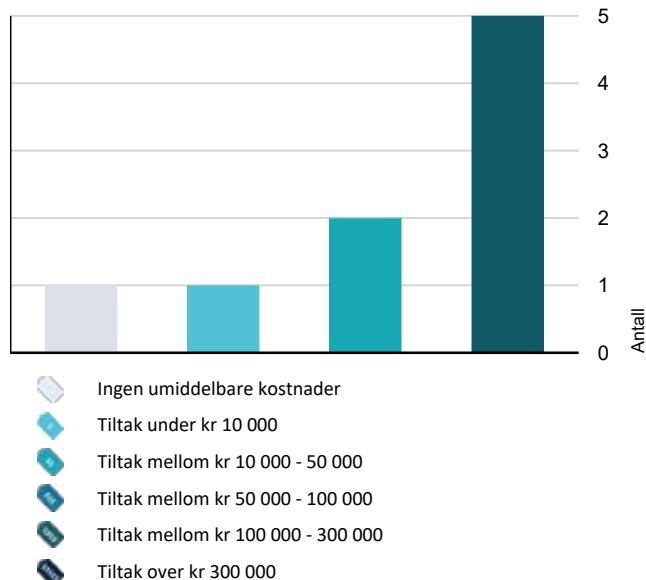
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig/Butikk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater: Lagerrom kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller fra 1982 > Vaskerom kjeller > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller fra 1982 > Vaskerom kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad 1.etg.: > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad 2.etg.: > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Grensejustering mot vest [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon fra 1982 [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Garasjeporter [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur & fundament fra 1890 [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad 2.etg.: > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom 2.etg.: > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG/BUTIKK



Byggeår
1982

Kommentar

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

Anvendelse

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

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

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

Taktekkingen må påregnes omlagt, men med fordel gjenbruk av skifer (se kontrollpunkt over). Ved bruk av skifer, må undertakets tetthet og takets fall må vurderes ut fra værforholdene på stedet.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrennesystem av lakkert aluminium/stål. Delvis opplegg for snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av Altaskifer. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

På generelt grunnlag vil en anbefale at en tar høyde for etterisolering av konstruksjoner, og lufta klimakonstruksjon, og utskifting/vedlikehold av all utvendig bordkledning i sin helhet.



TG 2 Veggkonstruksjon fra 1982

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Salet/valmet w-takstolkonstruksjon med trod uten sløyfer og lekte, og D-papp som undertak med Altaskifer lagt rett på, loddbord og vindskier av trebord i malt utførelse. Komplisert takstolkonstruksjon som begrenser god tilkomst for befarung. Informasjon gitt av kontaktperson.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktmerker på trod ved gradrenne.

Uisolerte kanaler kan gi fare for overflatekondens, men ikke observert noe ved befarung.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Eventuelt etterisolerer rør.



Tilstandsrapport



Fuktmerker på trod i gradrenne.



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



TG 2 Garasjeporter

Vippe garasjeporter i tre, til garasje i underetasje, to stykker.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Stedvis råteskade.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 2 Utvendige trapper

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk, på ene side av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Skifer støpt fast, men en kan ikke utelukke at det er løse/"bom/hulrom" på skiferheller, kan komme overtid. Ved stikk prøve er det ikke observert noe ved befaring

INNENDIG

TG 1 Overflater

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



TG 3 Overflater: Lagerrom kjeller

Innvendige tak lagerbutikk har gips og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Himlingsplater må utbedres eller skiftes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann, i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

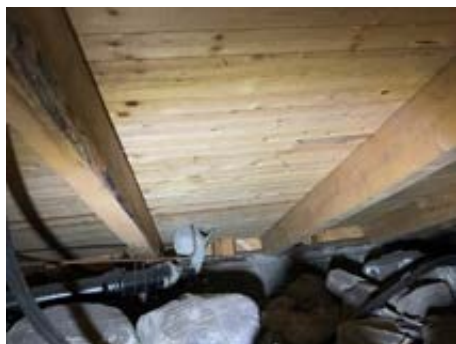
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Etterisolering må foretas.



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

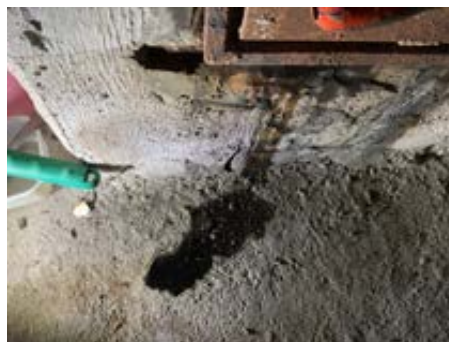
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelt utleie er det ifølge TEK10, krav om radonmålinger også på boliger fra før TEK10.

TG 2 Pipe og ildsted



Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted fra 1982

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



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Byggningsdel fra 1982: Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, samt målt forhøyet fukt

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Spor av fuktighet på mur/gulv i kjeller.



Spor av fuktighet på mur/gulv i kjeller.



Det er påvist fuktverdier i grenseland opp i mot 20 til 22 % i treverk i underetg./kjeller i boder.

