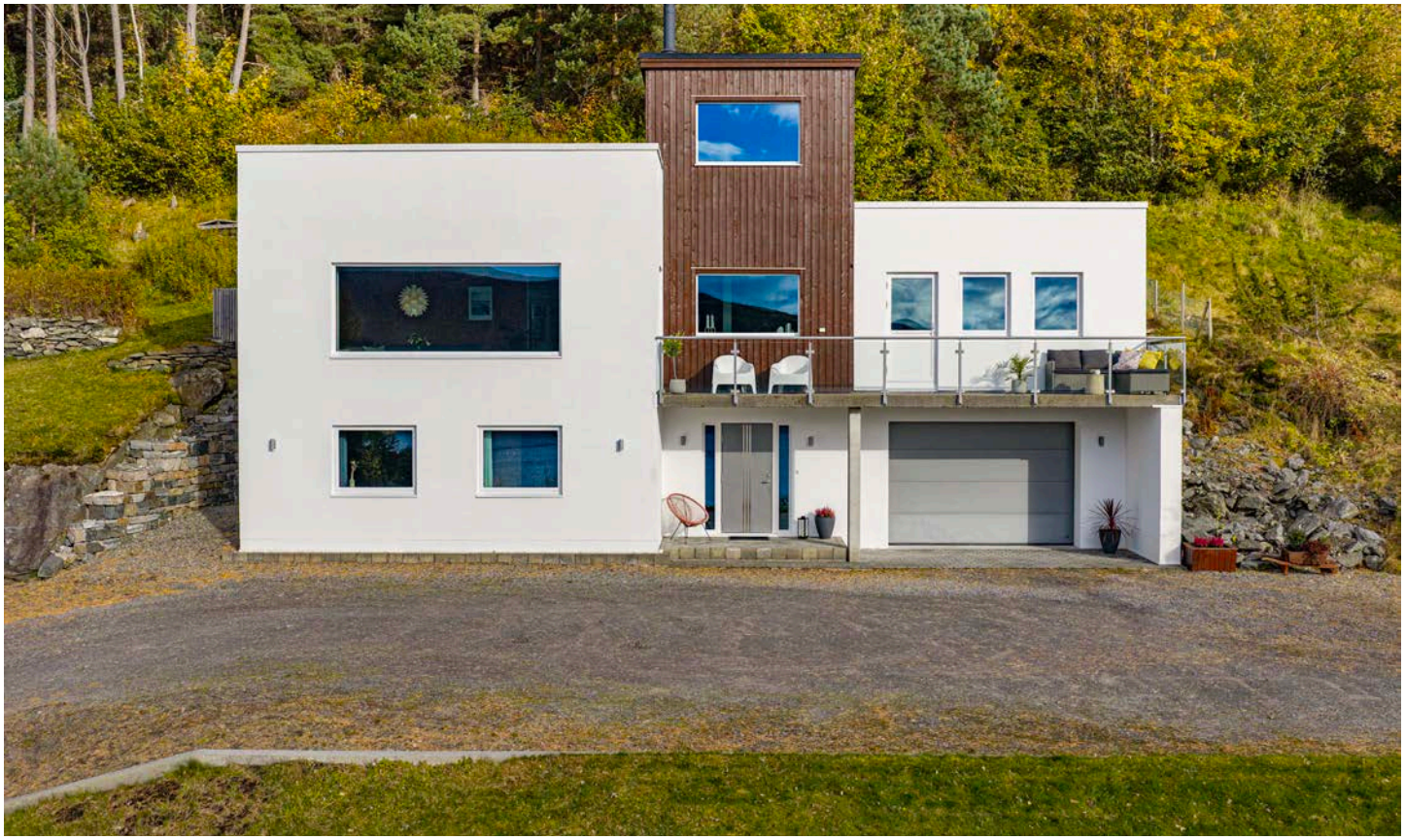
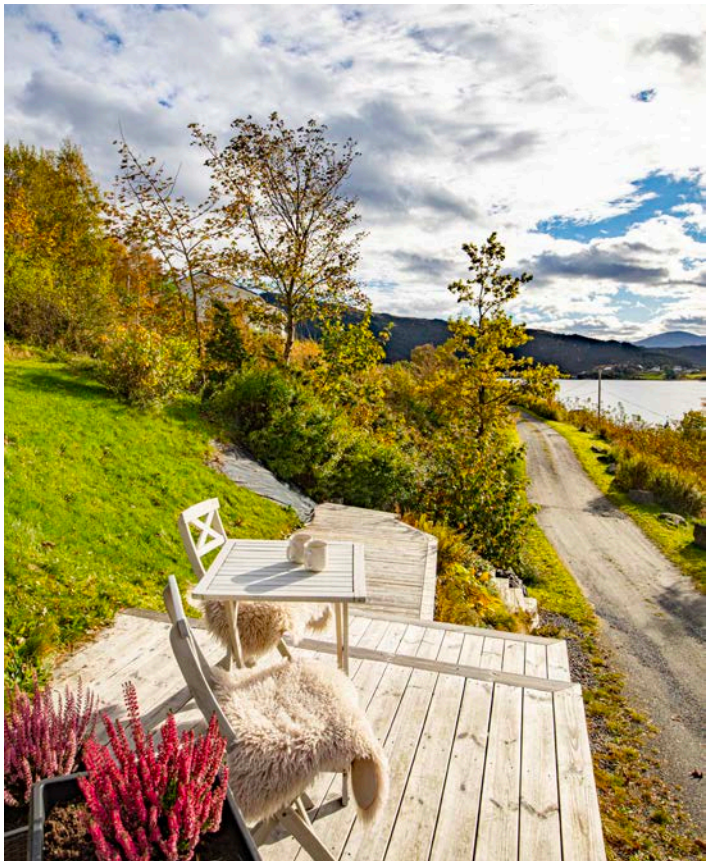
Leitet 26

LEINØY







Prisantydning Kr. 6 990 000,- **Boligtype** Enebolig **BRA-i/BRA Total** 244/270 kvm
Megler Ludvig Sandström **Tlf** 451 30 869

notar



Leitet 26

Moderne funkisinspirert enebolig i attraktiv og barnevennlig område | Garasje, takterrasse og romslig tomt | 4 soverom

Adresse	Leitet 26 6094 LEINØY
Prisantydning	Kr 6 990 000,-
Omkostninger	Kr 194 740,-
Totalpris	Kr 7 184 740,-
BRA-i/BRA Total	244/270 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2012
Soverom	4

Velkommen til Leitet 26!

Ser du etter en moderne og nyere enebolig med plass for familien? En bolig med flere uteplasser, integrert garasje og er beliggende på Leinane? Da er det her en eiendom du bør se!

Boligen er en funkisinspirerad enebolig oppført i 2012 med en høy og moderne standard. Store vinduer med utsikt over sjøen, beliggende med god avstand fra hovedvei som gir en rolig beliggenhet. Rett ved naturen, en skjerma plassering. Integrert garasje med tilkomst fra vaskerom i første etasje. Takterrasse med fantastisk utsikt og en sørvest vendt beliggenhet som gir gode solforhold.

Fordelene med boligen er mange, en bolig som bør oppleves!

Boligen har virtuell visning i første etasje og hovedetasjen.
Velkommen til en hyggelig visning!

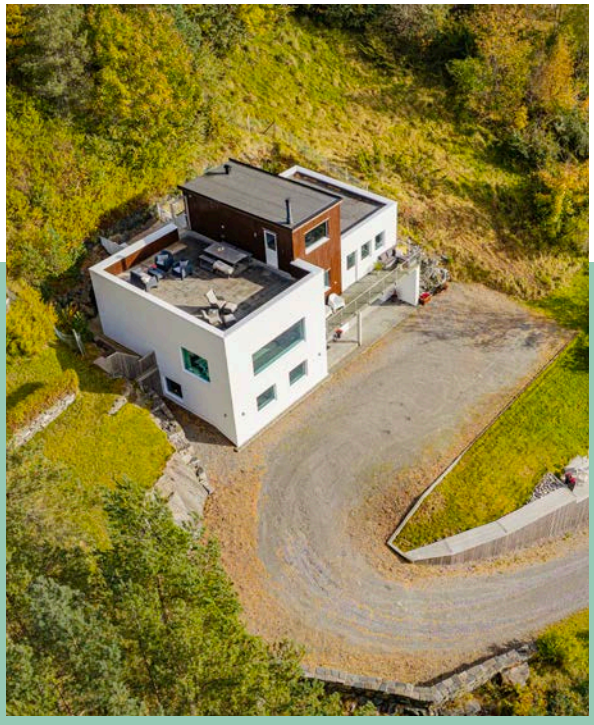
Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Ludvig Sandström

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	21
Vedlegg	25
Budgivning	88

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 budgivining:**
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 er beliggende i utkanten av et etablert boligfelt på Leinøy. det her gir eiendommen en rolig, barnevennlig og attraktiv beliggenhet. Rett ved eiendommen er det turmuligheter til fjells via sti til Leinehornet og rett nedom eiendommen er det turmuligheter til fjøra. Flere turmuligheter i nærområdet. Fra eiendommen er det en kort kjøretur til Eiendalen skole og barnehage på Frøystad. Litt lengre unna på Bergsøy finner du de fleste fasiliteter som kommunesenter i Fosnavåg, barnehager, skoler og dagligvarebutikker.

ADKOMST
Eiendommen har adkomst via vei over annen eiendom, iht. tinglyst veirett.

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





Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Leitet 26, 6094 LEINØY

OPPDRAGSNUMMER
3-0162/26

SELGER
Ingrid Myklebust Sande

MATRIKKEL
Gårdsnummer 26, bruksnummer 202, , ideell andel 1/1.
i Herøy kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig

ENERGIKLASSE
C

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

TOMT
Eiet tomt på 1.425 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Romslig tomt skrånende mot sørvest. En utsiktstomt med utsikt mot Leinevika, Flusund, Holmefjorden og Breidsundet, fantastisk sjøutsikt. Tomten er opparbeidet med gruset vei og innkjørsel til garasje,

forstøtningsmurer, terrasser og noe hageareal med plen. Det er også til dels berg, skog og naturtomt på eiendommen.

TAKST
Tilstandsrapport datert 01.10.2026. utført av Anders Jensen.

BYGGEÅR
2012

BYGGEMÅTE
ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING
Eneboligen er oppført over to etasjeplan med fundament på støpt plate, og grunnmuren er utvendig sikret med grunnmursbeskyttelse/knotteplast, mens drensledningen/drenssystemet ikke er synlig og derfor ikke kontrollert.

VEGGKONSTRUKSJON
Ytterveggene er oppført med isolerte betongblokker med utvendig pusset overflate, samt bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON
Bygningen har flatt takkonstruksjon av betong med tekking av asfaltmembran (sveisepapp), og bod ved takterrassen har takkonstruksjon med synlige I-bjelker. Takkonstruksjonen og takterrassen har innvendige taknedløp, mens boden har takrennesystem og taknedløp av aluminium ført ned i rør.

