

Øygardsvegen 12

MOLTUSTRANDA

notar



Prisantydning Kr. 1 390 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 169/169 kvm
Megler Hedda Nedreid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

A photograph of a light blue wooden house with a white door and a small balcony. The house is situated on a hillside with greenery in the background. A concrete path leads up to the house. The word 'notar' is visible in the top left corner.

Øygardsvegen 12

Enebolig med gode kvaliteter og familievennlig beliggenhet | Ildsted | Flott utsikt |

Adresse	Øygardsvegen 12 6076 MOLTUSTRANDA
Prisantydning	Kr 1 390 000,-
Omkostninger	Kr 53 740,-
Totalpris	Kr 1 443 740,-
BRA-i/BRA Total	169/169 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1968
Soverom	3

Velkommen til en innholdsrik og sjarmerende enebolig fra 1968 – et hjem med sjel, gode kvaliteter og stort potensial. Boligen ligger i et trivelig boligområde og omgitt av grønne omgivelser. Dette er en bolig med et godt utgangspunkt for deg som ønsker en billett inn på boligmarkedet, samtidig som det finnes muligheter for å oppgradere og tilpasse hjemmet etter egne ønsker og behov.

Eiendommen har en fin tomt med hagearealer for lek og rekreasjon, samt uteplasser hvor sommerdagene kan nytes i rolige omgivelser.

Her kan du skape ditt drømmehjem!

Kan ikke vente til fellesvisningen? Boligen har virtuell visning. Velkommen til en hyggelig visning!

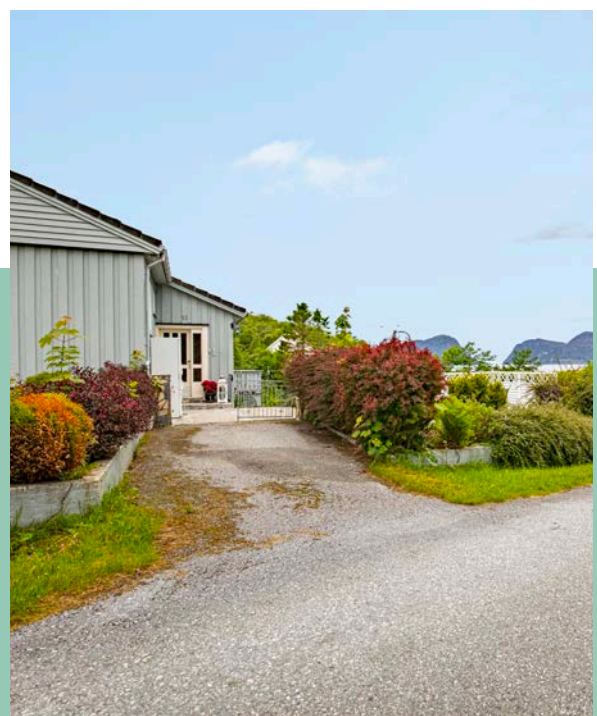
Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Hedda Nedrelid

Eiendomsmegler MNEF
986 40 812 / hn@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	33
Vedlegg	36
Budgivning	93

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





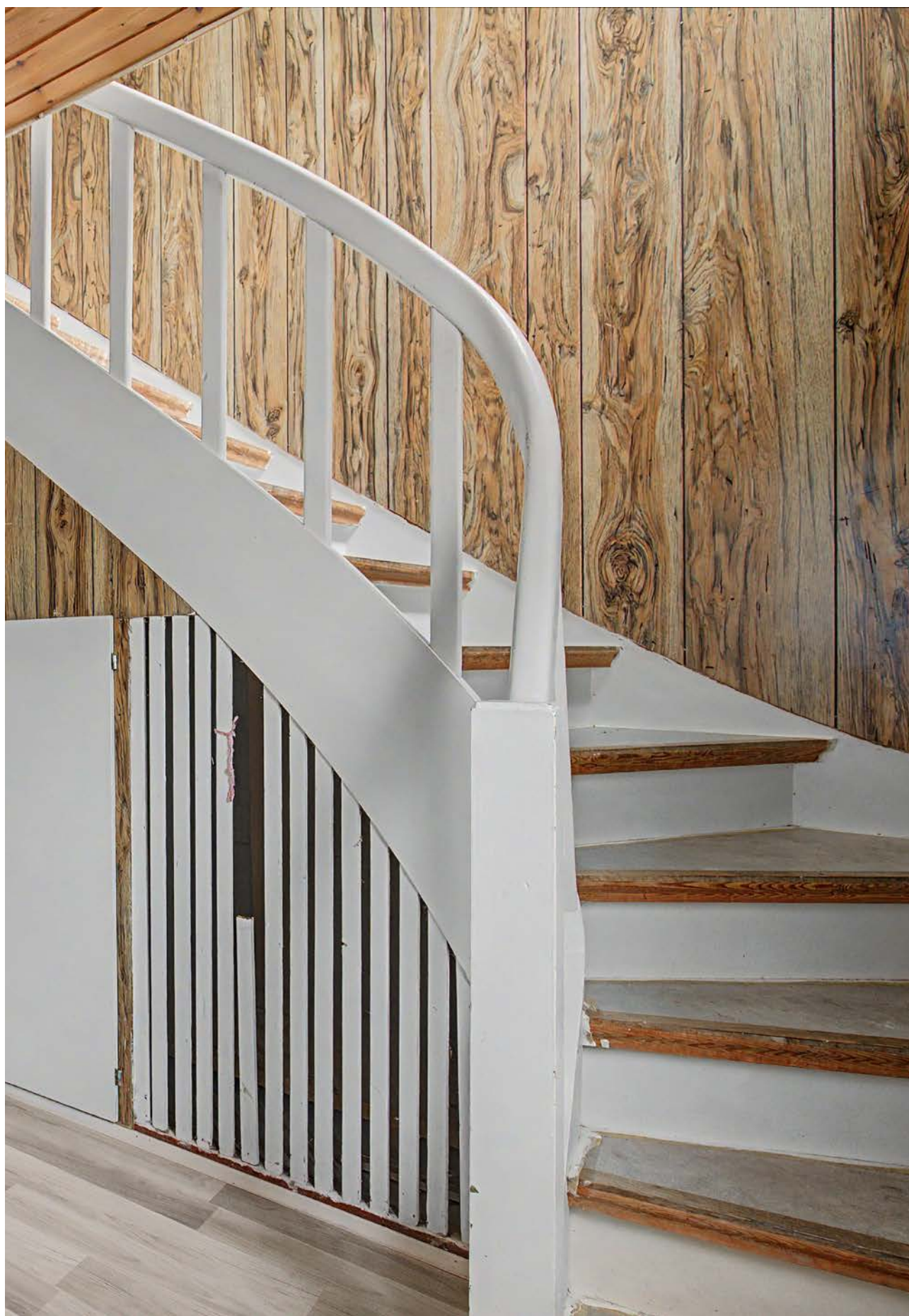






















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger ved Øygardsvegen på Moltustranda i Herøy kommune. Det er kort avstand til privat barneskole og barnehage, samt noe lengre avstand til idrettsanlegg og forsamlingshus. Ungdomsskole i Stokksund er tilgjengelig med cirka 10 minutters kjøring, og Fosnavåg sentrum ligger omtrent 20 minutter unna med bil.

Adkomst til eiendommen skjer via kommunal vei. Vannforsyningen er fra en privat brønn med flere brukere, og avløpet er tilknyttet en septiktank med overløp til bekk.

ADKOMST

Eiendommen ligger ved Øygardsvegen på Moltustranda i Herøy kommune. Adkomst til eiendommen skjer via en kommunal adkomstvei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Øygardsvegen 12, 6076 MOLTUSTRANDA

OPPDRAKSNUMMER

3-0103/26

SELGER

Stig Lennart Giske
Torunn Olaug Giske
Torill Perny Giske
Trond Vegard Giske
Marianne Sissel Tjervaaag

MATRIKKEL

Gårdsnummer 61, bruksnummer 7, , ideell andel 1/1.
i Herøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 674 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrående sørvendt tomtgrunn, opparbeidet med støpte platter, trapp og forstøtningsmurer, tre-frittstående

betong terrasse med levegger av tre og elemt grill. gjerde, plen, beplanting og asfalt. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 04.06.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

1968

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Eneboligen er oppført med fundamenter og ringmurer av betong, og en murpusset og malt grunnmur. Drenering og fuktsikring av grunnmuren er av ukjent utførelse.

Etasjeskillene er konstruert som et bjelkelag med gulvbord.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon med trefiberplater og papp, kledd med utvendig malt liggende og stående bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er utført med plassbygde takstoler og har et undertak av trefiberplater med antatt papptekking. Taket er tekket med betongtakstein, mens et karnapp har pappshingel. Taket er utstyrt med takrenner, beslag, takstige, lufte- og pipehatt av metall.

VINDUER/DØRER

Boligen har malte trevinduer med både to-lags og enkle glass. Verandadører og ytterdører er også i malt tre med enkle og to-lags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har verandaer av betong med malt glassfiberdekke og terrassebord, samt rekkverk i malt tre. Utvendige trapper og platter er støpt i betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Deler av taktekkingen har en del mosevekst.

Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har en del rustskader.

Veggkonstruksjon

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Deler av bordkledningen har punktvis fuktskader, og deler av bordkledningen har en del sprekker.
- Det er ikke montert musesperre innunder bordkledningen i overgang grunnmur og yttervegger.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Verandadekkene er slitte og har en del groe. Rekkverk på eiendommens bakside er noe løst. Det er fuktskjolder på plater under veranda med glassfiber.

INNENDIG

Overflater

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Enkelte overflater har slitasjegrad og aldring som tilsier utskiftninger og oppgraderinger av overflater er påregnelig vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Rom Under Terreng

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Krypkjeller

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Ventilert i ringmurene er tettet med isolasjon, dette medfører at krypkjeller ikke har noen form for ventilering.
- Det er lagret en del materialer i krypkjeller, dette medfører at det er noe krevende å bevege seg rundt for kontroll.

Innvendige trapper

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
- Trapper og rekkverkene har bruksslitasje, i form av noe hakk og avskalling av maling.

Innvendig - Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innerdørene henger ved åpning og lukking, og innerdørene og låskassene er stedvis noe slitte.

Andre innvendige forhold

- Skapdører og innredninger har en del bruksslitasje.

KJØKKEN

Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk

- Kjøkkenventilatoren er slitt, og utskifting er påregnelig vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

- Rørapplegget og rørkoblinger har en del korrosjon.
- Deler av rørapplegg i krypkjeller er uisolert, og vil som dette være utsatt for frostskaider.
- Varmtvannrør i kjeller har en del kondensering, da rørapplegget ligger mot betongvegger.