Tilstandsrapport



Det er påvist fuktverdier i grenseland opp i mot 20 til 22 % i treverk i underetg./kjeller på boder.

TG 2 Kryp kjeller

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

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



TG 2 Innvendige trapper

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

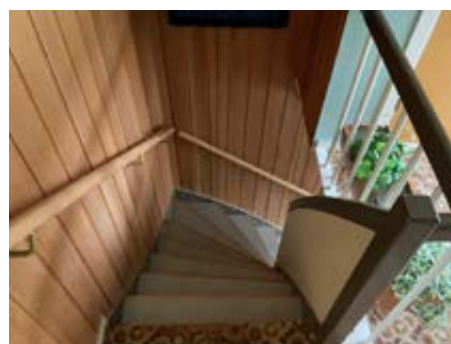
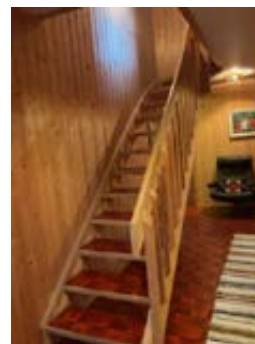
Vurdering av avvik:

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen litt ulike dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Innvendige branndører

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar litt.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

KJELLER FRA 1982 > VASKEROM KJELLER

TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Våtrommet som er eldre og fra før 1997, holder ikke forskriftskrav til våtrom, samt at alder er et symptom, det må tas høyde for at våtrom må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER FRA 1982 > VASKEROM KJELLER

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Det er i ved befaring uten behov for hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er tatt under overstående punkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utett detaljutførelse på sluk.

1 ETASJE > BAD 1.ETG.:

TG 3 Generell

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet som er eldre og fra før 1997, holder ikke forskriftskrav til våtrom, samt at alder er et symptom, det må tas høyde for at våtrom må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD 1.ETG.:

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 5%. Hulltaking er foretatt med kontroll ved åpne rør i vaskerom, men badet her ikke vert i daglig bruk på en stund.



åpen avløp på vr

2 ETASJE > BAD 2.ETG.:

TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet som er eldre og fra før 1997, holder ikke forskriftskrav til våtrom, samt at alder er et symptom, det må tas høyde for at våtrom må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2 ETASJE > BAD 2.ETG.:

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

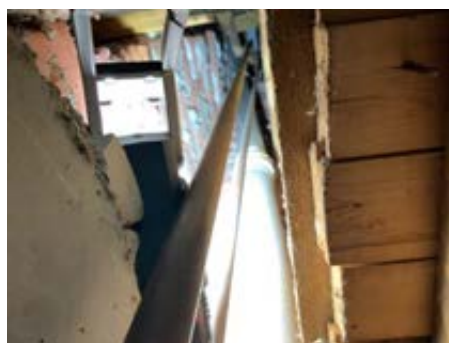
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilator fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Gammelt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra alder må denne skiftes ut.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det vil være naturlig å ta høyde for oppgradering av toalettrom.



2 ETASJE > TOALETTROM 2.ETG.:

TG 2 Overflater og konstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/PVC.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varme

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

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



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982 for bygningsdel som var ny i 1982.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Automatisk strømmåler er montert, med samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilbøp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er en del gammelt el-opplegg. Generelt vil jeg anbefale en kontroll utført av godkjent el-installatør, dels for det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer.

Generell kommentar

Generelt vil det vil være naturlige behov for oppgraderinger ved oppussing og endringer av bolig/bygg.

Tilstandsrapport



lager 2 etg



kjeller butikk



Inntak



1.etg bolig

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsutstyr som er > 10 år, må skiftes koster ca. 500 kr.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Røykvarsler fra byggeår, som er > 10 år, må skiftes koster ca. 500 kr.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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



TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982, og mer en 30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt forventet avvik, evt. lokal utbedring må utføres.

TG 2 Grunnmur & fundament fra 1890

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

Årstall: 1890 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Normalt forventet avvik, lokal utbedring bør utføres.



Grunnmur fra 1890.

TG 0 Terrengforhold

Slagt skrående terreng mot sør.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



TG 1U Grensejustering mot vest

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

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson



TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Sist tømt i 2022.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Andre tomteforhold

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

Bygninger på eiendommen

Hønsesus/Løde



Anvendelse

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

Byggeår

1900

Kommentar

antatt

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

627 m²/627 m²

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

Andre bygg: Hønsesus/Løde

Bruksareal andre bygg: 92 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 150 000

Konklusjon markedsverdi

3 150 000

Markedsvurdering

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

Andre sammenlignbare salg takstingeniør kjenner arealet til, men ikke lagt inn i eiendomsverdi:

- Vatnet 11, 6094 LEINØY solgt 27.06.2022 for kr. 4 550 000, med PROM på 316 m² = kr. 14 399 pr/ m² .
- Vatnet 6, 6094 LEINØY solgt 27.06.2022 for kr. 3 400 000, med PROM på 264 m² = kr. 12 879 pr/ m² .

Me har vurdert at den delen av bygningen som var butikk med et BTA 327 m² fordelt på kjeller, 1.etg. og 2.etg., erfaringsmessig har en restverdi, ved for eksempel ei ombygging eller en bruksendring.