VINDUER/DØRER
Boligen har PVC-vinduer med 3-lags glass, malt hovedytterdør, ytterdør i bakkant i 2. etasje og PVC-verandadører med 3-lags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE
Utvendig er det en større takterrasse med dekke av betongheller og et mindre parti med terrassebord, veranda med synlig betongdekke og rekkverk av glass, terrasse på terreng med terrassebord på trebjelker, treplatting langs støttemur og utvendig trapp av tre med rekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
UTVENDIG
Utvendige trapper
- Rekkverk opp til takterrassen er noe værslitt og har avflasset maling.
- Åpningene mellom trinnene i trappen er større enn dagens forskriftskrav.

INNVENDIG
Innvendige dører
- Det er registrert noe svelling på baderomsdøren i 2. etasje.

VÅTROM
2. Etasje > Bad > Overflater gulv
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning for garasjen i henhold til kravene i forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Ventilasjon
- Det er observert oppsamling av byggstøv inne i ventilasjonsanlegget.

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

ELEKTRISK ANLEGG
El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer. Samsvarserklæring foreligger og er plassert i sikringsskapet.

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Boligen ble kjøpt i 2012. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene og ønsker å trekke frem følgende.

Punkt: 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Firmanavn: Mindor Berge AS og Tussa installasjon AS
Beskrivelse: Bytte av termostat bad og lysbryter stue

Punkt: 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

Punkt: 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: Easee ladeboks

Punkt: 24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Svar: Ja

Kommentar fra selger: Tilleggsopplysninger.
- 1. Felles hovedvassledning på Leitet, avtale mellom Idar Warholm, Benjamin Kalland og u.t. Avtalen er kopiert inn under. Avtale Mellom Eigarar av GBnr. 26/154 Og Eigarar av GBnr. 26/118 Ang. Vasstilknytning til 26/118 til Herøy Vasslag, via privat vassledning på GBnr. 26/154 Eigarar av GBnr.26/118 får løyve til å knytte seg på privat

vassledning som GBnr 26/154 eig. Løyvet er gitt på fylgjande vilkår:
1. Ny vassledning til 26/118 vert plassert slik vedlagt kart datert 25.05.2023 viser.
2. Ved tilknytningspunktet skal det monterast kraner slik at vatnet kan stengast individuelt til begge eigedommane. Kraner skal være tilgjengelege via ein kum som gir tilgong til begge kranene. Kraner må være frostsikre.
3. Eigar av 26/118 dekker alle kostnader med graving og tilknytning. Parkeringsplass på 26/154 som den nye vassledninga blir lagt på, vert sett i tilnærma same stand som den er pr i dag.
4. Eigar av 26/118 betalar ein sum pr. år på Kr. 500,- som kompensasjon for å bruke eksisterande vassledning som er kobla til Herøy vasslag sitt nett, fordelt på følgande måte Kr. 250,- til både 26/154 og 26/202. Betaling skjer i starten av året. Den nye vassledninga som blir lagd er eigar av 26/118 sitt ansvar ved evt. brudd.. Leitet den./.. 2023 Leitet den.. /.. 2023 Nina Sundnes Warholm Eigar av 26/154 Nina Leine Benjamin Kalland Eigarar av 26/118.

- 2. Integrert oppvaskmaskin fungerer, men har ved enkelte anledninger krevd flere trykk på betjeningsknappen for å starte.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Arbeid utført i boligen:
2023:
• Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i hovedetasjen.

• Ifølge eier er det solskjermingsfilm i vinduene i front.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Følger reguleringsplan FV18-parsell Lene - Remøyholm datert 25.02.2010 viser et eiendommen har 5 m² med formål annen veigrunn.

Eiendommen har følgende delareal:
Delareal 5 m
Formål Annen veigrunn
Feltnavn AV

§ 3
Areal avsett til veggrunn på reguleringskartet, skal opparbeidast etter nærare detalj- og byggjeplanar som stettar kommunen sine krav til veg (bereevne, skråning, dekktype, drenering m.m.). Høgdene på plankartet er ikkje bindande, men rettleiande for utarbeiding av byggjeplan.

§ 4
Terrenginngrep i samband med bygging av veganlegg skal gjerast på ein mest mogleg skånsam måte. Vegskjeringar og -fyllingar skal plantast til eller setjast i stand på ein tiltalande måte.

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Herøy - arealdel, datert 30.10.2014 viser at eiendommen ligger i område avsatt til Boligbebyggelse.Nåværende.

Eiendommen har følgende delareal:
Delareal 5 m
KPHensynsonenavn 201003
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 1 425 m
KPHensynsonenavn H310
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 420 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn B12

§ 6. OMSYNSSONE (jf. Pbl § 11-8)
Omsynssone skal vise kva omsyn og restriksjonar som har betyding for bruken av arealet.
Utlegging av omsynssone vil gjere kommunal planlegging meir føreseieleg ved at
tiltakshavar er kjend med sona sin karakter før det blir fremma søknad om å gjennomføre
tiltak. Omsynssonene vil vere eit grunnlag for å vurdere nye planinnspel eller gje rettleiing ved handsaming av
dispensasjonssøknadar.

Faresone for ras- og skredfare (H310) (jf. Pbl § 11-8 pkt. a) I samband med byggjetiltak innanfor omsynssone for ras- og skredfare skal det gjerast eiga risikovurdering for å sikre trygg plassering av bygg. Kravet gjeld i samband med regulering av byggjeområde, ved byggjesaker innanfor LNF-spreidd busetting, og ved eventuelle dispensasjonssaker innanfor andre LNF-område. Evt. avbøtande tiltak skal gå fram av risikovurderinga

2.10 Krav om rekkefølgje (jf. Pbl § 11-9 nr. 4)
I område som er sett av til byggjeførmål kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske
infrastruktur (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning) er etablert og
samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt.
For område B1 og FB2 kan det ikkje arbeid og tiltak som nemnt i Pbl § 20-1 (tiltak som
krev søknad og løyve), samt frådeling til slike føremål ikkje finne stad før «201280
reguleringsplan for Koparstad» er realisert.

2.11 Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)
Estetikk
Ved utbygging skal det leggast vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng. Nye bygningar skal utformast i samsvar med eksisterande stadtypiske bygningar.

Universell utforming
Prinsippa om universell utforming skal leggast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom. Det skal gjerast greie for korleis desse omsyna er ivaretatt.

Energi
Bygg skal plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere
samla energibruk.

Støy
I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemder, fylkesvegar, riksvegar og andre støykjelder, skal støyforhold vurderast.

2.13 Grad av utnytting (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)
For bustadområde skal utnyttingsgrad reknast i % BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde skal fastsettast i reguleringsplan.
Bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal BYA vere maks. 30 %, for konsentrert småhusutbygging (kjede-, rekkehus) maks. 40 %, for lavblokker og blokker vert å fastsetje i kvar einskild sak.

8.2 Parkeringsvedtekt, pkt. 1 a
Bustadbygg skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1 bil pr. bueining pluss

0,5 bil pr. bueining til gjesteparkering. Dersom samla antal bueiningar overstig 10 vert kravet til gjesteparkering redusert til 0,25 bil frå og med 11. bueining. For sjølvstendige einbustadtomter som ikkje samarbeider om felles parkeringsanlegg vil likevel kravet til gjesteparkering vere 1 bil pr. bueining. For hybelbygg er kravet 1 biloppstillingsplass pr. hybeleining utan krav til gjesteparkering.

Kommuneplankart og reguleringsplankart ligger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING
Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i hovedetasjen og elektriske varmekabler.
I første etasje er det flislagt inngangsparti/gang med elektriske varmekabler, og bad i 2. etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

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

PARKERINGSFORHOLD
Flere utvendige biloppstillingsplasser. Garasje for en bil i 1. etasje.

VEI/VANN/KLOAKK
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via vei over annen eiendom, iht. tinglyst veirett. Gjelder det her over deler av veien, men ikke hele veien da den går over tre gard/bruks nummer.
Tilknytning vann: Tilknytning til Herøy Vasslag via privat vannledning over annen eiendom, iht. avtale.
Tilknytning avløp: Avløp via septiktank med overløp til grøft e.l. Kommunal tømming.

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolighus på gnr. 26 bnr. 202, datert 17.12.2012.

Merknader:
- Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre Sunnmøre Reinhaldsverk (SSR).
- Ev. montering av eldstad skal meldast til Utviklingsavdelinga.
- Det skal monterast husnummer, kontakt Servicetorget for á få tildelt korrekt adressenummer.
- Ein minner om at røykvarslar og sløkkjeutstyr skal vere montert før innflytting.

Selger er i gang med en ansvarlig søker som skal sende inn søknad om ferdigattest, kommunen behandler den her forløpende etter plan- og byggningsloven.

RADONMÅLING
Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre. Dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

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

INNHOLD
Eiendommen går over tre plan og inneholder følgende:

Loft:

BRA-e 26 kvm: Bod
TBA 57 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:
BRA-i 122 kvm: Hall m/trapp, stue/kjøkken, matbod (grovkjøkken), toalettrom, soverom m/garderobe og bad
TBA 78 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:
BRA-i 122 kvm: Gang/trapp, bod 1 (tv-stue), bod 2 (teknisk rom), bad, vaskerom, garasje og 3 soverom
TBA 42 kvm: Terrasse og balkongareal

STANDARD
ENEBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN
Kjøkkenet har mørk innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer i form av kjøleskap, fryseskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkenventilator er plassert over platetoppen. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM
Bad 2. etasje:
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på veggene og malt innvendig tak. Rommet er innredet med to servantskåler, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassdør. Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjon, med tilluft via spalter i dør.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje er ikke ferdigstilt. Rommet har støpt betonggulv, synlig lettklinkerblokkmur, to gipskledde delevegger og en delevegg mot vaskerom med synlig stenderverk og plastfolie. Det er lagt opp vann- og avløpsrør til toalett og vask, og klargjort for dusj og sluk i gulvet. Det er ikke etablert tettesjikt eller ferdige overflater, og sanitærutstyr og øvrige installasjoner er ikke montert. Rommet fungerer derfor ikke som våtrom.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har flislagt gulv, våtromsmaling på veggene og tak-ess himlingsplater. Rommet har laminatbenkeplate med utsparing for vaskekum, opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjon, med tilluft via spalter i dør.

OVERFLATER
Gulv: I første etasje er det flis i inngangsparti/gang, og ellers laminat og parkett. I andre etasje er det lyst eik Alloc laminatgulv i alle oppholdsrom.
Vegger: Malte, glatte overflater. I første etasje er enkelte veggoverflater utført med malt murpuss.
Himling: Malte, glatte overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger: Rør-i-rør-system av plast. Fordelerskapet er plassert på vaskerom.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert på vaskerom.
- Varmtvannstank: Ca. 200 liter, tilkoblet strøm via stikkontakt.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Seriekoblede røykvarslere med strømførende ledninger og brannslokningsapparat.
- Andre installasjoner: Luft-til-luft varmepumpe i hovedetasjen, installert i 2024.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre

måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

HVITEVARER
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

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

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

AREALER
BRA - i: 244 m²
BRA - e: 26 m²
BRA totalt: 270 m²
TBA: 177 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 122 m² Gang/trapp, bod 1 (tv-stue), bod 2 (teknisk rom), bad, vaskerom, garasje og 3 soverom

2. etasje
BRA-i: 122 m² Hall m/trapp, stue/kjøkken, matbod (grovkjøkken), toalettrom, soverom m/garderobe og bad

3. etasje
BRA-e: 26 m² Bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
42 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje
78 m² Terrasse- og balkongareal

3. etasje
57 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Enebolig

TBA er oppgitt som omtrentlige arealer for terrassene i 2. etasje mot berg og ved støttemur. Terrassen mot berg har ujevn avgrensning mot berget og er på ca. 55 m², mens terrassen ved støttemur har flere vinkler og er på ca. 25 m². Dette gjør arealberegningen noe usikker.
Takterrasse på 57 m², areal ved trapp til takterrasse på 7 m², balkong i 2. etasje på 16 m² og overbygd inngangsparti på 17 m² er målt.
I tillegg er det en garasje i 1. etasje på ca. 35 m², med tilkomst via vaskerom. Garasjen er derfor medregnet i BRA-i.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 6 990 000,-

VERDITAKST
Kr 7 100 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 1 308,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Avgiften gjelder for slammtøming og feiing for 2025 og fordeles på 6 terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for standard husholdningsabbonement for 2026, fordelt på 3 terminer.