Avløpsrør

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

Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Nett i veggventilene har rusthull som gjør at skadedyr kan komme inn i boligen gjennom ventilene.
- Ventilasjonskanal fra kjøkkenventilator er uisolert på kryploftet, dette gir økt risiko for kondensskaider.

Varmesentral

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

Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er montert en avrenning til sluken fra vannpåkoblingen til varmtvannstanken. Antatt funksjon er sirkulasjon i vannrørene, for å unngå frostskaider.
- Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt, dette kan medføre økt risiko for varmgang og brann på grunn av berederens jevne, høye strømforbruk.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren på eiendommens bakside har noe mindre avskalling av maling.

Forstøtningsmurer

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Forstøtningsmur mot parkering og vei har enkelte sprekker.

Terrengforhold

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Septiktank

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskaider i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skaider i takkonstruksjonen.

- Noe dårlige av takkonstruksjonen ved taktutstikkende, som følge av isolasjonen ligger i kontakt med undertaket.
- Undertaket har en fuktskjolder ved takutstikkene, ved tak gjennomføringer, og i overgang mellom takflatene på eiendommens bakside.
- Kryploftet har betydelig mengder med muselort og fuglefjører, og det er observert en del skader på isolasjonen som følge av dette.
- Det er ikke observert montert plastfolie i etasjeskille mellom kryploftet og hovedetasjen.

Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Enkelte værutsatte vinduer og belistning har fukt og råteskader, utover dette har vinduene en del sprekker i karmen og vindussprossene.

Dører

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dørene er slitte og har punktvis fuktskader. Det er utsett ved dørterskel ved kjellerdør, denne døren er ekstra utsatt for fukt, da dør er lavere en betongplaten.

INNENDIG

Pipe og ildsted

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Feieluke er skadet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Mursteinpiper er ikke godkjent innkledd eller tildekket, unntak av sider som har murt lufteløp. Dette for at sprekker skal kunne oppdages.
- Det er krav om minimum 30 cm avstand fra feieluke til brennbar vegg og gulv.
- Feieluke på kryploftet har en del rustskader, og pipevanger har en del sotrender som følge av kondensering.

VÅTROM

Hovedetasje > Bad > Generell

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet har løse takplater. Ikke vanntett vegger, og det er vindu i våtsone for dusjen. Det er ikke registrert membran i sluken.

SPESIALROM

Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

TOMTEFORHOLD

Oljetank

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

VÅTROM

Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

1984:

- Fjernet delevegg mellom spisestue og stue ifølge rekvirent.
- Hovedetasje ble tilbygget karnapp mot vest ifølge rekvirent.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan er eiendommen i et område uten detaljregulering.

Kommuneplan for Herøy - arealdel datert 30.10.2014, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller nærings.

Delareal:

Delareal 674 m

Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende

OmrådenavnSB14

Delareal 674 m

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH550_9

Kommuneplan for Herøy kommune viser at eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal, spredt boligbebyggelse, fritids- og nærings, samt angitt hensynssone - Hensyn landskap.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Herøy kommune.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har en luft-til-luft varmepumpe som hovedoppvarmingssystem. I tillegg er det to vedovner tilknyttet mursteinspipe. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i enkelte rom.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann: Privat brønn med flere brukere ifølge rekvisitent.

Tilknytning avløp: Septiktank med overløp til bekk ifølge rekvisitent.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger innflytningsattest.

INNFLYTTINGSATTEST

Den 3.6.1969 var det bygningskontroll i huset til Peder Giske, Moltustranda, eigar av gnr. 61 bnr. 7 i Herøy.

Ein fann då å kunne skrive ut innflyttingsattest.

Herøy kommuneing.kontor, Fosnavåg, den 4. juni 1969.

Det foreligger godkjente bygningstegninger for tilbygg fra 05.11.1980, som følger vedlagt i salgsoppgaven.

RADONMÅLING

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

INNHold

Eiendommen går over tre plan og inneholder følgende:

Hovedetasje:

BRA-i 116 kvm: Kjøkken, stue, gang, bad og 3 soverom

TBA 19 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 53 kvm: Stue, gang, bod, toalettrom og verksted/vaskerom

TBA 40 kvm: Terrasse og balkongareal

STANDARD

ENEBOLIG - Innvendig:

OVERFLATER

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

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

KJØKKEN

Profilerte malte skapfronter og med glass. Benkeplater av laminat med vask. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparring for komfyr og oppvaskmaskin, og det er plass til kjøle/fryseskap på kjøkken. Ventilator med mekanisk avtrekk.

BAD/VASKEROM

Toalettrom. Malt panel. Vegger med malt strie og flislagt gulv med sokkelfliser. Det er montert vegghengt servant med speil og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Trykkvannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank.

Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe.

El-opplegg og hovedinntak med skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 169 m²

BRA totalt: 169 m²

TBA: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 m² Stue, gang, bod, toalettrom og verksted/vaskerom

1. etasje

BRA-i: 116 m² Kjøkken, stue, gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

40 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

19 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Veranda frontfasade ca. 14 m2, og bakside ca. 5 m2. Terrasse kjeller delvis overbygget ca. 40 m2.

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 390 000,-

VERDITAKST

Kr 1 400 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 1 308,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften inkluderer slam, gjelder for 2025 og fordeles på 2 terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5.658,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 3 terminer.

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

EIENDOMSSKATT

Kr 2 299,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt for 2026 fordeles på 2 terminer iflg. opplysninger fra kommunen.

Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget.

Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten.

Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 390 000,- (Prisantydning)

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

kr. 34 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 53 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 443 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1993/3903-1/57 17.08.1993 JORDSKIFTE

Sak nr. I8/1989 - jordskifte på sams utmark

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1966/3942-1/57 01.12.1966 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1515 GNR: 61 BNR: 4

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1967/381-2/57 09.02.1967 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rettighet hefter i: KNR: 1515 GNR: 61 BNR: 4

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om veg

- Dvs.: "Parsellen har rett til å nytte privatvegen til Slettebakk, samt å leggja vatn og kloakkledningar på hovedbruket."

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

GRUNNBOKSDATO

16.06.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

DØDSBO

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Hedda Nedrelid, Eiendomsmegler MNEF
Epost: hn@notar.no
Mobil: 986 40 812

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 60 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover

avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet

og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

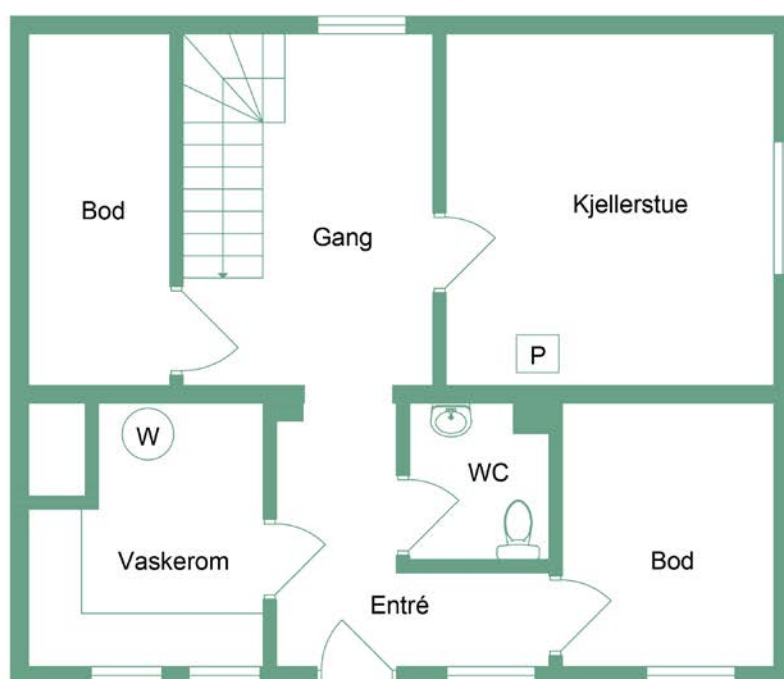
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning - underetasje



Øygardsvegen 12

U Etg

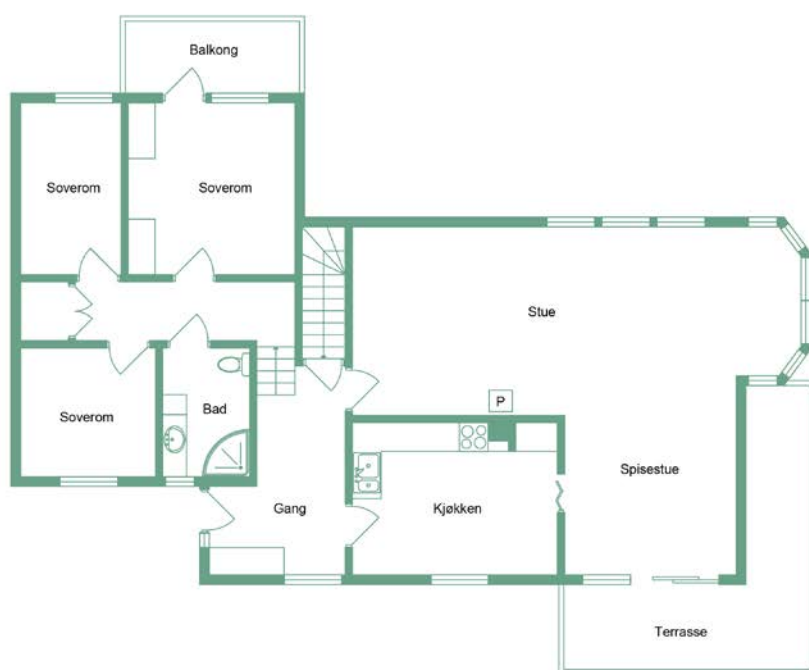
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - hovedetasje



Øygardsvegen 12

1 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

ØYGARDSVEGEN 12

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Øygardsvegen 12, 6076
MOLTUSTRANDA



HERØY kommune



gnr. 61, bnr. 7

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 04.06.2026

Rapportdato: 22.06.2026

Oppdragsnr.: 11169-1990

Eiendomsverdi ref nr: KT1254

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



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

Takstmann Øyvind Tjervåg

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, reading 'Øyvind Tjervåg'.