Erfaringsstall er ca. kr. 4 500,- pr/m² x BTA ca. 327 m² = kr. 1 471 500 ≈ kr. 1 500 000,- for butikkdel,

Gjennomsnittlig m²-pris for P-rom for tilsvarende boliger eller det som er boligdelen i bygget i område siste 5 år er på ca. 13 695 pr/m² P-rom x 322 m² = kr. 4 409 790 ≈ kr. 4 400 000,-

Størrelsen og bygget sammen setting, vil si at gjennomsnittlig m²-pris for P-rom for tilsvarende boliger, er antatt noe høyt.

Om tar det laveste boligdelen i bygget i område siste 5 år er på ca. 10 817 pr/m² P-rom x 322 m² = kr. 3 483 074 ≈ kr. 3 500 000,-

Etter ei samlet vurdering vurderer vi at en må ta helebygget, å vurdere det med en restverdi på hele bygget:

Slik at vi har vurdert Markedsverdi til for hele bygget til med et totalt BTA: ca. 700 m² x kr. 4 500 = kr. 3 150 000,- og som vil gi kr. 9 783,- pr/m² for dagens PROM.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Bøvegen 41 ,6095 BØLANDET 208 m ² 1984 4 sov		5 400 000				25 962
2 Indre Leine 28 ,6094 LEINØY 281 m ² 1987 4 sov	11-04-2024	5 790 000	6 100 000		6 100 000	21 708
3 Leinevegen 286 ,6094 LEINØY 261 m ² 2010 5 sov		5 490 000				21 034
4 Øvre Plassegjerdet 10 ,6098 NERLANDSØY 182 m ² 1975 3 sov	09-01-2024	3 300 000	3 100 000		3 100 000	17 033
5 Teigevegen 80 ,6098 NERLANDSØY 248 m ² 1979 4 sov		3 990 000				16 089
6 Øvre Flusund 3 ,6091 FOSNAVÅG 126 m ² 1951 5 sov	31-05-2024	2 000 000	2 000 000		2 000 000	15 873
7 Sævik 52 ,6094 LEINØY 129 m ² 1979 3 sov	19-03-2024	1 990 000	1 750 000		1 750 000	13 566
8 Remøy 42 ,6094 LEINØY 208 m ² 1957 3 sov	05-06-2024	2 350 000	2 250 000		2 250 000	10 817

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig/Butikk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	18 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 11 440 000
Sum teknisk verdi - Enebolig/Butikk	Kr.	6 900 000

Hønsehus/Løde

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 210 000
Sum teknisk verdi - Hønsehus/Løde	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 7 090 000

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

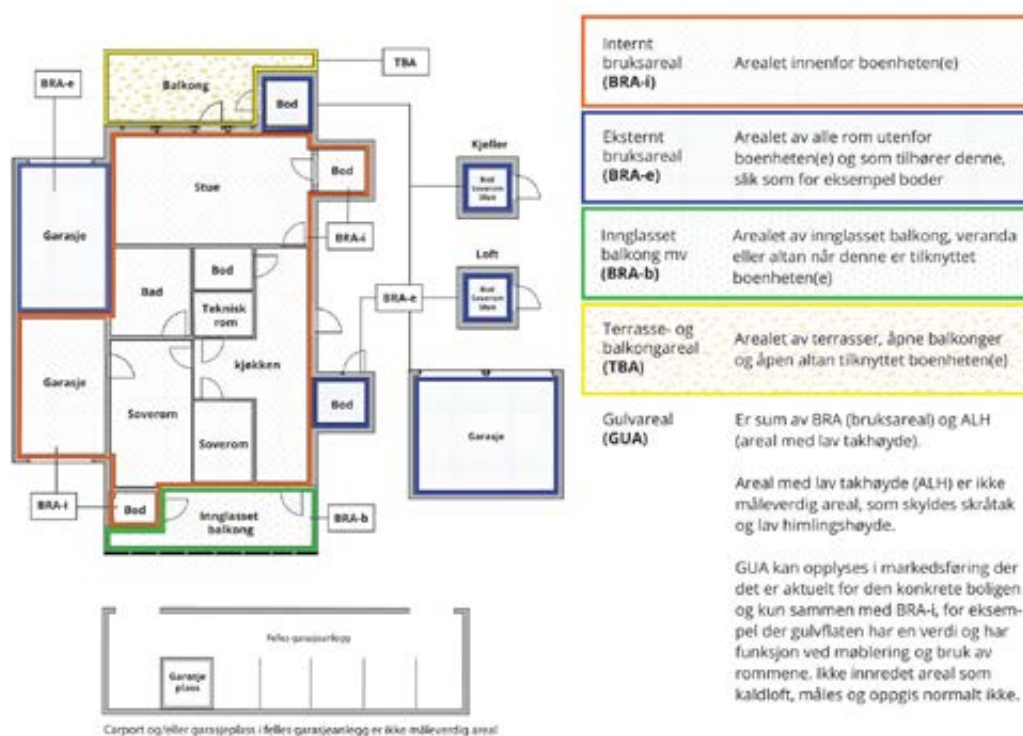
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig/Butikk

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger av omtrent slik bygget er i dag.

