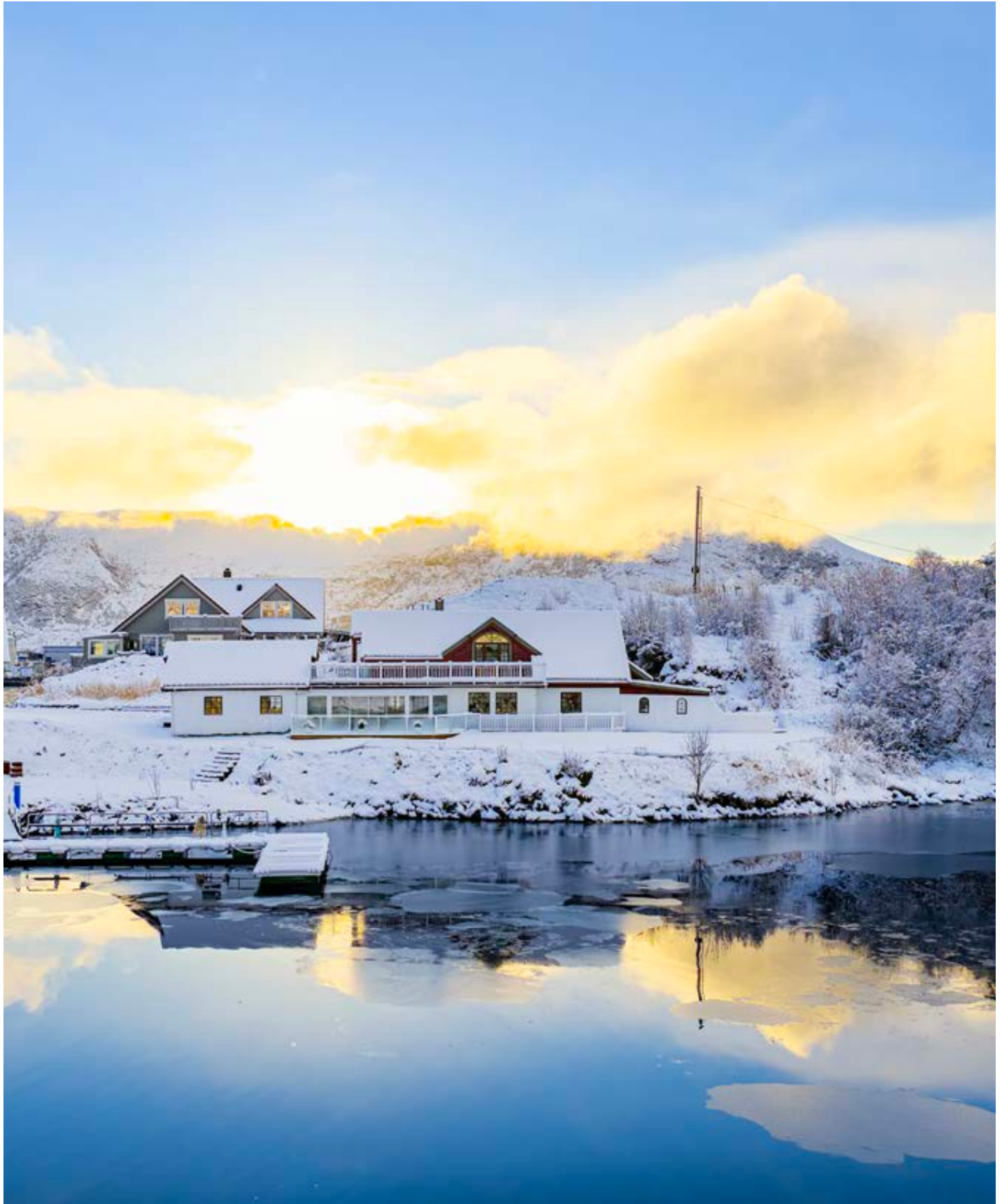


# Eggesbøvegen 59

EGGESBØNES

notar



Prisantydning Kr 5 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig  
BRA-i/BRA Total 254/322 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