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein. Karnapp pappshingel. Takrenner, beslag, takstige, lufter og pipehatt av metall. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler med undertak av trefiberplater med antatt papptekking. Yttervegger i bindingsverk med trefiberplater og papp. Utvendige fasader malt liggende og stående bordkledning. Vinduer, verandadører og ytterdører av tre malte med to lags og enkle glass. Verandaer av betong, malt glassfiberdekke og terrassebord. Rekkverk av tre malt. Grunnmur murpusset malt. Fundamenter og ringmurer av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte flater, malte plater og panel. Vegger vinyltapet, malt panel, malt strie, finert panel, panel og betong. Gulv med lamminatgulv, vinylbelegg, gulvbord, fliser og betong. Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong med oppført gulv på stue. Mursteinpipe med feieluker på kryploft og i kjeller. Pipe er tilknyttet to vedovner. Kryp kjeller under tre bjelkelag underkledd med trefiberplater. Gulv mot grunnen av betong. Trapper og rekkverk av tre i malt og lakka utførelse med tette trappetrinn med vinylbelegg. Innerdører finerte og malte. Garderobeskap, arbeidsbenk og skapinnredning malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Tak malte plater. Vegger vinyltapet. Flislagt gulv med sokkelfliser. Malt baderomsinnredning, dusjkabinett og wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte malte skapfronter og med glass. Benkeplater av laminat med vask. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr og oppvaskmaskin, og det er plass til kjøle/frysenskap på kjøkken. Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Malt panel. Vegger med malt strie og flislagt gulv med sokkelfliser. Det er montert vegghengt servant med speil og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg og hovedinntak med skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av eiendommen. Ukjent byggegrunn. Ukjent drenering og fuktsikring av grunnmur. Forstøttningsmurer av naturstein og betong med malt tregjerde. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Septiktank av pvc med overløp til bekk. Oljetank av stål nedgravd ved eiendommens bakside.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	169 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

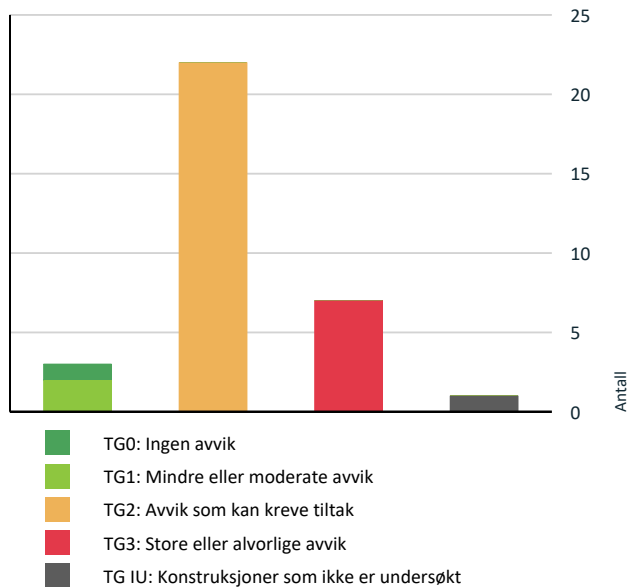
[Gå til side](#)

Enebolig

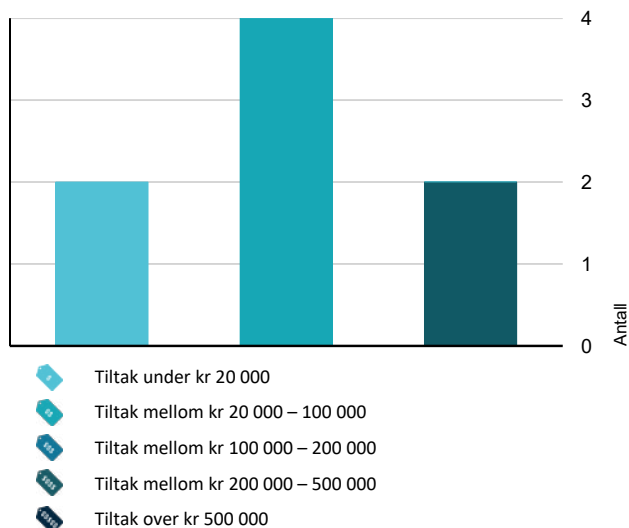
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Rekvirent

Tilbygg / modernisering

2022	Septiktank	Septiktanken ble utskiftet med en pvc tank på 3000 liter ifølge rekvirent.
1984	Tilbygg	Hovedetasje ble tilbygget karnapp mot vest ifølge rekvirent.
1984	Ombygging	Fjernet delevegg mellom spisestue og stue ifølge rekvirent.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein. Karnapp pappshingel. Visuelt vurdert fra bakkenivå, da en nærmere sikker kontroll krever stillas eller bruk av lift.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Deler av taktekkingen har en del mosevekst.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingen anbefales rengjort for mose, da denne holder på fuktighet og vil kunne bidra til økt slitasje på taktekkingen.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag, takstige, lufter og pipehatt av metall. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere og sikker kontroll krever bruk av stillas eller lift.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har en del rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

Takrenner med rustskader bør utskiftes for å hindre lekkasjer og hindre ytterligere forringelse av materialene.

Manglende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, gir økt fuktbelastning av grunnmur og økt risiko for fuktinntrekk i kjeller.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av bordkledningen har punktvis fuktskader, og deler av bordkledningen har en del sprekker.

Det er ikke montert musesperre innunder bordkledningen i overgang grunnmur og yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres musesperre i overgang yttervegg og grunnmur for å hindre at skadedyr kan ta seg inn i bygnings konstruksjonene.

Fuktskadet bordkledning bør utskiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens levetid.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av plassbygde takstoler med undertak av trefiberplater med antatt papptekking. Kryploft uten gulv montert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe dårlige av takkonstruksjonen ved taktutstikkende, som følge av isolasjonen ligger i kontakt med undertaket.

Undertaket har en fuktskjolder ved taktutstikkene, ved tak gjennomføringer, og i overgang mellom takflatene på eiendommens bakside.

Kryploftet har betydelig mengde muselort og fuglefjører, og det er observert en del skader på isolasjonen som følge av dette.

Det er ikke observert montert plastfolie i etasjeskille mellom kryploftet og hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for kondenseringsproblematikk.

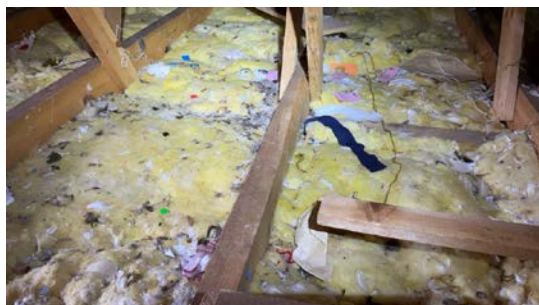
Fuktskjolder og misfarging på undertaket må holdes under oppsyn, for tegn til videre skadeutvikling som følge av lekkasjer i taktekingen.

Isolasjonen med skader etter mus og fugler må utskiftes, og kryploftet må rengjøres for muselort og fuglefjører. Innganger må tettes.

Det bør vurderes å montere plastfolie i etasjeskillet for å redusere varmetap, og mulig kondensproblematikk på kryploftet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass. Vindu kryptloft med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte værutsatte vinduer og belistning har fukt og råteskader, utover dette har vinduene en del sprekker i karmen og vindussprossene.

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av vinduer og listverk med fukt og råteskader må påregnes for å unngå videre forringelse og fuktskader.

Generelt vedlikehold og justering av vinduer som er vanskelig å åpne og lukke bør utføres for å sikre funksjonalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Verandadører og ytterdører av tre malte med enkle og to lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørene er slitte og har punktvis fuktskader. Det er utett ved dørterskel ved kjellerdør, denne døren er ekstra utsatt for fukt, da dør er lavere en betongplaten.

Konsekvens/tiltak

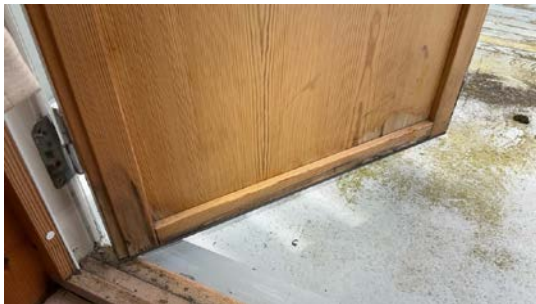
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Dører må justeres.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av dører med fuktskader for å hindre videre forringelse og redusert funksjon.

Utette terskler og værslitte karmen bør utbedres for å unngå fuktinntrengning og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende bruk og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaer av betong, malt glassfiberdekk og terrassebord med rekkverk av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Verandadekkene er slitte og har en del groe. Rekkverk på eiendommens bakside er noe løst. Det er fuktskjolder på plater under veranda med glassfiber.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

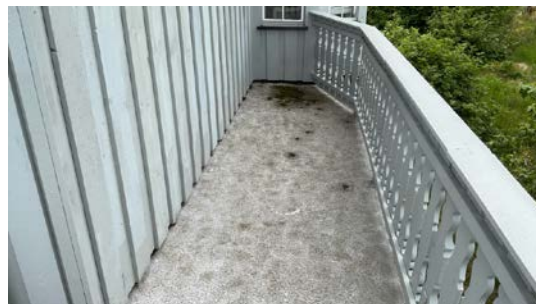
Tilstandsrapport

Verandadekkene bør rengjøres og eventuelle sprekker utbedres for å forhindre videre forringelse av materialene.

Rekkverket på baksiden må festes for å ivareta sikkerheten og unngå fare for fall.

Fuktskjolder på plater under veranda med glassfiber bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktskjoldene.

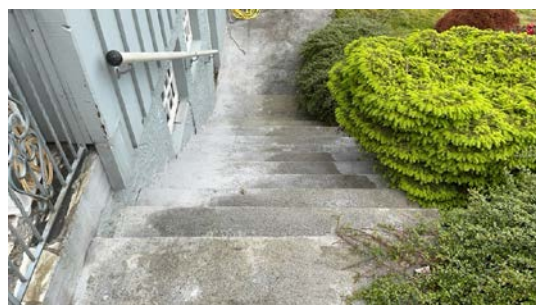
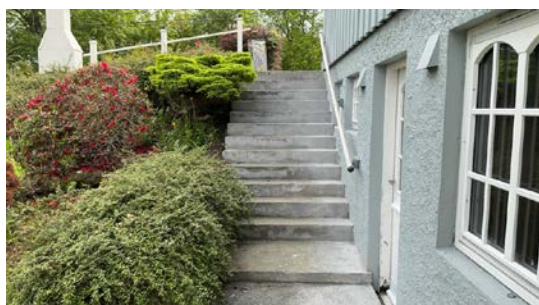
Mer enn halvparten av forventet brukstid på tetsjiktet er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og utettheter.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og platter av betong.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tak malte flater, malte plater og panel. Vegger vinyltapet, malt panel, malt strie, finert panel, panel og betong. Gulv med lamminatgulv, vinylbelegg, gulvbord, fliser og betong.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Enkelte overflater har slitasjegrad og aldring som tilsier utskiftninger og oppgraderinger av overflater er påregnelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater på enkelt rom står foran normale behov for oppgraderinger og fornying av overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong med oppforet gulv på stue.