Brannceller

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det er åpen på kaldtloft, mens skal være brannskille mellom butikkdel og bolig del, jamfør byggeår. Men det holder trolig ikke dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Hønsehus/Løde

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller		33		33			33
Etasje		38		38			38
Loft		21		21		17	38
SUM		92				17	109
SUM BRA	92						

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig/Butikk	322	305
Hønsehus/Løde	0	92

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

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

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	12	31		0	1010 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Remøy 11

Hjemmelshaver

Myklebust Anne Johanne

Kommentar

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

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet Herøy Vasslag.

Tilknytning avløp

Septiktank med offentlig tømning, sist tømt i mars 2022.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Kommuneplan arealdel for Herøy 2013-2025, Ikrafttredelsesdato 30.10.2014

Bebyggelsen

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



Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.10.2024	Norsk takst`s Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	07.10.2024	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.10.2024	se.eiendom.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.10.2024	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.10.2024	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	07.10.2024	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Gjennomgått		Nei
Eier	07.10.2024	Eiendomsregisteret	Gjennomgått		Nei
Protokoll/Kart for oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering	18.06.2025	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2024	
2	31.10.2024	
3	05.11.2025	Ny befaring, lagt inn noen bilder til av vindu, og tatt med informasjon og grensejustering mot vest. Og vurdering av restverdi av bygget.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YF6696>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Kartvedlegg til protokoll for oppmålingsforretning

Eigedom
12/31, 12/9

Rekvirent
Myklebust Anne Johanne, Remøy Paul Gustav

Herøy kommune

Journal nr
2025916

Forretningsdato
18/6/2025

Målestokk 1:400

Oppdragnr

Landmålar
Martin Hauge-Nilsen



Protokoll for oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering (Matrikkellova)

Journalnr 2025916
Oppdragsnr

Matrikkeletat				
Kommune	K.nr	Adresse	Postnr	Poststad
Herøy kommune	1515	PB 274	6099	Fosnavåg

Matrikkeleining					
Gateadresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Registrert eigar/festar
Remøy 11	12	31	0	0	Myklebust Anne Johanne (Hjemmelshaver)
Remøy 22	12	9	0	0	Remøy Paul Gustav (Hjemmelshaver)

Om oppmålingsforretninga			
Forretninga avvikla:	Dato	Kl	Stad
	18.06.2025	10.00	Remøy 11
Forretninga gjeld oppretting av matrikkeleining			
☐ Grunneigedom ☐ Festegrunn ☐ Anleggseigedom ☐ Uteareal eigarseksjon			
Forretninga gjeld registrering av eksisterande grunn			
☒ Grensejustering ☐ Klarlegging av eksisterande grense ☐ Nymerking av eksisterande grense ☐ Registrering av ureg. jordsameige ☐ Matrikulering av umatrikulert grunn			
☐ Arealoverføring ☐ Anna			
Forklaring			
Gnr 12 bnr 9 og 31 - Grensejustering - Remøy 11			
Saksbehandling	Løyvedato	Dato for fullstendig rekvisisjon	Pårekna dato for fullført matrikulering
Rekvirent		Rekvisisjonsdato	
Myklebust Anne Johanne Remøy Paul Gustav		19.05.2025	

Habilitet	
Landmålararen sitt namn	
Martin Hauge-Nilsen	
☐ Landmålar orienterte partane om det låg føre forhold av personleg eller økonomisk art som kunne tilseia inhabilitet.	
☒ Hadde nokon av partane merknader/innvending til gjennomføringa av forretninga? ☒ Nei ☐ Ja (jfr. vedlegg)	

Varsling og oppmøte	
Varselet om oppmålingsforretning inneheld ei liste over dei personane som var varsla, deira partsstilling, varslingsdato og varslingsmåte. Under forretninga vart det oppmoda om å stadfesta sitt frammøte ved underskrift på lista og framsyning av legitimasjon. (Jfr. vedlegg).	
Ev. merknader til varslinga	

Saksdokument - bakgrunn for forretninga				
Dokumenttype	Forklaring	Journalpost nr	Vedlegg nr	Urelevant
Kartvedlegg til varsel				
Kartvedlegg til varsel				
Rekvisisjon av oppmålingsforretning				
Varsel om oppmålingsforretning				

Omtale av grenser, grensemerke, inngåtte avtaler, skilssdom, påstandar frå partane m.m.

Pkt.nr	Type merke	Status	Punkt godkj. av partane	Målemetode	Nøyaktighet (cm)
NY01	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensemerke	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	1
NY03	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensemerke	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	1
NY02-02	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensemerke	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	1
QP2	Umerket Nedsatt i: Ikke spesifisert	Nytt grensemerke	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	1

Oppsummering og fråsegn frå landmålar

Landmålar vurderer og gjev ev. kommentarar til: • løyve • rekvisisjonen • varsel om oppmålingsforretninga • førebuing av oppmålingsforretninga • oppmålingsforretninga • måle- og berekningsarbeid • fakturering • matrikulering • tinglysing • utsending av matrikkelbrev • klagerett og fristar

Saksnummer: 25/916

Gards- og bruksnummer: 12/31 og 9

Dato for forretning: 18.juni 2025, kl. 10:00

Stad: Remøy 11

Dokumentasjon/bakgrunn:

Søknad om grensejustering - datert 19.05.2025.