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

EIENDOMSSKATT
Kr 5 851,- pr 2026

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

VANNAVGIFT
Årlig kr 5 464,-
Vannavgift år: 2026

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 1 044 940,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 4 179 759,- som sekundærbolig for 2024

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER
kr. 6 990 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 174 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 194 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 7 184 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

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

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

1515/26/202:
02.11.2006 - Dokumentnr: 530316 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1515 Gnr:26 Bnr:10

27.10.2010 - Dokumentnr: 832616 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1515 Gnr:26 Bnr:53

04.06.2010 - Dokumentnr: 405021 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1515 Gnr:26 Bnr:10
- Veirett over gnr: 26 bnr: 10 som eiendommen er fradelt og store deler av veien går over.

GRUNNBOKSDATO
14.10.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
16.10.2026

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

MEGLER
Ludvig Sandström, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: ls@notar.no
Mobil: 451 30 869

MEGLERS VEDERLAG
Prosentprovisjon med 0.90% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt valgfrikr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

ANDRE FORSIKRINGER
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

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

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

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

SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

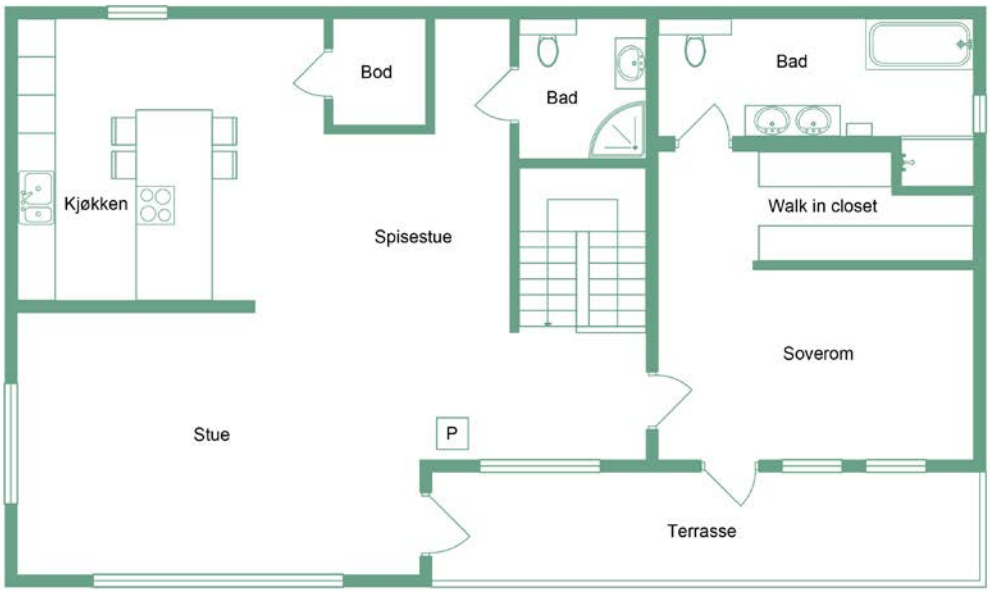
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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



Leitet 26

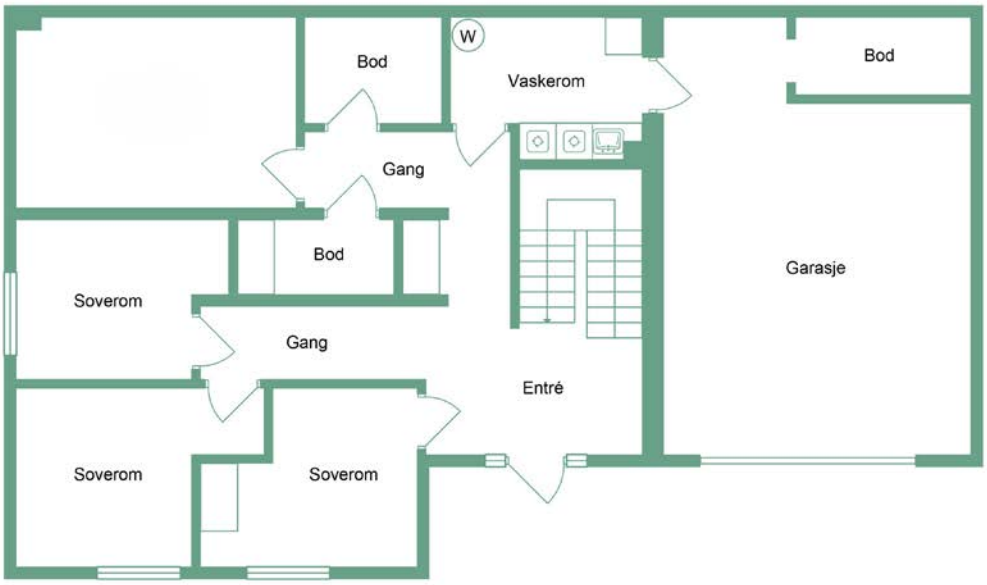
1 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Leitet 26

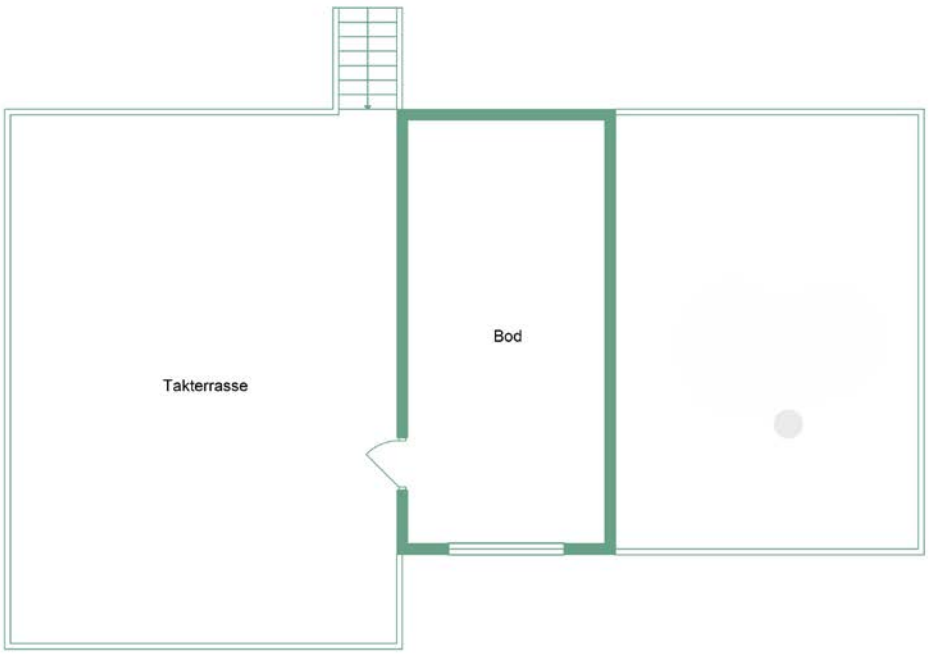
U Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Leitet 26

Takterrasse

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

LEITET 26

- 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
Leitet 26 , 6094 LEINØY
HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune
gnr. 26, bnr. 202

Markedsverdi

7 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22480-1179 **Eiendomsverdi ref nr:** MX2426

Autorisert foretak: Ose AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Jensen **Vår ref:** TBV-26-298

OSE Råd som realiserer visjonar
PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskiftekandidat-, teknikar- og byggmeister-utdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.

Rapportansvarlig

Anders Jensen
Uavhengig Takstingeniør
anders@oseing.no
472 60 173

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjeplan, oppført i 2012.

Boligen fremstår som pent brukt og godt vedlikeholdt, med normale bruksslitasjer sett i forhold til alder. Det er ikke registrert forhold med tilstandsgrad 3 (TG3). Det er registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 2 (TG2), hovedsakelig som følge av alder, bruk og enkelte mindre avvik. Det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte tiltak over tid.

Bad i 1. etasje og bod ved takterrassen er ikke ferdigstilt. For øvrig fremstår boligen med en god teknisk tilstand sett i forhold til alder.

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har taktekking av asfaltmembran (sveisepapp) fra byggeår.

Takrenner og nedløpsrør er av aluminium og ført ned i rør, men utførelsen av tilkoblingen til grunnen er ukjent.

Flatt takkonstruksjon av betong, oppbyggingen er ikke nærmere undersøkt. Bod ved takterrassen har takkonstruksjon med synlige I-bjelker. Takkonstruksjonen og takterrassen har innvendige taknedløp, mens takkonstruksjonen på boden har takrennesystem og taknedløp.

Boligens yttervegger er fra byggeår og er oppført med isolerte betongblokker med utvendig pusset overflate, samt bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning.

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Boligen har en malt hovedytterdør og en ytterdør i bakkant i 2. etasje, samt PVC-verandadører med 3-lags glass fra byggeår.

Boligen har en større takterrasse over innredet boligrom med tilkomst via utvendig trapp. Terrassen har dekke av betongheller og et mindre parti med terrassebord langs rekkverk, og har en sluk midt på terrassen. Tett rekkverk av bindingsverkkonstruksjon med stående kledning og beslag på toppen.

Veranda med utgang fra stue og soverom, med synlig betongdekke og rekkverk av glass.

Større terrasse som ligger inntil boligen på baksiden, med terrassebord lagt på trebjelker og noe rekkverk av tre.
På nedsiden mot innkjørsel er det en treplatting langs støttemuren, bestående av terrassebord lagt på trebjelker.

Utvendig trapp er av tre med rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

I første etasje er det flislagt inngangsparti/gang med elektriske varmekabler, mens resten av gulvoverflatene har laminat og parkett. I andre etasje er det lyst eik Alloc laminatgulv i alle oppholdsrom.

Innvendige vegger og himlinger har malte, glatte overflater, og det er listefri overgang mellom vegger og tak. I første etasje er enkelte veggoverflater utført med malt murpuss.

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre. Dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke.

Ytterveggene er oppført med isolerte betongblokker. Det er ca. 1 meter oppfylt terreng mot yttervegg i bakkant. Vegger mot terreng anses generelt som en risikokonstruksjon.
I inspeksjonsluke i hjørnet av boden (TV-stue) i første etasje ble det utført fuktsøk på stenderen ved overgangen mot betonggulvet. Det ble ikke registrert utslag ved fuktsøket.