# Eggesbøvegen 59

**Frittliggende enebolig på sjøtomt | Garasje og romslig tomt dels avsatt til naust | Sjelden mulighet med strandsone**

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Adresse         | Eggesbøvegen 59<br>6092 FOSNAVÅG |
| Prisantydning   | Kr 5 990 000,-                   |
| Omkostninger    | Kr 168 740,-                     |
| Totalpris       | Kr 6 158 740,-                   |
| BRA-i/BRA Total | 254/322 m <sup>2</sup>           |
| Eierform        | Eiet                             |
| Boligtype       | Frittliggende enebolig           |
| Byggeår         | 1995                             |
| Soverom         | 4                                |
| Etasje          | 2                                |

Velkommen til Eggesbøvegen 59!

En eiendom med særpreg!

Her får du en frittliggende enebolig med garasje og naust beliggende rett ved sjøen! Cirka 100 meter med strandlinje og deler av tomten avsatt til naust. Stor tomt og en sentral beliggenhet i Fosnavåg. Kan denne sjansen være noe for deg? Ta da kontakt med megler i dag!

Boligen er oppført i 1995 og er på cirka 254 kvm BRA-I, den går over to etasjer og har en litt udatert, men god standard. En godt vedlikeholdt bolig der du kan flytte rett inn og ettersom sette ditt preg på boligen. Her får du altan, terrasse, en romslig hage og gode solforhold. Fantastisk utsikt over fjøra, holmene utenfor og sjøen.

En eiendom du bør se!

Boligen har virtuell visning.

Velkommen til en hyggelig visning!

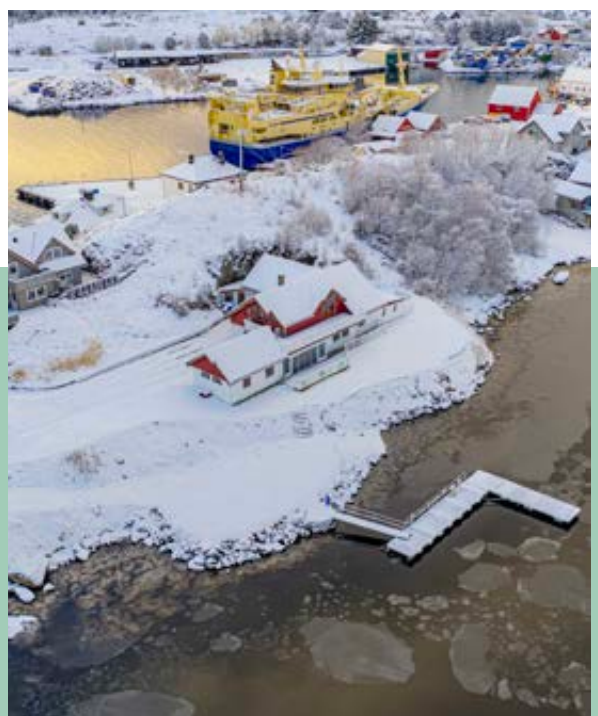
## Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A  
6065 ULSTEINVIK



## Ludvig Sandström

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



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Bilder            | 5   |
| Ditt nye nabolag  | 19  |
| Nøkkelinformasjon | 20  |
| Plantegning       | 34  |
| Vedlegg           | 37  |
| Budgivning        | 107 |

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



På eiendommen er det enebolig på to etasjer, garasje og naust



Eiendommen består av to gnr/bnr der det ene er dels avsatt til naust i kommuneplan