Gnr 12 bnr 9 og 31 - Grensejustering - Remøy 11

Oppmålingsforretning:

Landmålar/styrar: Martin Hauge Nilsen

Frode Myklebust med framtidsfullmakt for Anne Johanne Myklebust (12/31). Paul Gustav Remøy (12/9)

Gjennomføring av oppmålingsforretninga.

Landmålar og dei oppmøtte partane gikk opp eksisterande og nye grenser/grensepunkt.

Berekning og fastsetjing av grenser:

Landmålar nyttar GPS-teknologi til å fastsetje og kontrollere grensene i samsvar med tilgjengeleg dokumentasjon.

Grensepunkt /grenselinjer

Grensepunkt QP1 ble kontrollert, det fjernes. Nye grensepunkt ble målt inn og det ble satt med offentlig grensemerker.

NY01 ble det sett ned offentlig grensemerke i jord. Samme i NY03 og NY02-02. QP2 ble kvalitetsheva, umerka grensepunkt.

Grensejustert 73,9 m2.

Landmålarar/styrar stadfestar at oppmålingsforretninga vart gjennomført etter god landmålararskikk og at omsynet til alle partar vart ivareteitt.

Stad

Fosnavåg

Dato

19.06.2025

Underskrift

(saksdokument som kjem til under oppmålingsforretninga)			Vedlegg	
Relevant	Dokumenttype	Forklaring	Journalpost nr.	Vedlegg nr.
	Partsliste	Vedlagt		
	Beregningsdokumentasjon	Arkivert på saka		
	Fullmakt	Arkivert på saka		
	Avtale om grensejustering	Arkivert på saka		
	Hjemmelsdokument			
	Kartvedlegg til protokoll			
	Kartvedlegg til protokoll			