Boligen har en tretrapp fra trapperingen med tette trinn. Rekkverket har vertikale spiler og håndlist i malt utførelse.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Uinnredet bod ved takterrassen på ca. 26 m², med tilkomst fra terrassen.
Boden har synlig sponplate på gulv, synlig stenderverk og synlig I-bjelkelag i himling. Rommet har vindu med utsyn mot sjøen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Bad med flislagt gulv og elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.
Rommet har innredning med to servantskåler, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassdør.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Badet i første etasje er ikke ferdigstilt og har stått uferdig siden boligen ble oppført i 2012. Rommet har støpt betonggulv, synlig lettklinkerblokkmur, to gipskledde delevegger og en delevegg mot vaskerom med synlig stenderverk og plastfolie. Det er lagt opp vann- og avløpsrør til toalett og vask, samt klargjort for dusj og sluk i gulvet.
Det er ikke etablert tettesjikt/membran eller ferdige overflater, og sanitærutstyr og øvrige installasjoner er ikke montert. Rommet fungerer derfor ikke som våtrom, og det er ikke satt tilstandsgrad for våtrommet.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom i første etasje med flislagt gulv, våtromsmaling på vegger og himlingsplater i innvendig tak.
Rommet har laminatbenkeplate med utsparing for vaskekum, samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Mørk innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer i form av kjøleskap, fryseskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørinstallasjon av plast (rør-i-rør) fra byggeår. Fordelerskapet er plassert på vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør er fra byggeår og er av plast.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra byggeår. Aggregatet er plassert på vaskerom.

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i hovedetasjen.

Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 200 liter og er tilkoblet strøm via stikkontakt.

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer. Samsvarserklæring foreligger og er plassert i sikringsskapet.

Det er montert røykvarslere som er seriekoblet med strømførende ledninger, og det er tilgjengelig brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmuren er utvendig sikret med grunnmursbeskyttelse/knotteplast. Drensledningen/drenssystemet er ikke synlig og er derfor ikke kontrollert.

Bygningen er fundamentert på støpt plate.

På eiendommen er det flere støttemurer, både i naturstein, lecablokk og treverk.

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt. På baksiden er det et bergparti ca. 1 meter fra bygningen, med et gruslagt og relativt flatt terrengparti mellom bergpartiet og ytterveggen. Terrenget foran boligen er flatt et stykke før det heller nedover.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	270 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	270 m²
Totalpris	7 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

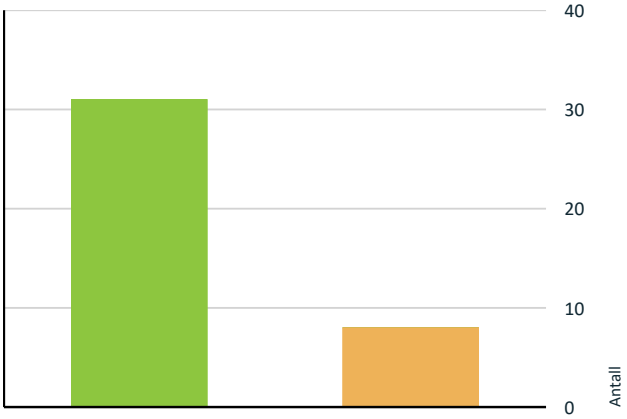
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger er forelagt og viser bod i første etasje. Boden benyttes i dag som TV-stue. Rommet har ikke vindu.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.

NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det
aktuelle punktet.

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.
Videre for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Rekkverk opp til takterrassen er noe værslitt og har avflasset maling.
Åpningene mellom trinnene i trappen er større enn dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er registrert noe svelling på baderomsdøren i 2. etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er observert oppsamling av byggstøv inne i ventilasjonsanlegget.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning for garasjen i henhold til kravene i forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på takterrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på treplattingen på nedsiden mot innkjørsel, noe som kan medføre fare for fallulykker.

Åpningene mellom trinnene i trappen er større enn dagens forskriftskrav.

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen har taktekking av asfaltmembran (sveisepapp) fra byggeår.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av aluminium og ført ned i rør, men utførelsen av tilkoblingen til grunnen er ukjent.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt takkonstruksjon av betong, oppbyggingen er ikke nærmere undersøkt. Bod ved takterrassen har takkonstruksjon med synlige I-bjelker. Takkonstruksjonen og takterrassen har innvendige taknedløp, mens takkonstruksjonen på boden har takrennesystem og taknedløp.

Takkonstruksjonen er gjenbygd uten etablert inspeksjonsluke eller annen tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Konstruksjonen kunne derfor ikke inspiseres

nærmere.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er fra byggeår og er oppført med isolerte betongblokker med utvendig pusset overflate, samt bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Ifølge eier er det montert solskjermingsfilm på vinduene i front.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en malt hovedytterdør og en ytterdør i bakkant i 2. etasje, samt PVC-verandadører med 3-lags glass fra byggeår.

TG 1 Takterrasse

Beskrivelse

Boligen har en større takterrasse over innredet boligrom med tilkomst via utvendig trapp. Terrassen har dekke av betongheller og et mindre parti med terrassebord langs rekkverk, og har en sluk midt på terrassen. Tett rekkverk av bindingsverkkonstruksjon med stående kledning og beslag på toppen.

Takterrasse over innredet rom regnes som en risikokonstruksjon med hensyn til eventuell lekkasje fra tettesjikt og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjon. Tettesjiktets utførelse er ukjent og ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det er ikke registrert forhold som tyder på lekkasje eller fuktskade ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på takterrassen er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport






TG 1 Veranda

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue og soverom, med synlig betongdekke og rekkverk av glass.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Større terrasse som ligger inntil boligen på baksiden, med terrassebord lagt på trebjelker og noe rekkverk av tre.

På nedsiden mot innkjørsel er det en treplatting langs støttemuren, bestående av terrassebord lagt på trebjelker.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på treplattingen på nedsiden mot innkjørsel, noe som kan medføre fare for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres rekkverk på treplattingen på nedsiden mot innkjørsel for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk kan føre til personskader ved fall.

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er av tre med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk opp til takterrassen er noe værslitt og har avflasset maling.
- Åpningene mellom trinnene i trappen er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å hindre videre forvitring og råteutvikling.

Konsekvensen av manglende vedlikehold er redusert levetid og økt risiko for skader på rekkverket, noe som kan påvirke sikkerheten.

- Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet, spesielt med tanke på barn.

Konsekvensen av avviket er økt risiko for fallskader, særlig for barn, som følge av manglende sikring.







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

I første etasje er det flislagt inngangsparti/gang med elektriske varmekabler, mens resten av gulvoverflatene har laminat og parkett.
I andre etasje er det lyst eik Alloc laminatgulv i alle oppholdsrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himlinger har malte, glatte overflater, og det er listefri overgang mellom vegger og tak. I første etasje er enkelte veggoverflater utført med malt murpuss.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk som stikkprøver i noen av rommene. Det er ikke foretatt målinger på samtlige gulvflater, og det kan derfor forekomme avvik i rom som ikke er kontrollert.

Måling er utført i følgende rom:
Stue i 2. etasje: målt ca. 7 mm innenfor 2 m målelengde, og ca. 7 mm gjennom hele rommet.
Soverom i 2. etasje: målt ca. 1 mm innenfor 2 m målelengde, og ca. 6 mm gjennom hele rommet.

Gang i 1. etasje: målt ca. 2 mm innenfor 2 m målelengde, og ca. 6 mm gjennom hele rommet.
Soverom i 1. etasje: målt ca. 7 mm innenfor 2 m målelengde, og ca. 12 mm gjennom hele rommet.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre. Dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med isolerte betongblokker. Det er ca. 1 meter oppfylt terreng mot yttervegg i bakkant. Vegger mot terreng anses generelt som en risikokonstruksjon.

I inspeksjonsluke i hjørnet av boden (TV-stue) i første etasje ble det utført fuktsøk på stenderen ved overgangen mot betonggulvet. Det ble ikke registrert utslag ved fuktsøket.



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp fra trapperingen med tette trinn. Rekkverket har vertikale spiler og håndlist i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.
Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe svelling på baderomsdøren i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å fuktbeskytte eller eventuelt skifte ut baderomsdøren for å forhindre videre svelling og redusert funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være at døren får nedsatt levetid og funksjon, samt at ytterligere skader kan oppstå.





TG 1 Bod ved takterrassen

Beskrivelse

Uinnredet bod ved takterrassen på ca. 26 m², med tilkomst fra terrassen.
Boden har synlig sponplate på gulv, synlig stenderverk og synlig I-bjelkelag i himling. Rommet har vindu med utsyn mot sjøen.

Boden er ikke innredet som oppholdsrom og kan eventuelt innredes videre, avhengig av ønsket bruk og nødvendige tiltak.

Tilstandsrapport





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom i 2. etasje med flislagt gulv og elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.
Rommet har innredning med to servantskåler, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassdør.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte våtromsarbeider.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørkarm til topp slukrist ved dusjsonen, samt 2 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørkarm til topp slukrist ved badekar. Det er en flisoppkant på ca. 30 mm ved dørkarm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har to plastsluker fra byggeår. Under gulvflisene er det smøremembran med ukjent utførelse og uten dokumentasjon. Veggene har tettesjikt i form av baderomsplater.

Vurdering av avvik:

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.



Ved dusjsone



Ved badekar

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med to servantskåler, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassdør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjon, med tilluft via spalter i dør.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført på tilstøtende rom (garderobe), og det ble foretatt fuktmåling i bunnsvill uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet i første etasje er ikke ferdigstilt og har stått uferdig siden boligen ble oppført i 2012. Rommet har støpt betonggulv, synlig lettklinkerblokkmur, to gipskledde delevegger og en delevegg mot vaskerom med synlig stenderverk og plastfolie. Det er lagt opp vann- og avløpsrør til toalett og vask, samt klargjort for dusj og sluk i gulvet.

Det er ikke etablert tettesjikt/membran eller ferdige overflater, og sanitærutstyr og øvrige installasjoner er ikke montert. Rommet fungerer derfor ikke som våtrom, og det er ikke satt tilstandsgrad for våtrommet.

Rørinstallasjonene er ikke tatt i bruk eller kontrollert. Før videre ferdigstillelse bør eksisterende rør og sluk kontrolleres av fagkyndig. Rommet må ferdigstilles med nødvendig tettesjikt, overflater, sanitærutstyr og øvrige installasjoner før det kan tas i bruk som bad.







1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk inne på baderommet, hvor det er synlig stenderverk mot vaskerommet. Fuktmåling i bunnsvill ble gjennomført uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerom i første etasje med flislagt gulv, våtromsmaling på vegger og himlingsplater i innvendig tak.
Rommet har laminatbenkeplate med utsparing for vaskekum, samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte våtromsarbeider.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har våtromsmaling på veggene og tak-ess himlingsplater.