Stue med koselig ildsted



Romslig stue med to soner



Det er plass for flere sittegrupper i stuen



Vinterhage med fantastisk utsikt over sjøen, tiltak som ikke er omsøkt



Det er godt med skaplass og arbeidsplass på kjøkkenet



Romslig kjøkken med plass for spisebord





Baderom med en god størrelse



Fliser og varmekabler i gulv, boligen har gulvvarme i hele hovedetasjen



Utvendig tilkomst til vaskerom



Gang/trapperom



God standard på soverommet



Tilkomst til altan



Baderom i andre etasje



Loftstue med vedovn



Fliser på gulv



Garderobe ved hovedsoverom



Soverom nr. 2 hovedsoverom



En fin standard på soverommet, med tilkomst til luftbalkong



Soverom nr. 3 det er en god størrelse på alle soverom



Soverom på loft til garasje, ikke omsøkt tiltak



Det er flere terrasser og en altan på eiendommen, her tilkomst fra gang ved garasje og vaskerom



Altan ved loftstue



Terrasse med glassrekkverk som slipper inn utsikten



Eiendommen består av to gnr/bnr der det ene er dels avsatt til naust i kommuneplan



Eiendom med særpreg og cirka 100 meter strandlinje



Husk å melde deg på visning!

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eneboligen ligger flott til ved sjøen på Eggesbønes i Herøy, med tilgang til en utlagt flytebrygge. Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer, og har privat adkomstvei på egen eiendom. En rolig og naturskjønn beliggenhet.

Fra eiendommen er det kort kjøreavstand til Fosnavåg, hvor man finner skoler, barnehager, fritidstilbud og dagligvarebutikker, som gir gode servicemuligheter i nærområdet.

## ADKOMST

I retning Fosnavåg følg fylkesvei 654, når du kommer til Eggesbø tar du av til Sjukeheimsvegen på venstre side og følg veien 340m, ta så til høyre inn på Eggesbøvegen og følg veien 470m, innkjørsel mellom nr. 57 og 61, eiendommen ligger på venstre side.

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Eggesbøvegen 59, 6092 FOSNAVÅG

### OPPDRAKSNUMMER

3-0251/25

### SELGER

Wenche Johanne Woldsund

Ann Kristin Jøsok

Kjell Morten Myklebust

Gunn Margaret Myklebust

Kristian Holkestad

Yngve Norris Holkestad

Marius Holkestad

### MATRIKKE

Gårdsnummer 38, bruksnummer 66, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 38, bruksnummer 3, , ideell andel 1/1.

i Herøy kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav 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.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 1.482 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrånende terreng, det er gjort terrengbearbeiding og planert ut areal under/rundt bolig. Asfaltert tun/plass, forstøtningsmurer, trapp til areal mot sjø, med utlagt flytebrygge. Cirka 100 meter med strandlinje og fjøreareal. Pent opparbeidet hage med plenareal og dels naturtomt.

Det er ikke opplyst om når flytebrygge blei lagt ut og om denne var søknadspliktig på dette tidspunktet. Det er derfor ikke kjent om den er godkjent plassert slik den er i dag. Kommunen har ikke kunnet finne noen søknad i sitt arkiv og kjøper overtar risikoen og eventuell risiko med søknad. Ved avslag kan det komme krav om fjerning av flytebryggen.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 14.11.2025. utført av Karl Anders Bjørdal.

### BYGGEÅR

1995

### BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

### GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Det er ukjent byggegrunn, påregnelig helt eller delvis over fjellgrunn.

System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Mur er

utvendig pussa  
og innvendig påfora/platekledd.

#### VEGGKONSTRUKSJON

Veggene har grunnmur med isolerte elementer, innvendig påfora.

Vegger er i kombinasjon med bindingsverksvegger med liggende kledning("villmarkspanel").

#### VINDUER/DØRER

Bygningen har i hovedsak malte/beisa trevinduer med 2-lags glass.

Utvendige sprosser på de fleste vindu. Takvindu på bad på loft.

Boligens dører består i hovedsak av dører med sidefelt og to-lags

glass, eldre boddør til bod ved garasje, malte formpressa dører og

malte dører med og uten glass. Skyvedører i glass vinterhage.

#### TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Taktekkingen er i hovedsak av skifertakstein.

Takkonstruksjonen er

med saltak, det er ark mot nord. Skråtak ut fra gavl vest.

Takstoler

over garasje. Påregnelig sperre-konstruksjon mellom altan og

hovedetasje/vinterhage. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta

med toppbord mot takstein, vindskier, loddbord. Kledning under

takutstikk/rafter med malte bord. Takrennesystem og

beslag i metall

og plast.

#### ALTAN/TERRASSE

Boligen har luftealtan i gavl øst, altan over vinterhage og langs

bolig/loft med glassfibertekking. Det er også plattinger i trekonstruksjon og betong på terreng. Rekkverk på altaner og

plattinger i hovedsak av trekonstruksjon, deler av rekkverk utført i

løsning med glass.

#### VINTERHAGE

Det er vinterhage/utestue tilliggende stue Det er flis på gulv, i

hovedsak malt panel og mur på vegg og i tak.

#### GARASJE

Boligen har tilliggende garasje, innvendig er denne med malt

betonggulv, malte plater på vegg, gipsplater i himling.

Leddport i tre,

lakkert utførelse og med motorisert åpning. Garasje har

el.installasjon med belysning og stikkontakter. Det er

glassvegg og

glassskyvedør mellom garasje og teknisk rom. Garasjen har gjennomgang til bolig via bod.

#### UTVENDIGE BODER

Det er tilbygd bod bak garasje. Boda har betonggulv. Murer er med

letttklinker/leca. Takkonstruksjon med skrått sperretak,

osb-plater

og asfalttakshingel som taktekking.

Bod ved vinterhage er med betonggulv. Panel i tak og på vegg.

Boda har malte trevindu med 2-lags glass. Saltak med

takstolkonstruksjon, undertaksplater, skifertaktekking,

takrenner og

beslag i metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### UTVENDIG

- Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Avvik på alder gjelder ikke skifertaktekking, men gjelder annen taktekking og undertak. Det er en del mose på tilbygg bak garasje.

Se eget punkt vedrørende bod bak garasje og for bod mot øst. For bod bak garasje det fuktmerker i nedre del, og

dette kan skyldes fukt som trekker inn fra nedre del/ avslutning ved raft. Utettheter i takshingel kan heller ikke utelukkes, jf alder. For bod ved vinterhage/øst kan det skyldes forhold ved mønebeslag (inndrev), forhold ved takteking kan heller ikke utelukkes.

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler nedløp ved den overbygde uteplassen.

Det er registrert korrosjon på beslag på taket.

Stedvis observeres drypp fra overganger og renner.

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

Det er observert noe værsitasje på veggkonstruksjonen. Stedvis tegn til arbeid med svak håndverksmessig utførelse, som fuging mellom kledningsbord og tiliggende konstruksjoner.

Det er kort avstand mellom kledning og underliggende flater som altan på loft og takteking for tilbygg bak garasjen.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

• Det er avvik:

Det er ikke vindsperre på kneveggene i rommet over garasjen.

Det er innfelt eldre spotbelysning. På grunn av alder gjøres det oppmerksom på at slike installasjoner kan medføre risiko, både bygningsfysisk (for eksempel brudd i dampsperre) og med tanke på varmeutvikling.

- Takkonstruksjon/Utvendige deler

Avvik: • Det er avvik:

Det er tegn til værsitasje/avslitt maling på utvendige deler som loddbord, vindskier og toppbord mellom vindski og takteking.

Råteskade i vindskie i/kjøkken(tg3)

Parti av vindskier/kasse over vinterhage med fukt/

råteskade, deler av disse er nylig mala og fuga. Området er med forhøya risiko for skjulte skader i konstruksjon under/ mot vinterhage.(tg3)

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

Trekonstruksjoner er montert mot/nærme terreng. Rekkverk mellom altan og takside, altan loft, var vurdert utilstrekkelig på befaring (tg3).

Det er gjenstående arbeid for å avslutte platting mot vest.