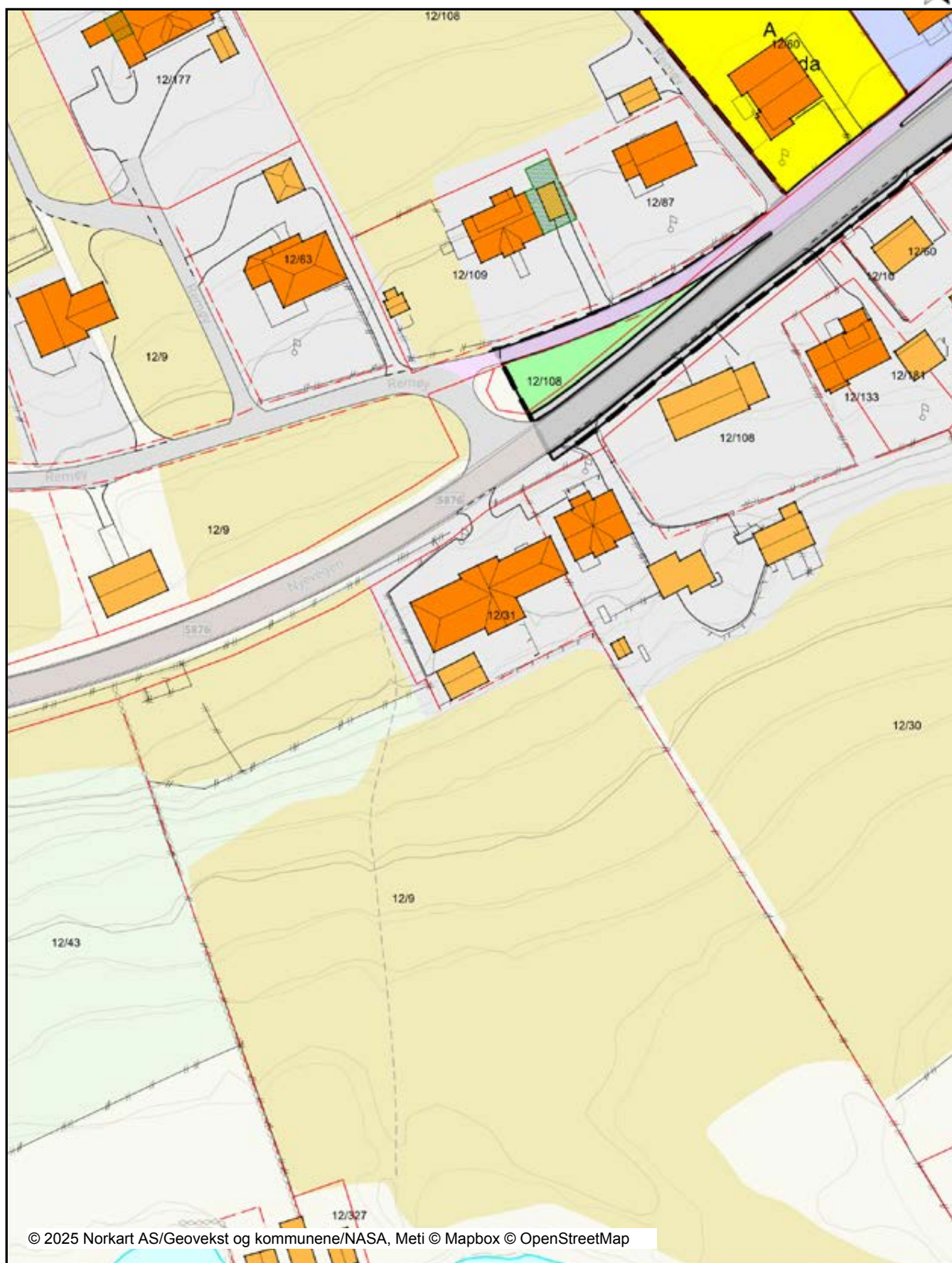


Grunnkart

Dato: 22.08.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

Tiltak	BygningTiltak		Takriss
VEG	Annet vegareal		Takoverbygg
	Avgrensning mot annet vegareal		Takoverbygg kant
	Vegdekkekant		Trapp inntil bygg, kant
	Kjørebane kant		Veranda
	Vegskulderkant		Bygningslinje
	Vegbom		Tak sprang
Kyst			Mønelinje
	Havflate		Låvebru
	Kystkontur		Vegg frittstående
	Kystkontur		<i>Bygningsmessige anlegg</i>
Eiendomsinformasjon	Eiendomsgrense		Annet gjerde
	Eiendomsteig		Steingjerde
Abc	Gårds- og bruksnummer		Flaggstang
Bygninger			Trapp
	Tak sprang Bunn		Lodrett forstøtningsmur
	Takriss		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslinje		
	Tak sprang		
	Mønelinje		
	Låvebru		
	Vegg frittstående		
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.led)			
	Område for bustader med tilhørende anlegg		
	Område for forretninger		
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985			
	Kjøreveg		
	Anna vegg grunn		
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1. ledd nr			
	Park		
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planen si avgrensning		
	Formålsgrense		
	Byggjegrænse		
	Regulert senterlinje		
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift		
Høydeinformasjon			
	Høydekurve 5m		
	Høydekurve 1m		
Eiendomsinformasjon			
	Sikker grense - koordinatfesta		
	Usikker grense - ikke koordinatfesta		
	Eiendomsteig		
Abc	Gårds- og bruksnummer		
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)			
	Godkj. Bygningsendring		
VEG			
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Gang/Sykkelveg		
	Vegdekkekant		
	Kjørebane kant		
	Vegskulderkant		
	Vegbom		
	Veg		
Bygninger			
	Tak sprang Bunn		
	Bygning - Boligbygg		
	Bygning - Andre bygg		
	Annen bygning		
	Bygning punkt		