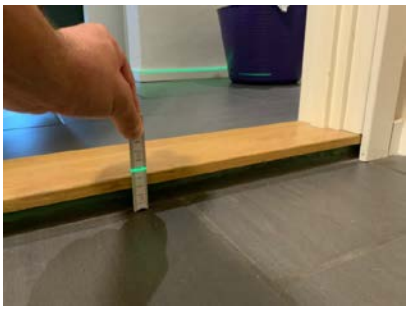
1. ETASJE > VASKEROM

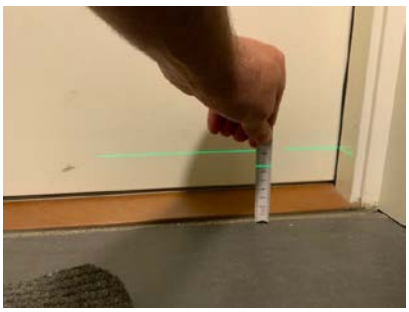
TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv. Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørkarm til topp slukrist, som i tillegg har en membranoppkant på ca. 25 mm.
Det er ca. 7 mm høydeforskjell til garasjedøren.









Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har plastsluk fra byggeåret. Under gulvflisene er det smøremembran med ukjent utførelse og uten dokumentasjon. Veggene har tettesjikt i form av våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

• Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning for garasjen i henhold til kravene i forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har laminatbenkeplate med utsparing for vaskekum, samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra balansert ventilasjon, med tilluft via spalter i dør.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk inne på baderommet, hvor det er synlig stenderverk mot vaskerommet. Fuktmåling i bunnsvill ble gjennomført uten å påvise unormale forhold.

Det ble ikke foretatt hulltaking, da det var mulig å foreta fuktmåling direkte på synlig konstruksjon.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Mørk innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer i form av kjøleskap, fryseskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator over platetopp.





TEKNISKE INSTALLASJONER

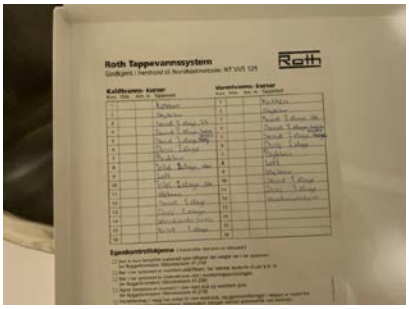
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rørinstallasjon av plast (rør-i-rør) fra byggeår. Fordelerskapet er plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er fra byggeår og er av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra byggeår. Aggregatet er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er observert oppsamling av byggstøv inne i ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres grundig rengjøring av ventilasjonsanlegget for å fjerne oppsamlet byggstøv.
Dersom dette ikke utføres, kan det føre til redusert luftkvalitet og dårligere funksjon på anlegget, samt økt slitasje på komponentene.





TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i hovedetasjen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 200 liter og er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer. Samsvarserklæring foreligger og er plassert i sikringsskapet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere som er seriekoblet med strømførende ledninger, og det er tilgjengelig brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen spesifikke opplysninger vedrørende byggegrunnens beskaffenhet, og takstmannen har ikke geoteknisk kompetanse til å vurdere byggegrunn og stabilitet. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er utvendig sikret med grunnmursbeskyttelse/knotteplast. Drensledningen/drenssystemet er ikke synlig og er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra boligens alder, synlig grunnmursbeskyttelse og øvrige observasjoner ved befaringen.







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på støpt plate.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

På eiendommen er det flere støttemurer, både i naturstein, lecablokk og treverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmurene for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Tilstandsrapport






TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er hovedsakelig flatt. På baksiden er det et bergparti ca. 1 meter fra bygningen, med et gruslagt og relativt flatt terrengparti mellom bergpartiet og ytterveggen. Terrenget foran boligen er flatt et stykke før det heller nedover.

Befaringen ble gjennomført under tørre værforhold, og hvordan overflatevann håndteres ved nedbør er derfor ikke kontrollert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på takterrassen er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på treplattingen på nedsiden mot innkjørsel, noe som kan medføre fare for fallulykker.
- Åpningene mellom trinnene i trappen er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det bør monteres rekkverk på treplattingen på nedsiden mot innkjørsel for å redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk kan føre til personskader ved fall.

Tilstandsrapport

• Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet, spesielt med tanke på barn.

Konsekvensen av avviket er økt risiko for fallskader, særlig for barn, som følge av manglende sikring.

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.
Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader.

• Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmurene for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

270 m²/244 m²

Enebolig: 4 Bod, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Toalettrom, 4 Soverom, 2 Bad, Gang, Vaskerom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 8 550 000

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	**7 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 100 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom annet brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi som samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendommer, og danner oversikt over sammenlignbare omsatte eiendommer i området.
Denne type statistikk fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetting (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergshaugen 17 ,6091 FOSNAVÅG 155 m²	2011	4 sov	15-08-2023	5 500 000	**6 000 000**		6 000 000	**38 710**
2	Leinebakkane 25 ,6094 LEINØY 118 m²	2016	3 sov	22-08-2021	4 300 000	**4 225 000**		4 225 000	**35 805**
3	Øvre Bergslia 7 ,6091 FOSNAVÅG 197 m²	1977	4 sov	21-10-2024	5 490 000	**5 850 000**		5 850 000	**26 959**
4	Buråsa 3 ,6090 FOSNAVÅG 207 m²	1981	2 sov	10-06-2026	5 500 000	**5 150 000**		5 150 000	**24 879**
5	Leinevegen 286 ,6094 LEINØY 261 m²	2010	5 sov	14-01-2025	5 290 000	**5 175 000**		5 175 000	**19 828**
6	Frøystadtoppen 13 ,6095 BØLANDET 199 m²	2005	4 sov	27-01-2025	4 990 000	**4 500 000**		4 500 000	**18 519**
7	Bergsvegen 29 ,6091 FOSNAVÅG 270 m²	1970	4 sov	13-09-2026	4 500 000	**4 400 000**		4 400 000	**16 296**

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

Årlige kostnader

Eiendomsskatt, ca. beløp. (Årsprognose 2026)	Kr.		5 851
Feiing/slamtøming, ca. beløp. (Årsprognose 2026)	Kr.		1 818
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**7 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**7 250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**7 250 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 300 000**

Kommentar
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beleiggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**8 550 000**

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

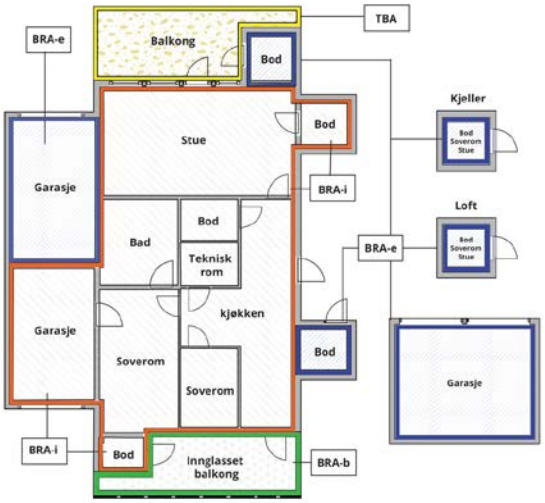
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		26		26	57
2. Etasje	122			122	78
1. Etasje	122			122	42
SUM	**244**	**26**			**177**
SUM BRA	**270**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
2. Etasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, matbod (grovkjøkken), toalettrom, soverom m/garderobe, bad		
1. Etasje	Gang/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod 1 (tv-stue), bod 2 (teknisk rom), bad, vaskerom, garasje		

Kommentar

TBA er oppgitt som omtrentlige arealer for terrassene i 2. etasje mot berg og ved støttemur. Terrassen mot berg har ujevn avgrensning mot berget og er på ca. 55 m², mens terrassen ved støttemur har flere vinkler og er på ca. 25 m². Dette gjør arealberegningen noe usikker.

Takterrasse på 57 m², areal ved trapp til takterrasse på 7 m², balkong i 2. etasje på 16 m² og overbygd inngangsparti på 17 m² er målt.

I tillegg er det en garasje i 1. etasje på ca. 35 m², med tilkomst via vaskerom. Garasjen er derfor medregnet i BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er forelagt og viser bod i første etasje. Boden benyttes i dag som TV-stue. Rommet har ikke vindu.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Anders Jensen	Takstingeniør
	Ingrid Myklebust Sande	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	26	202		0	1424.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Leitet 26

Hjemmelshaver
Sande Ingrid Myklebust

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i utkanten av et etablert boligfelt på Leinøy, ca. 7,5 km fra Fosnavåg sentrum med service- og handelstilbud. Barnehage og barneskole ligger innenfor ca. 2,5 km. Området har ellers god lokal infrastruktur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via vei over annen eiendom, iht. tinglyst veirett.

Tilknytning vann

Tilknytning til Herøy Vasslag via privat vannledning over annen eiendom, iht. avtale.

Tilknytning avløp

Avløp via septiktank med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten har utsikt mot Leinevika og Flusund. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel til garasje, forstøtningsmurer, terrasser og noe hageareal med plen.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.
(Ikke kontrollert av takstingeniøren.)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Gitte opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ulsteinvik

Oppdragsnr.
3-0162/26

Selger 1 navn
Ingrid Myklebust Sande

Gateadresse
Leitet 26

Poststed	Postnr
LEINØY	6094

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 5175184

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0162/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av termostat bad og lysbryter stue

Arbeid utført av: Mindor Berge AS og Tussa installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0162/26

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0162/26

Tilleggskommentar

Tilleggsopplysninger. 1. Felles hovedvassledning på Leitet, avtale mellom Idar Warholm, Benjamin Kalland og u.t. Avtalen er kopiert inn under. Avtale Mellom Eigarar av GBnr. 26/154 Og Eigarar av GBnr. 26/118 Ang. Vasstilknytning til 26/118 til Herøy Vasslag, via privat vassledning på GBnr. 26/154 Eigarar av GBnr.26/118 får løyve til å knytte seg på privat vassledning som GBnr 26/154 eig. Løyvet er gitt på fylgjande vilkår: 1. Ny vassledning til 26/118 vert plassert slik vedlagt kart datert 25.05.2023 viser. 2. Ved tilknytningspunktet skal det monterast kraner slik at vatnet kan stengast individuelt til begge eigedommane. Kraner skal være tilgjengelege via ein kum som gir tilgong til begge kranene. Kraner må være frostsikre. 3. Eigar av 26/118 dekker alle kostnader med graving og tilknytning. Parkeringsplass på 26/154 som den nye vassledninga blir lagt på, vert sett i tilnærma same stand som den er pr i dag. 4. Eigar av 26/118 betalar ein sum pr. år på Kr. 500,- som kompensasjon for å bruke eksisterande vassledning som er kobla til Herøy vasslag sitt nett, fordelt på følgande måte Kr. 250,- til både 26/154 og 26/202. Betaling skjer i starten av året. Den nye vassledninga som blir lagd er eigar av 26/118 sitt ansvar ved evt. brudd.. Leitet den ../.. 2023 Leitet den ../.. 2023 Nina Sundnes Warholm Eigar av 26/154 Nina Leine Benjamin Kalland Eigarar av 26/118. 2. Integrert oppvaskmaskin fungerer, men har ved enkelte anledninger krevd flere trykk på betjeningsknappen for å starte.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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).