Noe gjenstående arbeid med endeavslutning levegg i Leca.

- Utvendige trapper

Avvik: • Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpningene mellom trinnene er større enn det som er tillatt etter dagens krav.

Det er noe værsitasje på konstruksjonen.

INNENDIG

- Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Boligen har i hovedsak normal slitasjegrad (tilstandsgrad 1), men det er også avvik som avvik overflater rom over garasje og tegn til fuktskada himlingsplater i stue. Dette skyldes i følge kontaktperson en tidligere lekkasje ved dør oppe, dør er pr i dag med høyt fuktnivå påvist innvendig side.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Radon

Avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er

heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke et krav om radonsperre på byggetidspunktet.

- Pipe og ildsted

Avvik: • Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Dagens oppstilling på vedovn loft ivaretar ikke avstand til brennbart materiale vegg (80 cm iht. anvisning)

Rekvirent opplyser at plate under ildsted loft er fornya til tilstrekkelig størrelse etter befaring.

- Innvendige trapper

Avvik: • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er avvik:

Det er opplyst om en «rotteskade» i el.tilsynsrapport 2015.

- Våtrom – Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist plast i hulltakingen, og det er potensielt sjikt med tette overflater både fra badsiden (membran) og fra boden (plast).

- Kjøkken – Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist at overflater har noe skader.

I hovedsak normslitt med tanke på alder ca 30 år, det er påvist skade på benkeplate og mindre fukt/posningsskade ved oppvaskmaskin.

- Tekniske installasjoner – Vannledninger

Avvik: • Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

innvendige vannledninger.

Tegn til ikke fagmessig utførelse på vanninstallasjon i tilliggende bod/flyverksted.

- Tekniske installasjoner – Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

- Tekniske installasjoner – Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det er observert tegn til avvik i fra innvendig kondens på enkelte vinduer.

De fleste komponentene i ventilasjonsanlegget har høy alder.

Det er påvist uisolerte rørføringer i krypkott.

Ventilasjonsaggregatet er plassert i et kaldt kryperom.

- Tekniske installasjoner – Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Ikke observert sluk eller bortledning av eventuelt lekkasjevann.

I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har komst for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.

- Tekniske installasjoner – Vannbåren varme

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner – Elektrisk anlegg

Avvik: Anlegget er lagt bort med avvik etter el.tilsyn 2015, rekvirent arbeid med å skaffe dokumentasjon for utbedra arbeid.

- Tomteforhold – Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er tegn til fuktinntrenging i boden bak garasjen. Avviket og tilhørende kostnadsestimat er belyst i eget punkt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

Det er påvist riss i mur ved verksted/bod. Det er synlig brennbar isolasjon i teknisk rom.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Det er etablert flere renner for oppsamling av overflatevann, det er stedvis areal der vann ikke ledes vekk fra murene. Forhold ved "bod bak garasje" er belyst i eget punkt.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Korrosjon på hengsler/metalldeler. Det er glipe mellom murpuss og vindu.

På loft er det vindu med forhøya fuktverdi(tg3)

- Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

- Andre utvendige forhold

Avvik: • Det er avvik:

Det er stedvis påvist avflassing gulvoverflater, ubehandla gips i tak som enkelte steder har løsna noe (spikra gips). Det

er tegn til at garasje ikke ivaretar krav som gjelder røyk/gasstetthet mellom garasje og boligrom (tg3), gjelder tetthet dør og vegg/takkonstruksjon (det er åpent inn mot isolasjon på teknisk rom).

- Bod ved vinterhage

Avvik: • Det er avvik:

På undertakstplate er det påvist fuktmerke og målt 24% i fuktvoteprosent i undertaksplate, dette indikerer at fukt trenger inn gjennom takteking eller beslagsløsninger.

- Bod bak garasje

Avvik: • Det er avvik:

Det trenger vann/fukt inn i rommet, med rennende vann på gulv(tg3).

Det er fuktmerker på undertak nede ved takfot, det er målt fuktvoteprosent 26% på disse felte. (tg3).