Utsnitt fra kommuneplankart

Dato: 22.08.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N

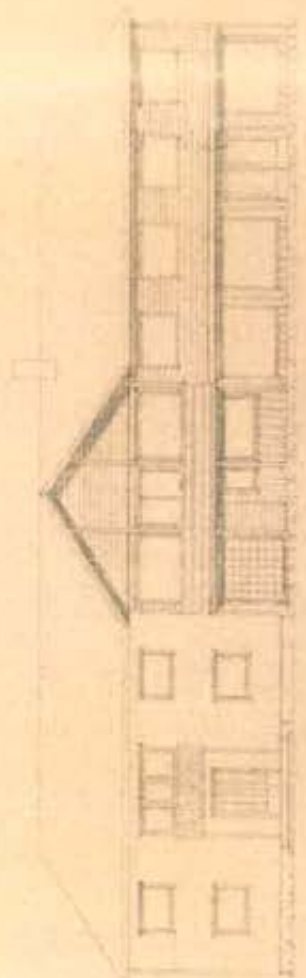


© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

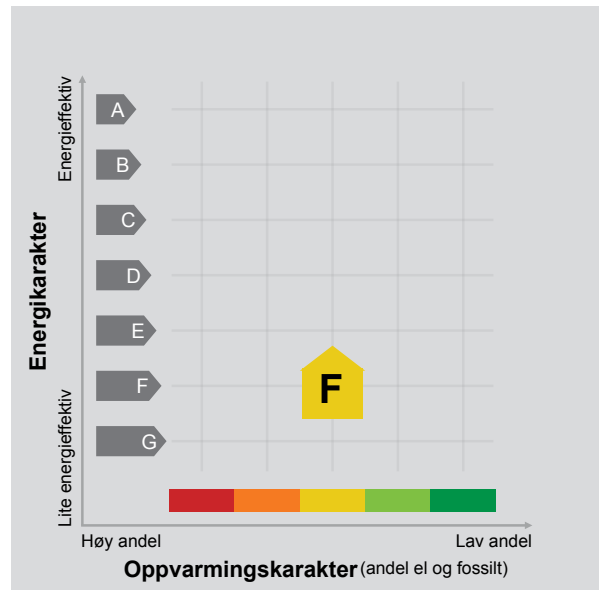
Tiltak	BygningTiltak	Bygninger	Taksprang Bunn
VEG	Annet vegareal		Bygning - Boligbygg
	Avgrensning mot annet vegareal		Bygning - Andre bygg
	Vegdekkekant		Annen bygning
	Kjørebane kant		Bygning punkt
	Vegskulderkant		Takriss
	Vegbom		Takoverbygg
Kyst			Takoverbygg kant
	Havflate		Trapp inntil bygg, kant
	Kystkontur		Veranda
	Kystkontur		Bygningslinje
Eiendomsinformasjon			Taksprang
	Eiendomsgrense		Mønelinje
	Eiendomsteig		Låvebru
Abc	Gårds- og bruksnummer		Vegg frittstående
Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-)		Bygningsmessige anlegg	Annet gjerde
	Andre typer bygninger og anlegg - noverande		Steingjerde
Bygninger			Flaggstang
	Taksprang Bunn		Trapp
	Takriss		Lodrett forstøtningsmur
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslinje		
	Taksprang		
	Mønelinje		
	Låvebru		
	Vegg frittstående		
Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsmål			
	LNFR-areal - noverande		
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (P)			
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand		
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag - noverande		
Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)			
	Faresone - Ras- og skredfare		
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde		
Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)			
	Faresonegrense		
	Detaljeringsgrense		
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008			
	Planområde		
	Grense for arealmål		
	Hovudveg - noverande		
	Samleveg - noverande		
	Tilkomsveg - noverande		
	Gang-/sykkelveg - noverande		
	Farled - noverande		
Høydeinformasjon			
	Høydekurve 5m		
	Høydekurve 1m		
Eiendomsinformasjon			
	Sikker grense - koordinatfesta		
	Usikker grense - ikkje koordinatfesta		
	Eiendomsteig		
Abc	Gårds- og bruksnummer		
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)			
	Godkj. Bygningsending		
VEG			
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Gang/Sykkelveg		
	Vegdekkekant		
	Kjørebane kant		
	Vegskulderkant		
	Vegbom		
	Veg		