Document reference: 3-0162/26

☑ 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 overtagelse. 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 3-0162/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Myklebust Sande	59ef2296329d451353b66 6338df4e71e6c8ea4b6	28.09.2026 20:07:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0162/26

- → 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



Adresse	
Leitet 26, 6094 LEINØY	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369397**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300289460**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **202**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **270,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **244,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
104,48

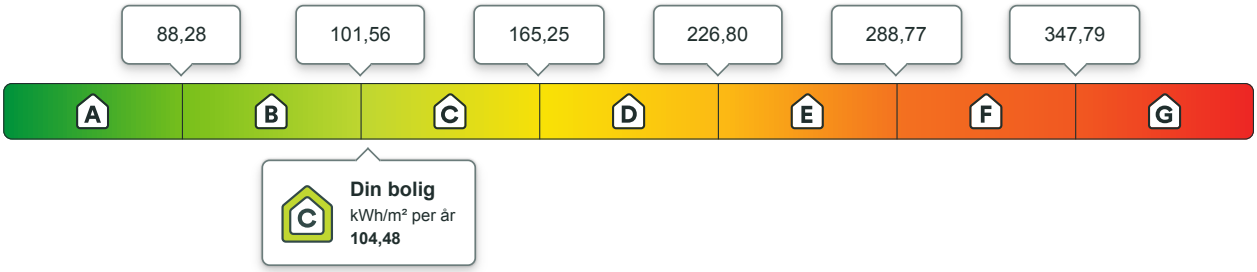
Leitet 26, 6094 LEINØY

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
24 821,59	**101,73**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Leitet 26, 6094 LEINØY

Detaljering

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

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

Leitet 26, 6094 LEINØY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

E-02

HERØY KOMMUNE
DS - SAK
10/10 A T

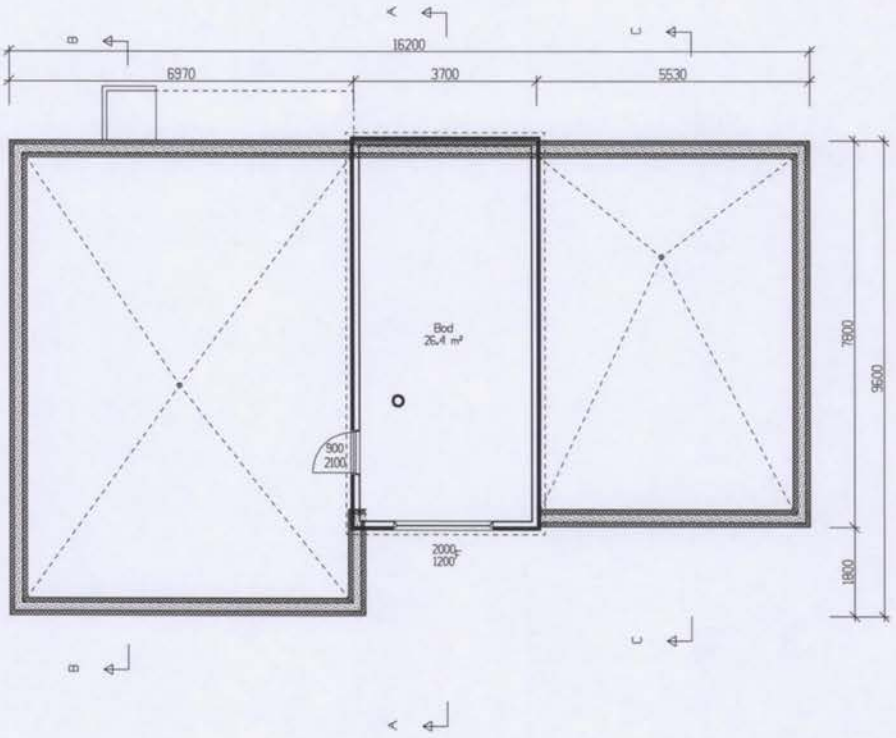
BYGGESØKNADSTEGNING
FASADE 3 OG 4

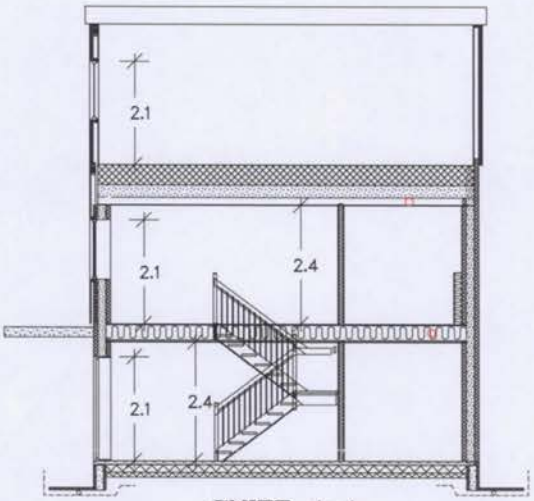
TILTAKSHAVER: Ingrid M.Sande og Vidar Leine, Giskegata 13, 6004 Ålesund
TILTAK: ENEBOLIG, Leinane
GNR. 26 BNR. 202
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: HERØY BYGGSENTER AS, KVALSUND, 6098 NERLANDSØY
UTFØRENDE: DAKARK AS
MÅLESTOKK: 1200
DATO: 28.06.2010
TEGNES: BF
PROSJEKT NR: 1137–10
SIDE NR.:
ORG. NR: 976598407
ARK: 502

BYGGMANN
www.byggmenuno

TEGNINGEN ER ÅNDS VERKSLOVENS BESKYTTET OG UTLEVERES KUN TIL BRUK FOR DEN KONKRETE BYGGEPLASS. ALL ANNEN BRUK ELLER KOPIERING AV TEGNINGEN ER IKKE TILLATT UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE FRA DAKARK AS

E-04





SNITT A-A

HERØY KOMMUNE
05 - 576
10.12.10
A.T

Rev.	Dato	Sign.	Beskrivelse
A	14.10.2010	BG	

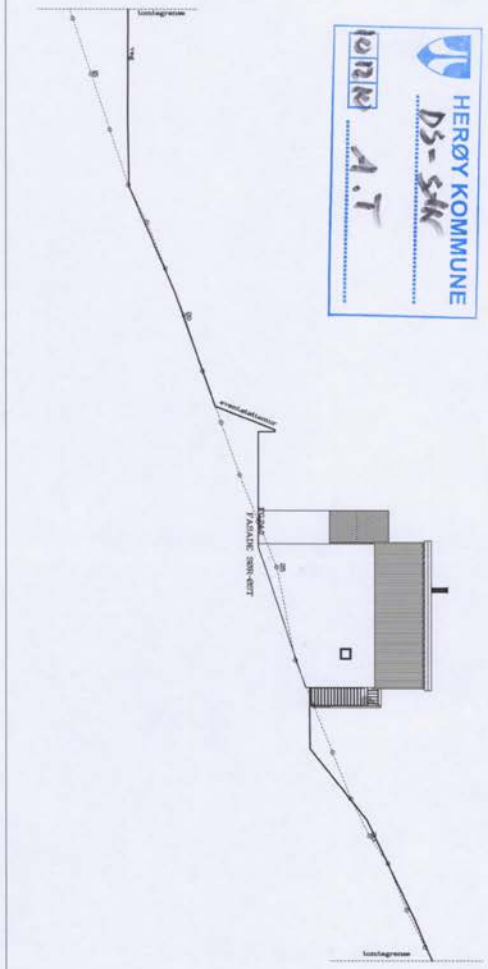
BYGGESØKNADSTEGNING
LOFT/ TAKPLAN OG SNITT

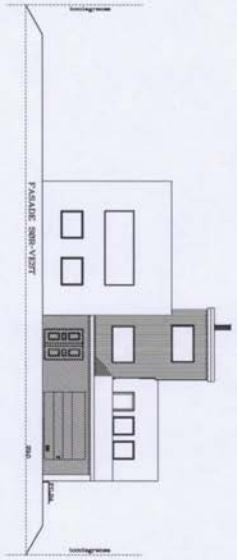
BYGGMANN

Bestilling eller produksjon av takstoler eller andre bygningsdeler skjer på eget ansvar hvis ikke arbeidstegninger av aktuell bygningsdel foreligger.

TILTAKSHAVER: Ingrid M.Sande og Vidar Leine Giskegata 13 6004 Alesund	TILTAK: ENEBOLIG Leinane GNR: 26 BNR: 202	MÅL: 1:100	PROSJEKT BG AS: 1137–10
LEVERANDØR: HERØY BYGGSENTER AS KVALSUND 6098 NERLANDSØY	ANSVALIG PROSJEKTERENDE: DAKARK AS	DATO: 28.06.2010	INT. PROSJEKT:
		TEGNER: BF	Org. nr.: 976598407
		www.byggmann.no	ARK: 505

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL DAKARK AS





HERØY KOMMUNE
Dato: 5/11
Ref: A.T

A 14.10.2010 BG
Rev. Dato Sign. Beskrivelse

BYGGESØKNADSTEGNING
FASADE 1 OG 2

BYGGMANN

TILTAKSHAVER
Ingrid M.Sande og Vidar Leine
Giskegata 13
6004 Ålesund

TILTAK
ENEBOLIG
Leinane
GNR 26 BNR 202

MÅLT 1200

PROSJEKT BC Nr. 1137–10

LEVERANDØR
HERØY BYGGSENTER AS
KVALSUND
6098 NERLANDSØY

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE
DAKARK AS

DATO 28.06.2010

ANT. PROSJEKT

TEGNER BF

Org. nr. 976598407

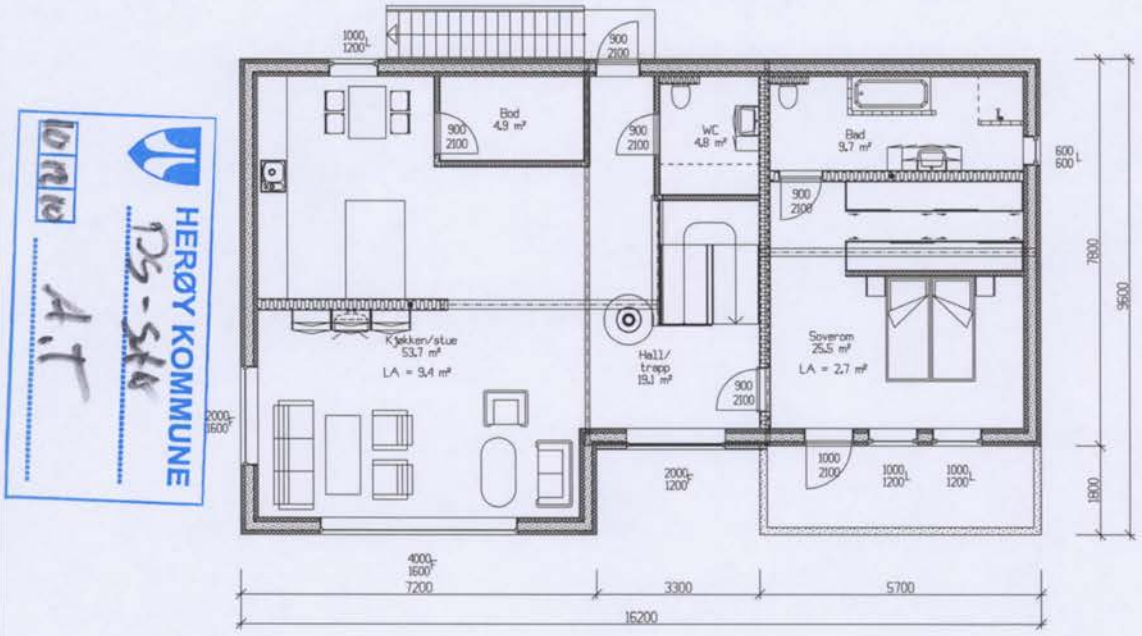
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL DAKARK AS