Vurdering av avvik:

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

To rom pr etasjeplan er stikkprøve kontrollert for skjevheter i henhold til forskrift. Øvrige rom er ikke kontrollerte.

Hovedetasje. Stue. Målt høydeforskjell mellom vegger på 14 -16 mm, og på to meter målelengde 10 - 12 mm. Gang. Målt høydeforskjell mellom vegger 10-12 mm, og på to meter målelengde 4-6 mm.

Kjeller. Stue. Målt høydeforskjell mellom vegger på 4-6 mm, og på to meter målelengde 2-4 mm. Gang. Målt høydeforskjell mellom vegger 6-10 mm, og på to meter målelengde 6-8 mm.

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.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinpipe med feieluker på kryploft og i kjeller. Pipe er tilknyttet to vedovner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Feieluke er skadet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Mursteinpiper er ikke godkjent innkledd eller tildekket, unntak av sider som har murt luftløp. Dette for at sprekker skal kunne oppdages.

Det er krav om minimum 30 cm avstand fra feieluke til brennbar vegg og gulv.

Feieluke på kryploftet har en del rustskader, og pipevanger har en del sotrender som følge av kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Feieluke med rustskader bør skiftes ut, og det må etableres tilstrekkelig avstand mellom feieluke og brennbar materiale.

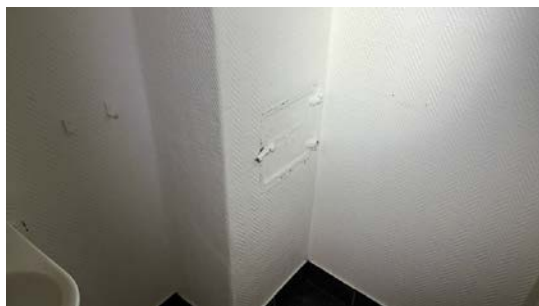
Pipevanger må gjøres synlige slik at eventuelle sprekker kan oppdages og utbedres, for å unngå risiko for brannspredning og skjulte skader.

Rennmerker av sot indikerer dårlig trekk i pipe, varm røyk kondenserer når røyken møter kalde pipevanger på kryploftet, da pipe er uisolert.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det gjennomføres en grundig kontroll av pipe og ildsted av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i ytterhjørne på stue mot terreng.

Vurdering av avvik:

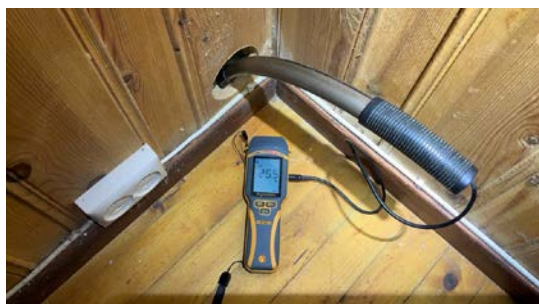
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og iverksette tiltak for å redusere fuktigheten, for eksempel bedre utvendig drenering og fuktsikring.

Dersom fuktnivået forblir høyt, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å unngå risiko for fuktskader.



1 TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under tre bjelkelag underkledd med trefiberplater. Gulv mot grunnen av betong. Tidligere kraftverkrør ligger i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Tilstandsrapport

Ventiler i ringmurene er tettet med isolasjon, dette medfører at krypkjeller ikke har noen form for ventilering.

Det er lagret en del materialer i krypkjeller, dette medfører at det er noe krevende å bevege seg rundt for kontroll.

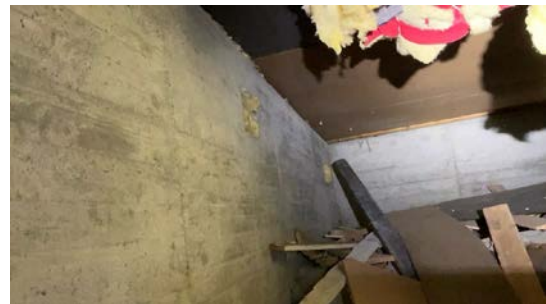
Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Isolasjonen i ventilene i ringmuren må fjernes for å sikre tilstrekkelig ventilering av krypkjelleren.

Materialer som er lagret i krypkjelleren bør fjernes eller ryddes slik at inspeksjon og kontroll kan gjennomføres.

Manglende ventilering øker risikoen for kondens problematikk, som kan føre til fuktskader visst ventileringen bedres.



1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

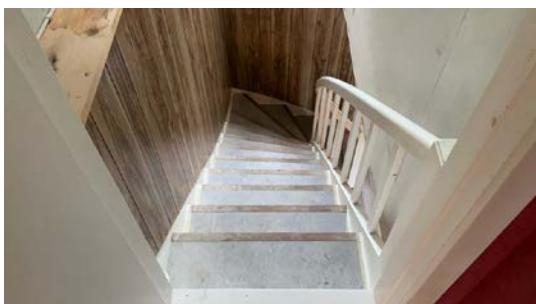
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trapper og rekkverkene har bruksslitasje, i form av noe hakk og avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Det bør utføres generelt vedlikehold av trapper og rekkverk for å ivareta trappenes levetid.



1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører og foldedør finert utførelse. Ei innerdør med glass.

Vurdering av avvik:

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

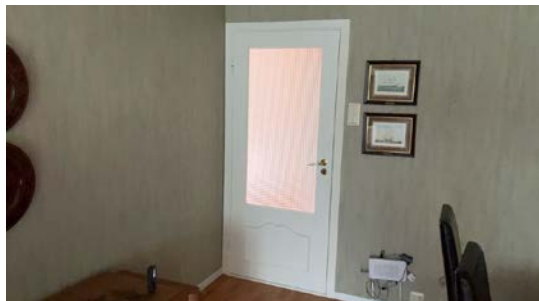
Enkelte av innerdørene henger ved åpning og lukking, og innerdørene og låskassene er stedvis noe slitte.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Innerdører bør justeres for å sikre god funksjon. Vedlikehold og utskifting av låskasser er påregnelig vedlikehold.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap, arbeidsbenk og skapinnredning i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapdører og innredninger har en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt videre normalt vedlikehold må påregnes.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger vinyltapet. Flislagt gulv med sokkelfliser. Malt baderomsinnredning, dusjkabinett og wc.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har løse takplater. Ikke vanntett vegger, og det er vindu i våtsone for dusjen. Det er ikke registrert membran i sluken.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte malte skapfronter og med glass. Benkeplater av laminat med vask. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr og oppvaskmaskin, og det er plass til kjøle/fryseskap på kjøkken.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er slitt, og utskifting er påregnelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilatoren bør utskiftes ut for å sikre tilstrekkelig avtrekk og hindre opphopning av matos og lukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malt panel. Vegger med malt strie og flislagt gulv med sokkelfliser. Det er montert vegghengt servant med speil og WC.

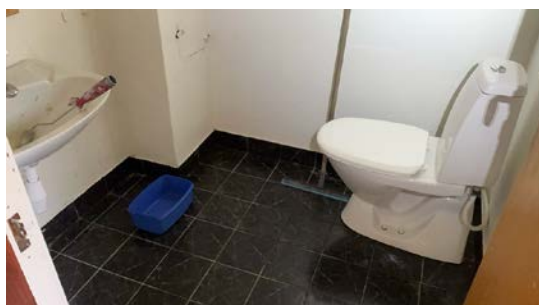
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannrør av kobber.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Rørøppegget og rørkoblinger har en del korrosjon.

Deler av rørøppegget i krypkjeller er uisolert, og vil som dette være utsatt for frostskafer.

Varmtvannrør i kjeller har en del kondensering, da rørøppegget ligger mot betongvegger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre korrosjon på rørøppegget og koblinger, samt isolere vannrør i krypkjeller for å unngå frostskafer.

Vannrør med kondens bør isoleres for å unngå fuktskafer på omkringliggende konstruksjoner.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for lekkasjer og vannskafer.



1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå luktproblemer og redusert vanngjennomstrømming.

Alderen på avløpsrørene medfører økt risiko for lekkasjer og skader, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader.



1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Nett i veggventilene har rusthull som gjør at skadedyr kan komme inn i boligen gjennom ventilene.

Ventilasjonskanal fra kjøkkenventilator er uisolert på kryploftet, dette gir økt risiko for kondensskader.

Konsekvens/tiltak

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

Nett i veggventilene bør utskiftes ut for å hindre inntrenging av skadedyr i boligen.

Ventilasjonskanal fra kjøkkenventilator bør isoleres på kryploftet for å redusere risikoen for kondensskader.

Mangelfull ventilasjon og utilstrekkelig sikring mot skadedyr kan føre til dårlig inneluft og skadedyrproblemer.

1 TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Det er montert en avrenning til sluken fra vannpåkoblingen til varmtvannstanken. Antatt funksjon er sirkulasjon i vannrørene, for å unngå frostska-

varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt, dette kan medføre økt risiko for varmgang og brann på grunn av berederens jevne, høye strømforbruk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg og hovedinntak med skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1968

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja Det foreligger avvik på el-anlegget datert 28.05.2009.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

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 På bakgrunn av det elektriske anleggets alder og forventet slitasje, så anbefales det å få utført en el kontroll utført av kvalifisert fagperson.

En slik kontroll vil bidra til å kartlegge tekniske tilstand, avdekke eventuelle avvik eller sikkerhetsmessige forhold, samt danne grunnlag for vurdering av nødvendige vedlikeholds og oppgraderingsarbeider. Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil og manglende samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.



TOMTEFORHOLD

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til drenering og fuktsikring.

Dersom det viser seg at drenering eller fuktsikring mangler eller er mangelfull, bør dette utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur murpusset malt. Fundamenter og ringmurer av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren på eiendommens bakside har noe mindre avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Maling som flasser bør fjernes, og grunnmuren bør males på nytt for å beskytte mot fuktinntrengning og unngå videre avskalling.



1 TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av naturstein og betong med malt tregjerde. Forstøttningsmur mot vei og parkering av betong malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forstøttningsmur mot parkering og vei har enkelte sprekker.

Konsekvens/tiltak

Sprekkene i forstøttningsmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risikoen for at muren svekkes eller får større skader over tid.



1 TG 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

Skrående tomtgrunn med terrenghfall mot deler av grunnmuren og ringmur ved eiendommens bakside og endevegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenghjusteringer.