Leca/lettklinker-mur er ikke pussa utvendig.

Takrennesystem er ikke montert

- Vinterhage

Avvik: • Det er avvik:

Det trekker vann inn ved døren (tg3). I dette området er det påvist fuktig og mjukt trevirke, noe som indikerer tegn til fukt- og råteskade.

- Våtrom - Hovedetasje > Vaskerom > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Det er ikke kjent tettesjikt i våtsone ved vaskekar, våtrommet har høy alder og det er påvist sviskader i gulvbelegg. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Våtrommet har passert 30 år, det er manglende dokumentert tettesjikt, spesielt vegg ved dusjhjørne og våtrommet har vindu i

våtsone. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom - Loft > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Badet er passert 30 år, det er ikke tettesjikt i alle våtsoner ved badekar, det er påvist riss ved badekar, det er ikke tilgjengelig sluk (smal spalte ved gulv, mulig inspeksjonsmulighet bak mjukfuga flis). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

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

- Tomteforhold - Andre tomteforhold

Avvik: • Det er avvik:

Trapp mangler sikring, og har avvik/brudd i overflater. Berg bak/ved garasje og bod med fallhøgde ned til arealet under.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Veit relativt lite da eg ikke bodde i boligen

### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Kledt igjen åpning i teknisk rom, jf. e-post rekvirent
- Ny plate under ildsted, jf. e-post rekvirent

- Montert nedløpsrør ved uteplass, jf. e-post rekvirent
- Skiftet partier av vindskier, jf. e-post rekvirent
- Gått over værslette malingsdetaljer, jf. e-post rekvirent
- Montert rekkverk mot tak (altan loft), jf. e-post rekvirent

### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen 38/66 ligger i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende i kommuneplanen datert 28.07.2015.

Eiendom 38/3 er avsatt til naust (AN).

Utdrag fra foresegner til arealdelen

"2.16 - Naust (AN)

I naustområde kan det ikke førast opp bygg anna enn i risikoklasse 1, jf. byggt teknisk forskrift § 11-2. Det er forbod mot å innreie rom/loft i naust til varig opphald.

Når naustgrupper får større samla areal enn 480 m<sup>2</sup>, skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8 m avstand er brannskiljekonstruksjon som held klasse EI 60. Dobbelt naust med storleik over 60 m<sup>2</sup> må ha brannskiljekonstruksjon som held klasse EI 60 mot andre naust."

"Mønehøgde, rekna frå topp golv nærast sjøen, skal ikkje vere større enn 6,5 m eller kan tilsvare breidda på naustet.

Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30 - 40 grader.

Vindaug må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til naustfunksjonen. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).

Det skal vera mogeleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom naust og naustgrupper.

Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsler i områda.

Naust skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, altan, karnapp eller liknande fasadeelement som

ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.

Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også på lister og annan detaljering."

Boligen ligger i et område uten detaljregulering.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Herøy (m. og R.) kommune.

#### **OPPVARMING**

Væske-væske sjøvarmepumpe, gulvvarme i hele plan 1 (boligrom).

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering både i garasje og på egen oppstillingsplass på eiendommen.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg på egen eiendom (gnr/bnr 38/3 som er opplyst skal selges sammen med 38/66).

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning (Herøy Vasslag SA) via private stikkledninger. Tilknytning avløp: Ut fra opplysninger mottatt fra Herøy kommune er det påregnelig med avløp via septiktank og overløp til sjø eller grøft.

#### **ADGANG TIL UTELEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke

godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

#### **HOVEDETASJEN:**

- Soverom og kjøkken har byttet plass, ikke søknadspliktig tiltak.
- Satt opp en bod i garasjen, ikke søknadspliktig tiltak.
- Deler av terrassen er i dag innebygd vinterhage, dette er et søknadspliktig tiltak.
- I tegninger er naust nedsenket i terrenget, i dag går det i linje med boligen, det her er et søknadspliktig tiltak.
- Gang/bod ved garasje mot fjell som er gjenbygd er ikke i tegninger og er et søknadspliktig tiltak.