www.byggmann.no

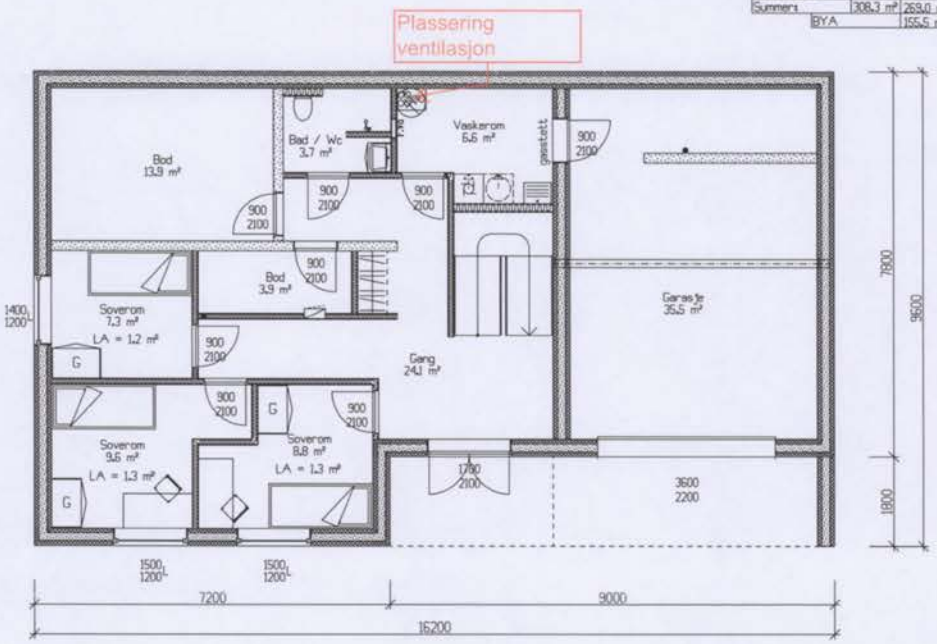
ARK 501

E-01

E-03



AREALER	BTA	BRA
Loft	29,7 m²	25,6 m²
Etasjeplan		
Hovedetasje	139,3 m²	121,7 m²
Underetasje	139,3 m²	121,7 m²
Kjeller		
Leilighet 1		
Leilighet 2		
Sum	308,3 m²	269,0 m²
BYA		155,5 m²



BYGGESØKNADSTEGNING
HOVEDPLAN OG KJELLER/GRUNN

BYGGMANN

TILTAKSHAVER: Ingrid M.Sande og Vidar Leine Giskegata 13 6004 Alesund	TILTAK: ENEBOLIG Leinane GNR 26 BNR 202	MÅL: 1:100	PROSJEKT BG AS: 1137–10
LEVERANDØR: HERØY BYGGSENTER AS KVALSUND 6098 NERLANDSØY	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: DAKARK AS	DATO: 28.06.2010	INT. PROSJEKT:
		TEGNER: BF	Org. nr.: 976598407
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL DAKARK AS		www.byggmann.no	ARK: 503

ambita

Kommune: 1515 Herøy
Eiendom: 1515/26/202/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Herøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/202
Adresse: Leitet 26
Utskriftsdato: 25.09.2026
Målestokk: 1:1000

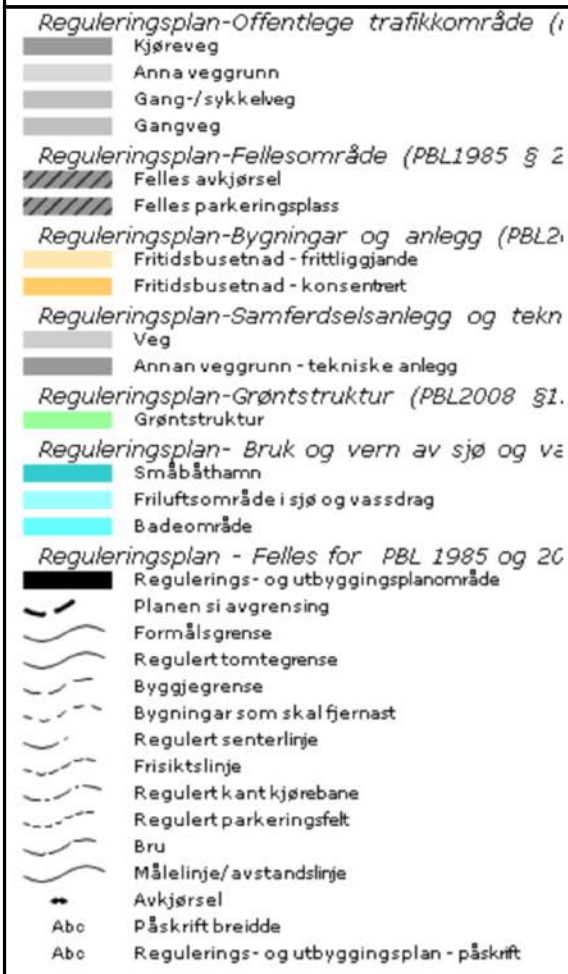
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Herøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/202
Adresse: Leitet 26
Utskriftsdato: 25.09.2026
Målestokk: 1:2000

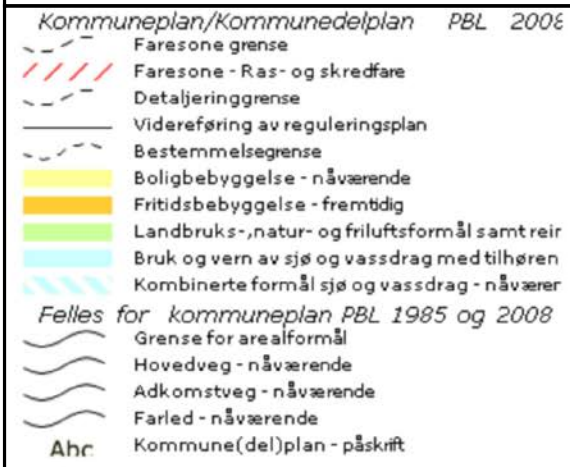
N

UTM-32

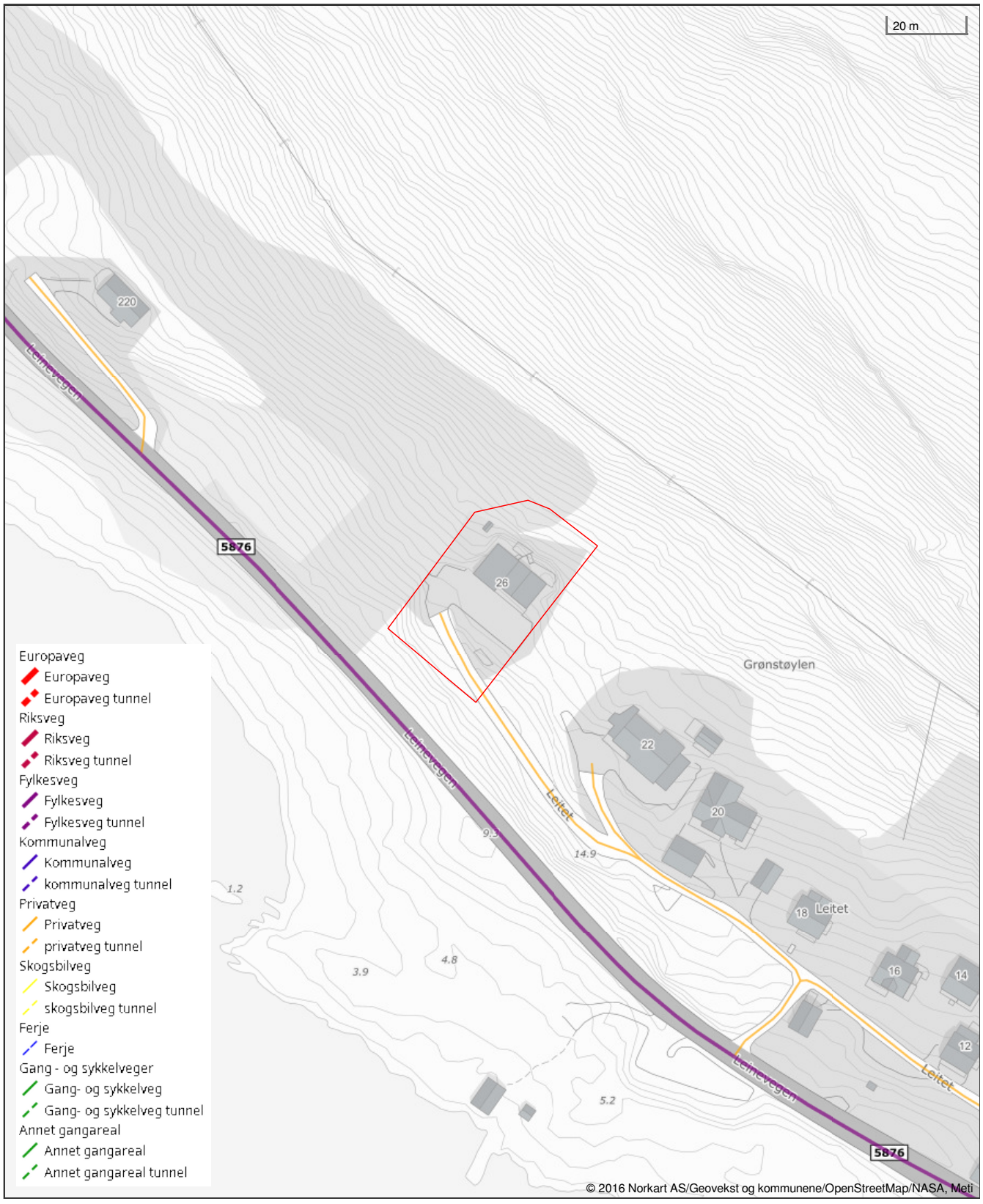


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Vegstatuskart for eiendom 1515 - 26/202//



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

Nabolagsprofil

Leitet 26

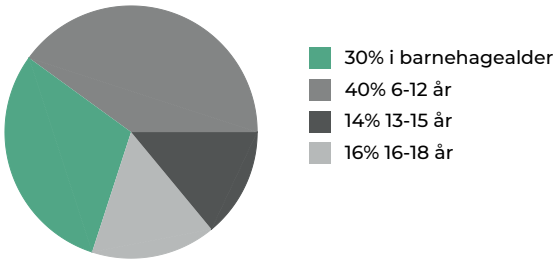
Offentlig transport

Leine ytre Linje 331	6 min 0.6 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	39 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 31 min