Det bør utføres terrenghjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmur og ringmur for å hindre vannansamlinger mot bygningskonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og krypkjeller, som kan føre til bygningsskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og tilstand på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Konsekvensen av ukjent utførelse og høy alder er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller plutselige skader, noe som kan medføre behov for reparasjoner.

TG 0 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av pvc med overløp til bekk ifølge rekvirent.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank av stå nedgravd ved eiendommens bakside. Dagtank for olje i kjellertrapp. Oljefyr er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.
- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Oljetanken bør saneres i henhold til gjeldende regelverk, da kombinasjonen av alder og materiale gir økt risiko for lekkasje og forurensninger av grunnen.

Manglende dokumentasjon på kontroll medfører usikkerhet om tankens tilstand, noe som øker risikoen for skjulte skader og pålegg fra myndighetene om fjerning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker og personskade.

Åpninger i eksisterende rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør etableres for å redusere risiko for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt etablere radonsperre ved behov, da forhøyede radonnivåer kan medføre helsefare.

Utgått håndslukker og røykvarslerutstyr må erstattes for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og etterlevelse av forskrift om brannforebygging.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/169 m²

Enebolig: Kjøkken, 2 Stuer, 2 Gang, 3 Soverom, Bad, Bod, Toalettrom, Verksted

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

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

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med 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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tarbergvegen 35 ,6076 MOLTUSTRANDA 80 m² 1976 2 sov	16-02-2025	1 790 000	1 950 000		1 950 000	21 196
2 Monsplassen 9 ,6076 MOLTUSTRANDA 161 m² 1976 5 sov	27-06-2022	2 450 000	2 300 000		2 300 000	14 286
3 Tarbergvegen 47 ,6076 MOLTUSTRANDA 143 m² 1976 2 sov	29-05-2023	2 000 000	1 900 000		1 900 000	13 287
4 Moltuvegen 332 ,6076 MOLTUSTRANDA 210 m² 1954 5 sov	16-02-2026	2 900 000	2 750 000		2 750 000	13 095
5 Monsplassen 29 ,6076 MOLTUSTRANDA 200 m² 1978 4 sov	28-04-2025	2 390 000	2 390 000		2 390 000	11 274
6 Munkestranda 37 ,6076 MOLTUSTRANDA 141 m² 1966 5 sov	31-01-2024	1 500 000	1 400 000		1 400 000	9 929
7 Myrabakken 8 ,6076 MOLTUSTRANDA 278 m² 1972 6 sov	02-09-2024	2 990 000	2 990 000		2 990 000	9 771
8 Moltuvegen 334 ,6076 MOLTUSTRANDA 190 m² 1953 5 sov	29-04-2021	1 990 000	1 600 000		1 600 000	8 421

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 350 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
--	------------	------------------

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

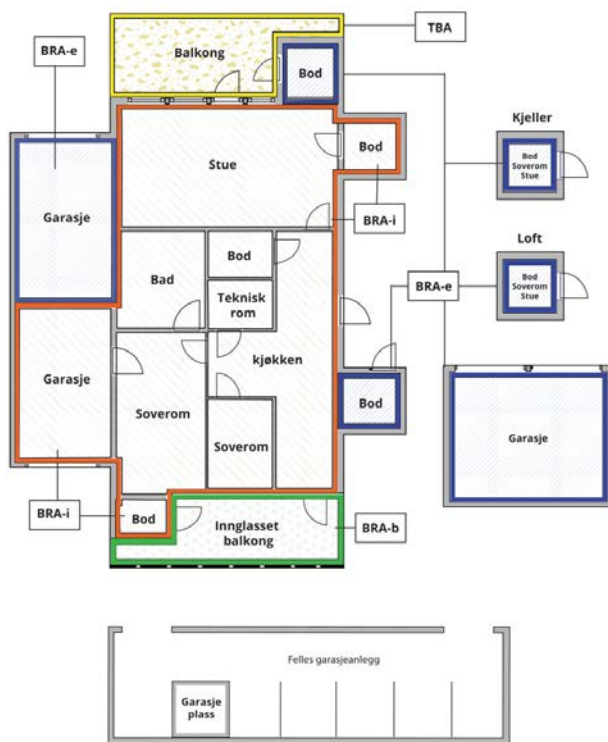
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	116			116	19
Kjeller	53			53	40
SUM	169				59
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Kjøkken, stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Stue, gang, bod, toalettrom, verksted/vaskerom		

Kommentar

Veranda frontfasade ca. 14 m2, og bakside ca. 5 m2. Terrasse kjeller delvis overbygget ca. 40 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Øyvind Tjervå	Takstingeniør
	Stig Lennart Giske	Rekvirent
	Marianne Tjervaag	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	61	7		0	673.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øygardsvegen 12 6076 Moltustranda

Hjemmelshaver

Dødsboet etter Peder Giske

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Øygardsvegen på Moltustranda. Fra eiendommen er det kort avstand til privat barneskole og barnehage. I noe lenger fra avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og forsamlingshus. Til ungdomsskole i Stokksund er det ca. 10 minutter med bil, og Fosnavåg sentrum ca. 20 minutter.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Privat brønn med flere brukere ifølge rekvirent.

Tilknytning avløp

Septiktank med overløp til bekk ifølge rekvirent.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående sørvendt tomtegrunn, opparbeidet med støpte platter, trapp og forstøtningsmurer, tre-frittstående betong terrasse med levegger av tre og elemt grill. gjerde, plen, beplantning og asfalt. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan for Herøy kommune for 2013 - 2025 med planidentifikasjon: 201250. Arealformål LNRF område. Ref. Kommunekart.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Innflyttingsattest			Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg			Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Feierrapport			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelkart og rapport			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Tussa Nett AS	28.05.2009		Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og oversendt til rekvirent per e-post for gjennomlesning og tilbakemelding før rapporten tas i bruk.
2	22.06.2026	Lagt inn info om at eiendommen har ny septiktank.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0103/26	

Selger 1 navn
Stig Lennart Giske

Gateadresse	
Øygardsvegen 12	
Poststed	Postnr
MOLTUSTRANDA	6076

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Peder giske

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Stig lennart hei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0103/26

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

Eg har ikke bodd i eiendommen siden ungdomsårene.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.

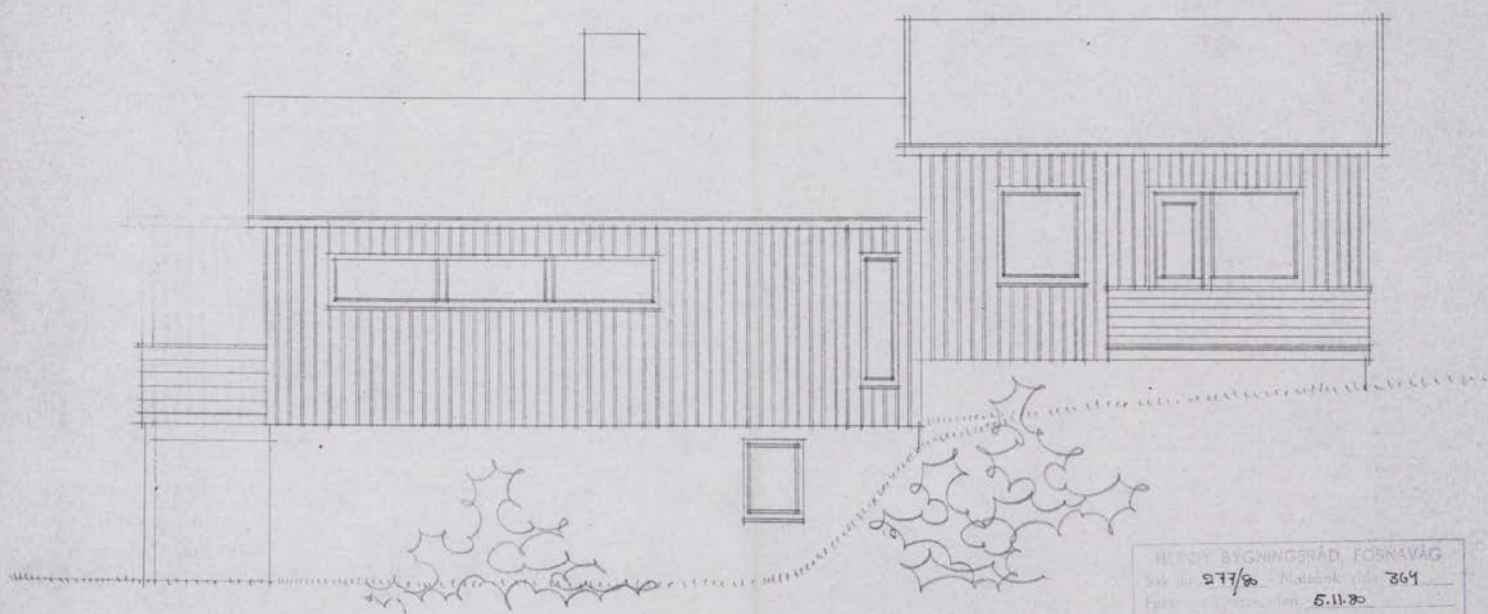
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

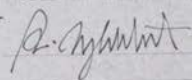
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig lennart Giske	37a75ebca41c8d248facb 254bcca97f25494020a	16.06.2026 10:39:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0103/26

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



MOT SØR

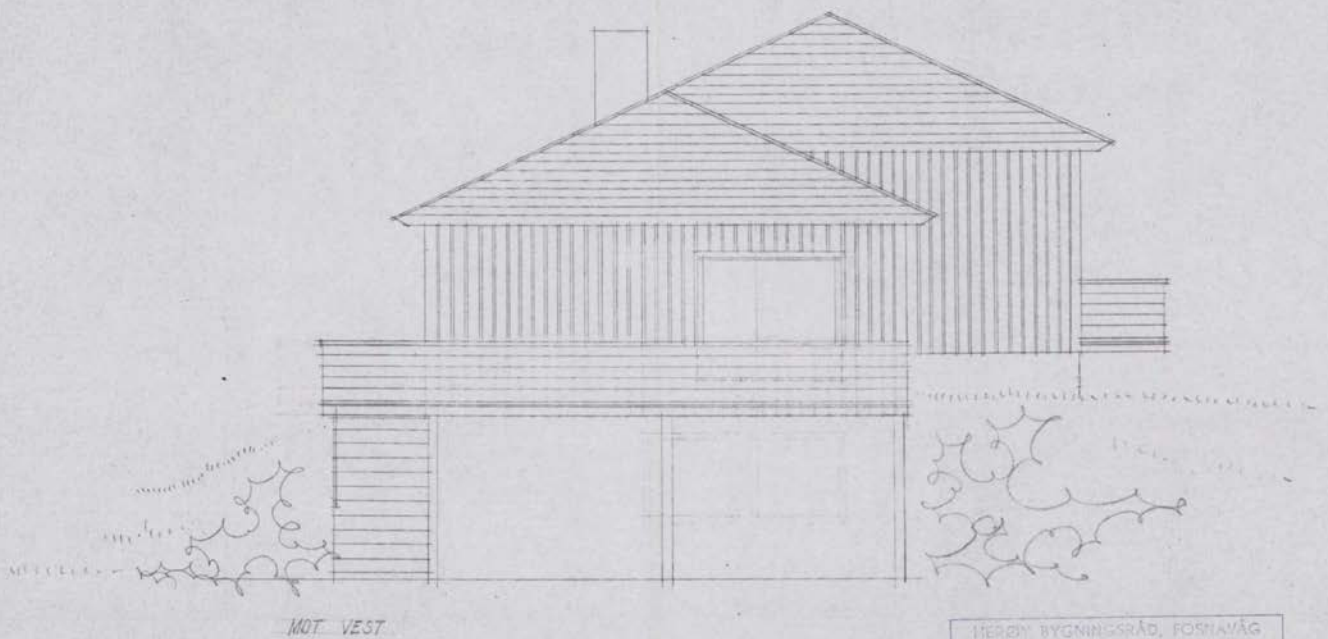
HEDRY BYGNINGSRÅD, FOSNAVÅG	
Saks nr. 277/80	Målestokk 304
Fødselsår 5.11.80	
	