INSTRUMENT NO. 100-100-100-100
SIGNED BY _____
WITNESSES: _____
CITY OF _____

ENERGIATTEST

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



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Remøy 11

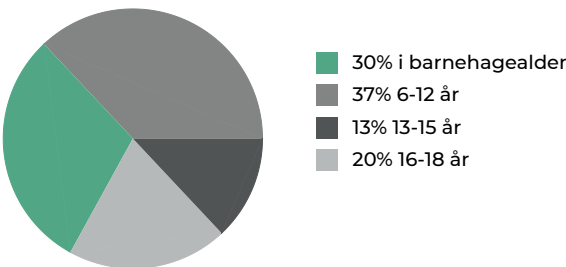
Offentlig transport

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

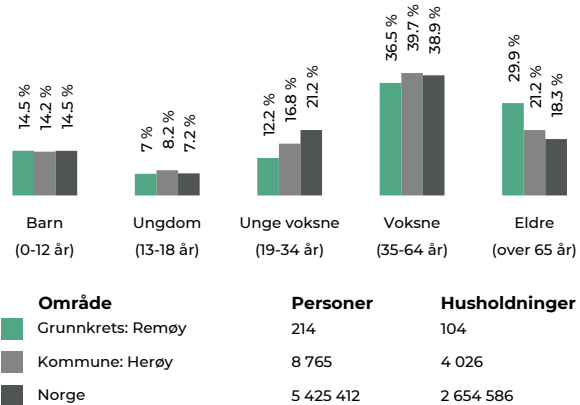
Skoler

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

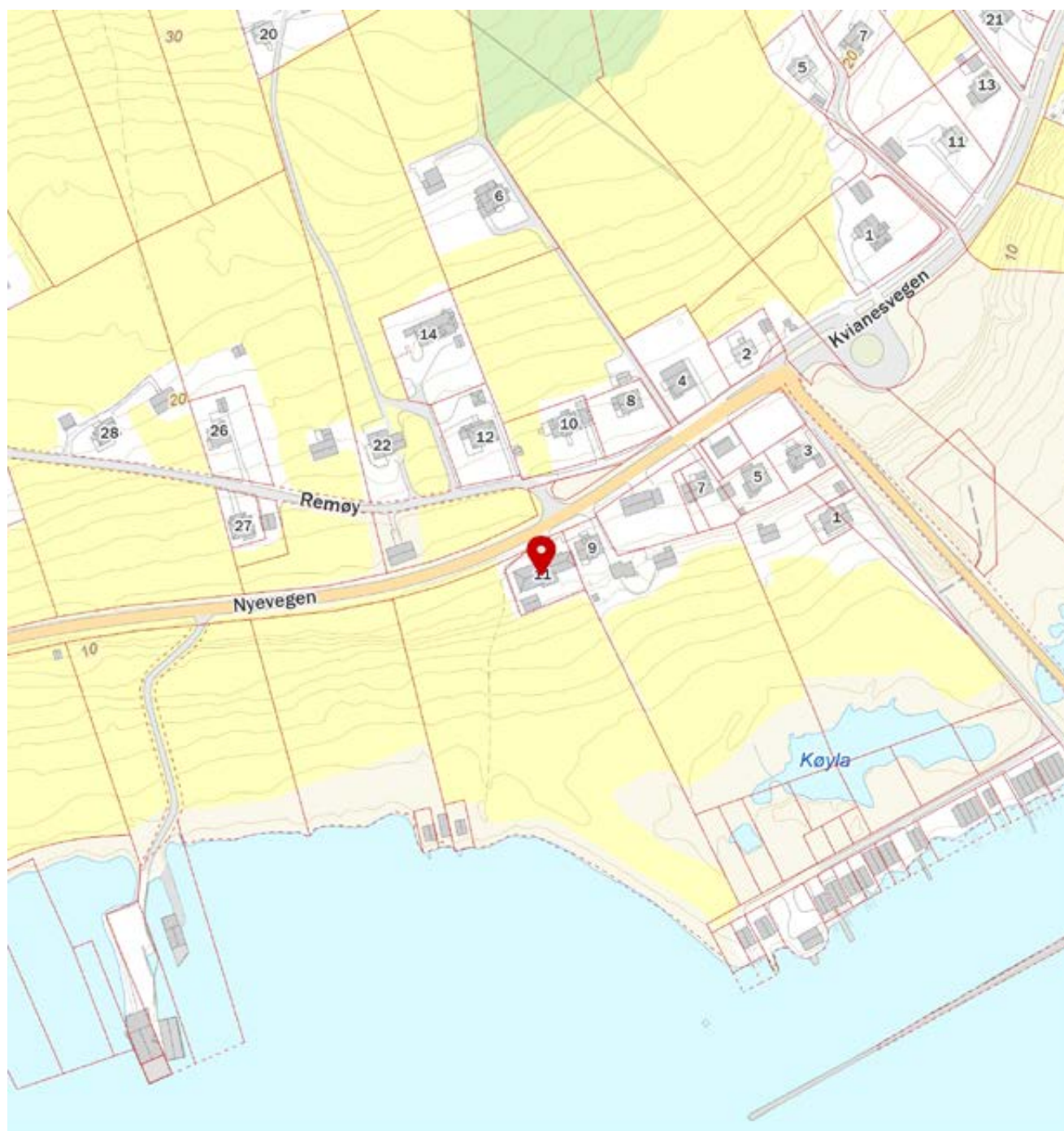
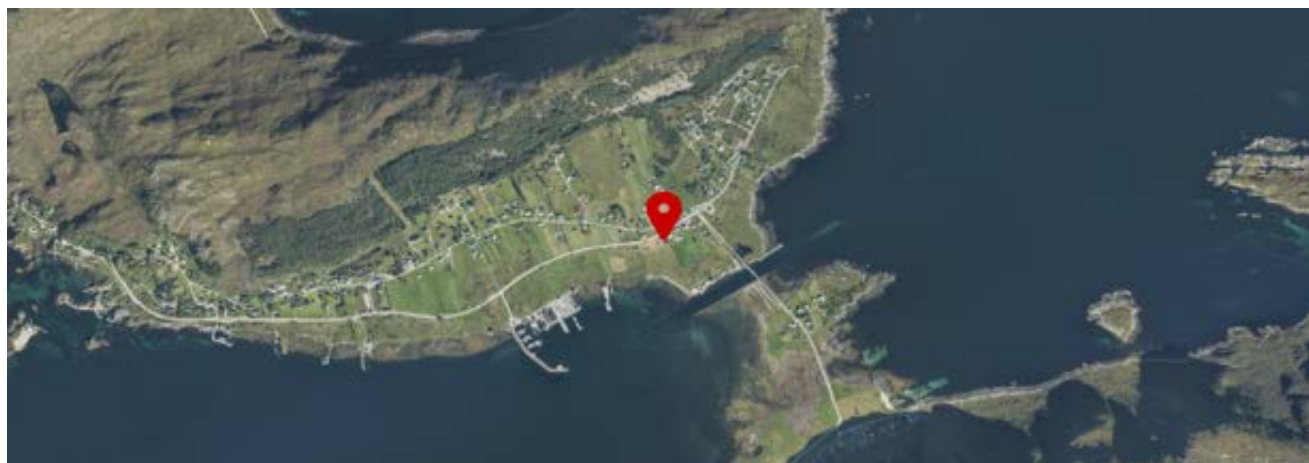
Troll Lia barnehage (0-5 år) 92 barn	8 min 6.6 km
Sirlihaugen barnehage (0-5 år) 61 barn	9 min 7.1 km
Bergslia barnehage (0-5 år) 36 barn	10 min 7.3 km

Dagligvare

Kiwi Eggesbønes	10 min
Coop Extra Fosnavåg	10 min

Sport

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



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.

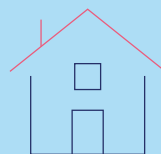
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** 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.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0199/24

Adresse: Remøy 11, 6094 LEINØY, gnr. 12, bnr. 31 i Herøy (M. og R.) kommune.

Kontaktperson: Martin Haddal

Tlf: 97114280

Epost: martin@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.11.2024

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/