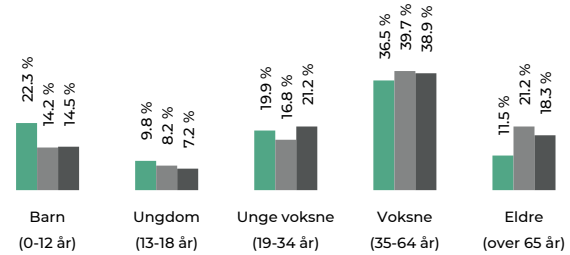
Skoler

Einedalen skule (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	4 min 2.8 km
Bergsøy skule (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser	6 min 4.8 km
Bergsøy skule (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser	7 min 5.3 km
Herøy ungdomsskule (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	6 min 4.9 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	8 min 5.6 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	28 min 27.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Leinebygda	566	207
Kommune: Herøy	8 765	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Troll Lia barnehage (0-5 år) 86 barn	5 min 4.2 km
Sirlihaugen barnehage (0-5 år) 51 barn	6 min 4.6 km
Bergslia barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min 4.8 km

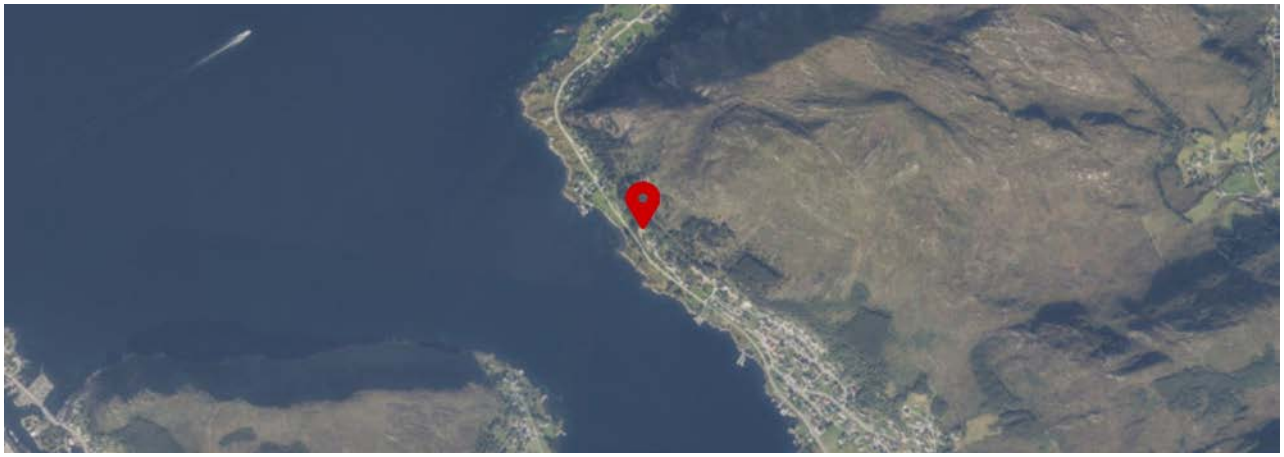
Dagligvare

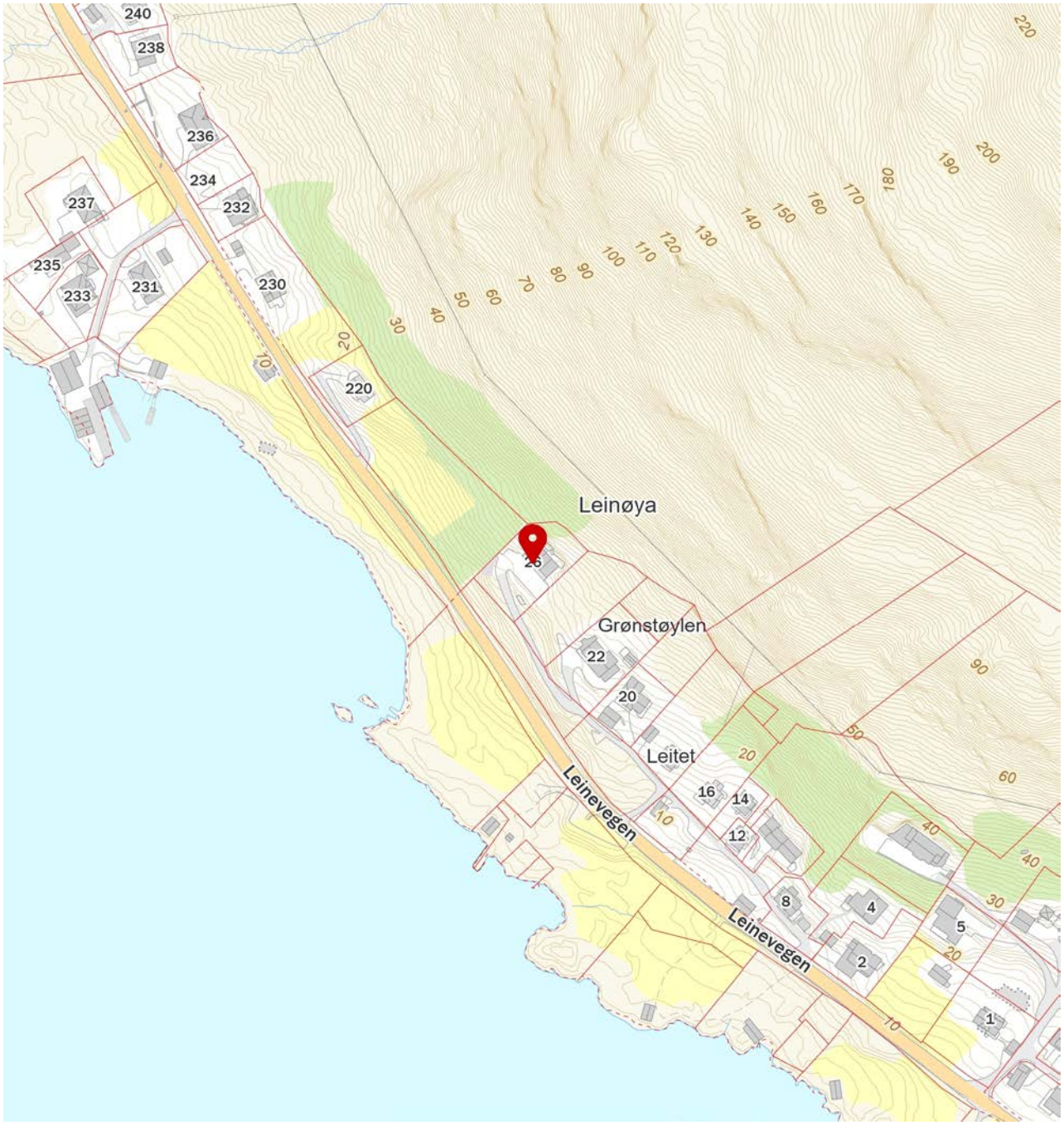
Kiwi Eggesbønes	7 min
Coop Extra Fosnavåg PostNord	7 min 5.7 km

Sport

Einedalen skule, Ballbinge Ballspill	3 min 2.7 km
Remøy skule ballbinge Ballspill	5 min 3.4 km
Sunnmørsbadet	7 min
Aktiv Trening Herøy	7 min

FINN 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





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel 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.

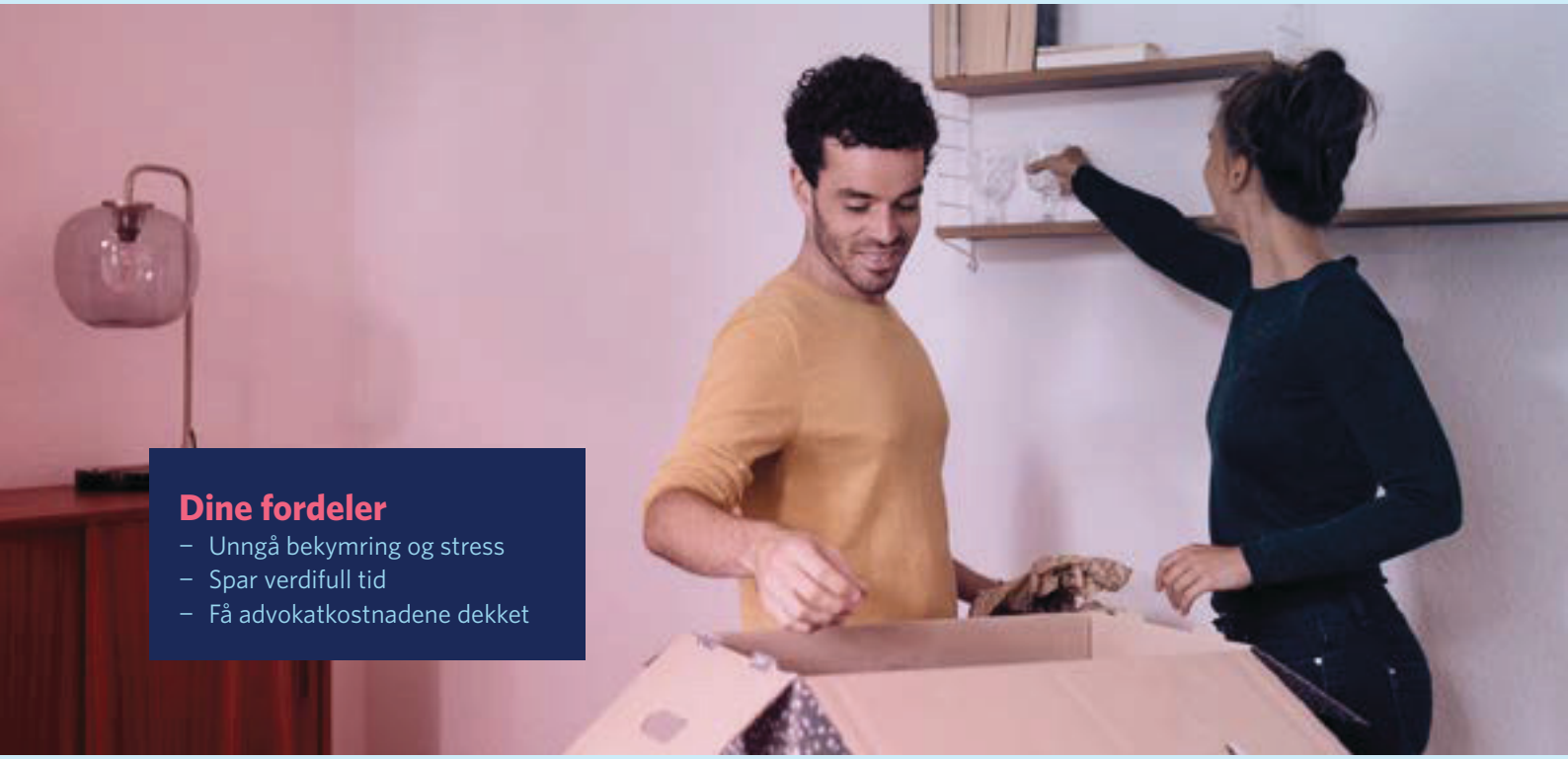
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

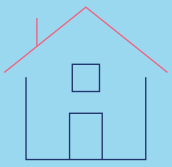
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

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: 3-0162/26
Adresse: Leitet 26, 6094 LEINØY, gnr. 26, bnr. 202 i Herøy kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström
Tlf: 451 30 869
Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.10.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/