ENDRET: 050880

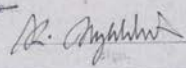
TILBYGG AV ENEBOLIG FOR HERR PEDER GISE, MOLDTUSTRANDA

FASADE MÅL 1:50

FOSNAVÅG, JEN 200330 MATHIAS AASEN ARKITEKT MNAL



MOT. VEST

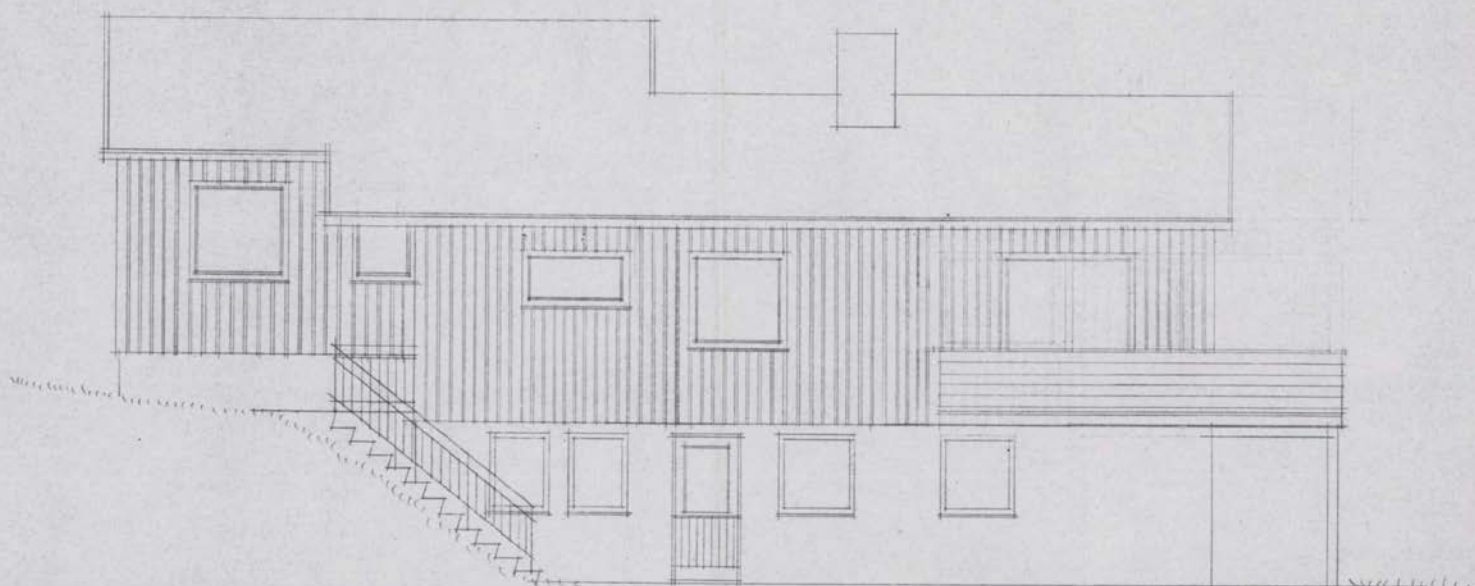
HERØY BYGNINGSRÅD, FOSNAVÅG	
Sak nr 277/80	Møtested side 364
Forslagnings dato, den 6.11.80	
Godkjent _____	
	

ENTRET 050000

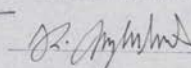
TILBYGG AV ENEBOLIG FOR HERR PEDER GISKE, MOLDTUSTRANDA

FASADE MÅL 1:50

FOSNAVÅG, DEN 200380 MATHIAS AASEN ARKITEKT MNAL



MOT NORD

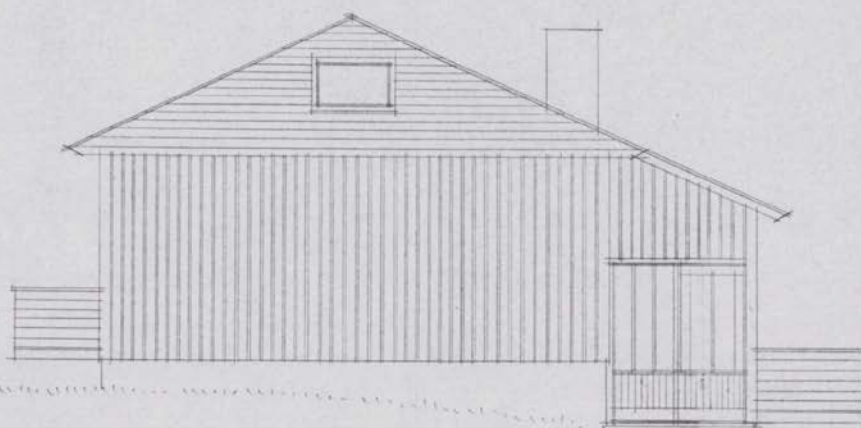
HERØY BYGNINGSRÅD, FOSNAVÅG	
Sak nr 233/80	Møtebok side 364
Forsamlet i møte, den 5.11.80	
Gjeldet	_____
	

ENDRET: 050880

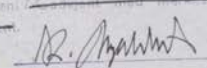
TILBYGG AV ENEBOLIG FOR HERR PETER GISKE, MOLDTUSTRANDA
FASADE

MÅL 1:50

FOSNAVÅG, DEN 200380 MATHIAS AASEN ARKITEKT MNAL



MOT ØST.

HERDY BYGNINGSRÅD, FOSNAVÅG	
Sak nr	277/8
Møtebok side 341	
Forsøkt i møte, den	5.11.80
Godkjent i Godkjent med merke 1/10	
	
Sign	

ENTRÉ 05000

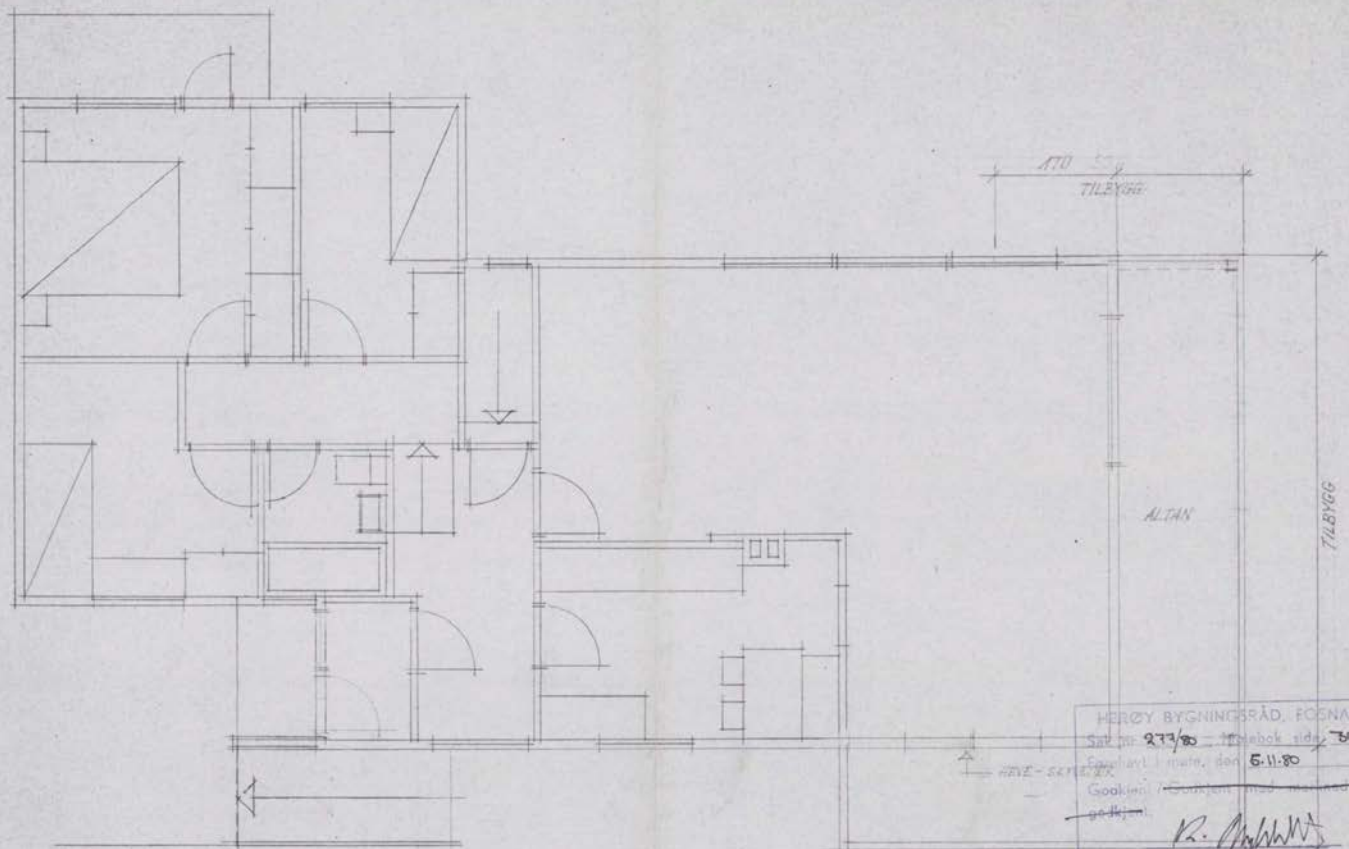
TILBYGG AV ENEBOLIG FOR HERR PEDER FISCHE, MOLDTUNSTRANDA

FASADE

MÅL 1:50

FOSNAVÅG, DEN 200380

MATHIAS AASEN ARKITEKT MNAK



ENDRET: 050380

TILBYGG AV ENEBOLIG FOR HERR PEDER GISKE, MOLDTUSTRANDA

PLAN 1. ETASJE MÅL 1:50

FOSNAVÅG, DEN 200380 MATHIAS AASEN ARKITEKT MINA

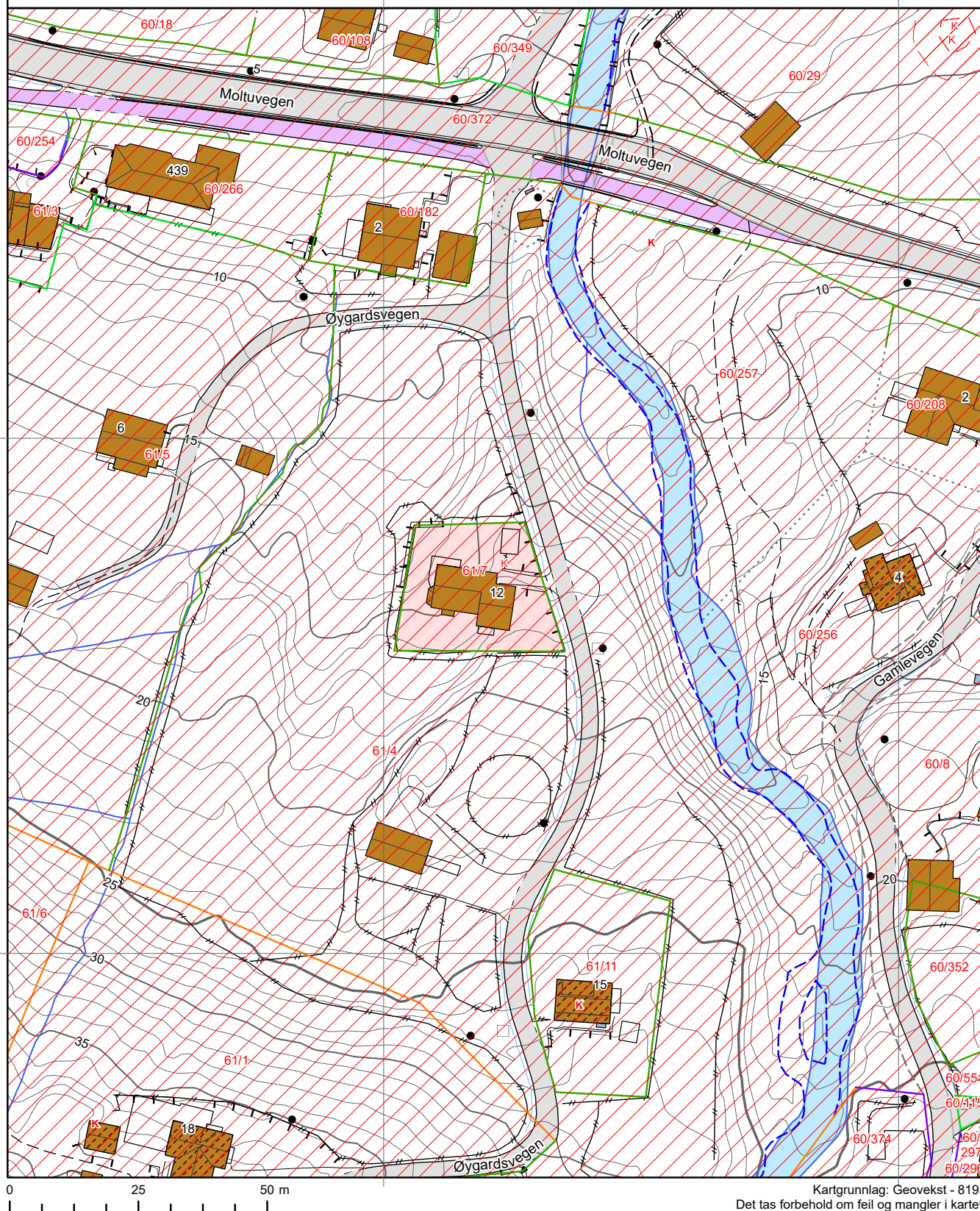
Kommune: 1515 Herøy
Eiendom: 1515/61/7/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 12.6.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

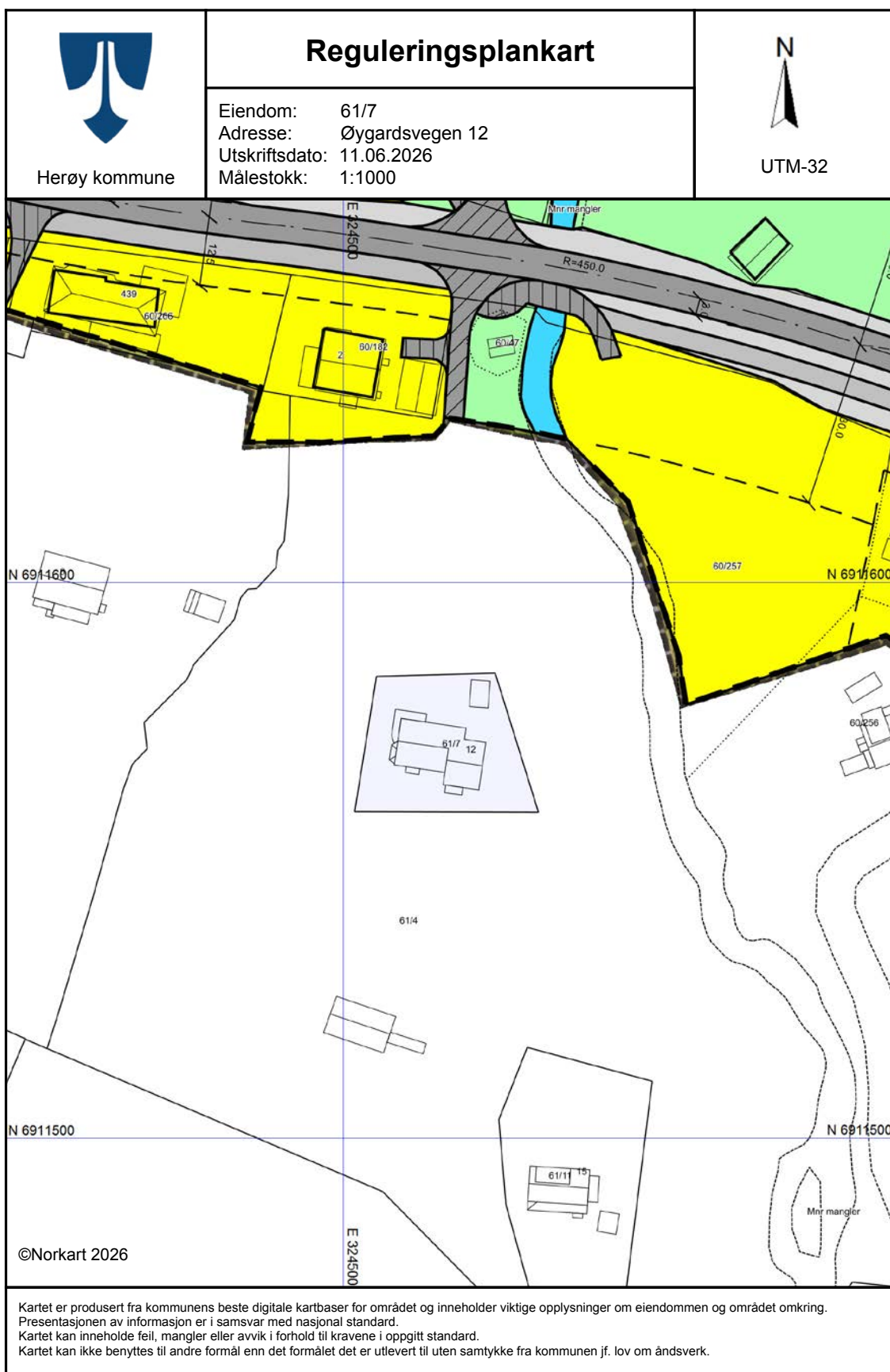
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

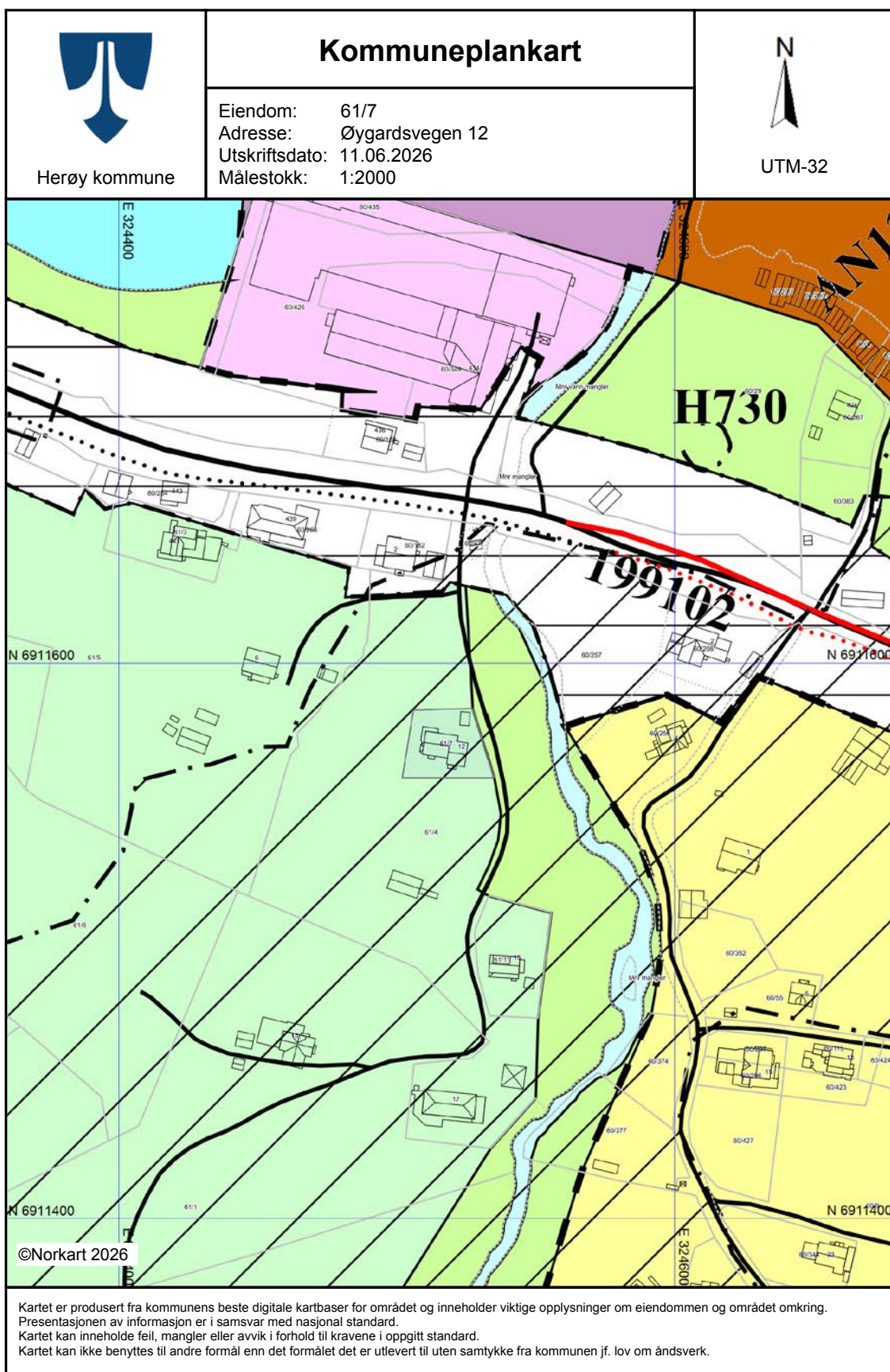
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

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



Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gangveg
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)
	Park
	Anna friområde i sjø/vassdrag
	Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)
	Privat veg
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Bygningar som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/avstandslinje
Abc	Påskrift breidde
Abc	Påskrift radius



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - framtidig
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Akvakultur - nåværende
	Akvakultur - framtidig
	Friluftsområde - nåværende
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealmål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - framtidig
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
Ahc	Kommune(del)plan - påskrift



Nabolagsprofil

Øygardsvegen 12

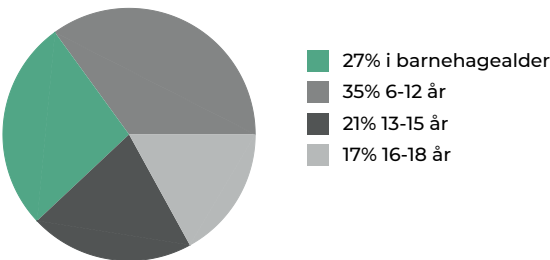
Offentlig transport

🚶 Myrane	3 min 🚶
Linje 320	0.2 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	36 min 🚗
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 28 min 🚗

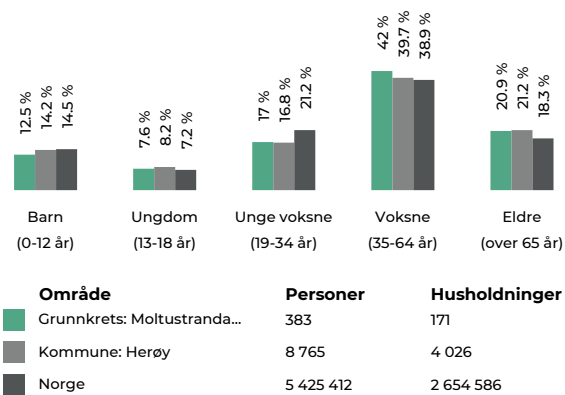
Skoler

Moltu skule (1-7 kl.)	14 min 🚶
25 elever, 3 klasser	1.2 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	15 min 🚗
169 elever, 13 klasser	14.7 km
Herøy ungdomsskule (8-10 kl.)	15 min 🚗
298 elever, 24 klasser	15 km
Herøy vidaregåande skule	16 min 🚗
301 elever	15.7 km
Ulstein vidaregåande skule	26 min 🚗
550 elever	25.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Moltu barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
17 barn	0.9 km
Gjerdsvika barnehage (1-5 år)	7 min 🚗
20 barn	7.7 km

Dagligvare

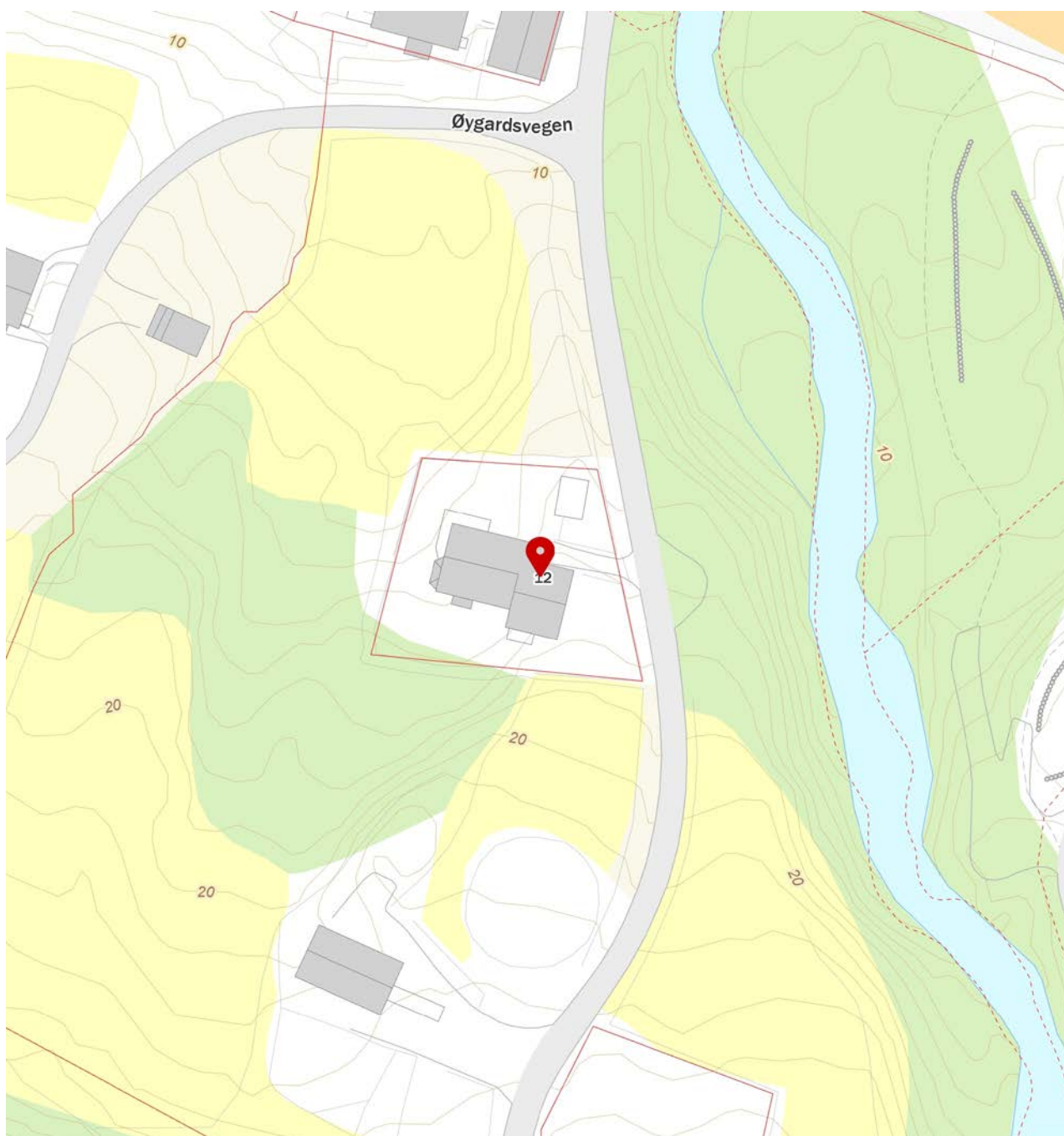
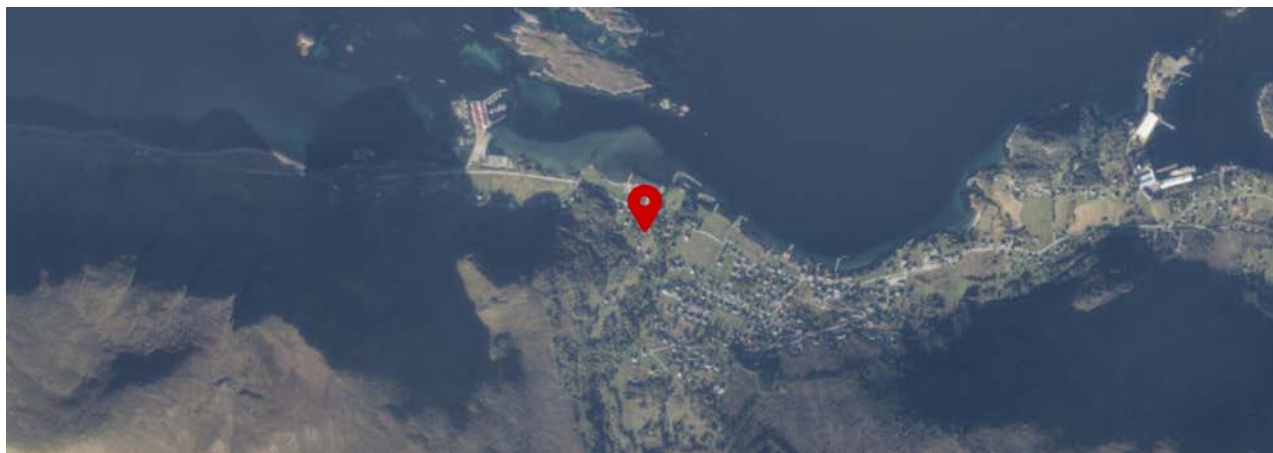
Coop Marked Moltustranda	12 min 🚶
Coop Marked Gjerdsvika	8 min 🚗
Post i butikk, PostNord	8.2 km

Sport

🏀 Moltu skole ballbinge	13 min 🚶
Ballspill	1.2 km
🏈 Munkvoll	4 min 🚗
Fotball, friidrett	3.3 km
🏊 Gjerdsvika Treningssenter	6 min 🚗
🏊 Aktiv Trening Herøy	16 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

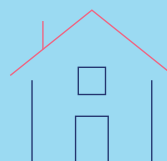
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0103/26

Adresse: Øygardsvegen 12, 6076 MOLTUSTRANDA, gnr. 61,
bnr. 7 i Herøy kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedrelid

Tlf: 986 40 812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato 17.06.2026

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.

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/