#### **LOFTSETASJEN:**

- Et soverom er i dag del av stuen/gang og det andre soverommet, det her er ikke et søknadspliktig tiltak.
- Deler av stue er i dag et soverom med garderobe, det her er ikke et søknadspliktig tiltak.
- Garasjeloft som er uten spesifikasjon er i dag et soverom, det her er et søknadspliktig tiltak.

#### **FLYTEBRYGGE:**

- Kommunen har ikke funnet noe angående flytebryggen i sitt arkiv. Bryggen må anses som oppført uten søknad, det

her er et søknadspliktig tiltak.

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

## RADONMÅLING

Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og bygget har derfor ikke radonsperre. Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.

## INNHold

Hovedetasje:

BRA-i 156 kvm: Gang, vindfang, soverom, stue, bod, garasje, teknisk rom, vaskerom, bad og kjøkken

BRA-e 48 kvm: 2 boder

BRA-b 20 kvm: Innglasset balkong /vinterhage

TBA 85 kvm: Terasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 98 kvm: Loftstue, bod, bad og 3 soverom

TBA 39 kvm: Terasse og balkongareal

## STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har induksjonstopp og innbygd stekeovn, og det er plass for kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Vaskerom i hovedetasje fra før 1997 har gulvbelegg, baderomsplater i brystning med tapet på veggene og himlingsplater i tak. Rommet er innredet med en benkeplate i laminat med nedfelt vaskekar, underskap og overskap. Det er plass for fryser. Sikringsskap er plassert i rommet.

Bad i hovedetasje fra før 1997 har flislagt gulv, fliser på vegg i brystning med tapet på vegger, og fliser på vegg i dusjonen. Taket har himlingsplater. Badet er utstyrt med dusjhjørne med kar, gulvmontert toalett, servantinnredning, veggskap, speil og veggmontert belysning.

Bad på loft fra før 1997 har flislagt gulv, flislagte og tapetserte vegger, og panel i tak/skråtak. Rommet er innredet med servantinnredning, skap, speil med overlys, gulvmontert toalett og innfliset badekar.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, belegg, flis i entré, laminat og tregulv.

Vegger: Tapet og trepanel.

Himling: Panel og himlingsplater med tre-struktur.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er synlig på vegg i vaskerom.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon med aggregat skiftet i 2024. Det er spalteventiler i de fleste vinduer.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra 2024 og er i kombinasjon med magasin for gulvvarme i samme tank.

- Vannbåren varme: Det er installert væske-væske sjøvarmepumpe med gulvvarme i hele første etasje (boligrom). Varmepumpen er fra 2024 og ekspansjonskar er fra 2022.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i vaskerommet.

## HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

## 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, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

## AREALER

BRA - i: 254 m<sup>2</sup>

BRA - e: 48 m<sup>2</sup>

BRA - b: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 322 m<sup>2</sup>

TBA: 124 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 156 m<sup>2</sup> Gang, vindfang, soverom, stue, bod, garasje, teknisk rom, vaskerom, bad og kjøkken

BRA-e: 48 m<sup>2</sup> 2 boder

BRA-b: 20 m<sup>2</sup> Innglasset balkong /vinterhage

2. etasje

BRA-i: 98 m<sup>2</sup> Loftstue, bod, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

85 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

2. etasje

39 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig med garasje og tilliggende boder

Garasje tilliggende boligen er med gjennomgang/dør til bolig og dermed inkludert i boligens BRA-i iht. målereglene.

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for altan/plattinger. På grunn av utforming/geometri o.a er arealet hefta med usikkerhet, for å fastsette nøyaktig må det gjennomføres undersøkelser og arbeid utover det som vanligvis er inkludert i en tilstandsrapport.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/ bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/

byggningskonstruksjoner, herunder areal som er i grenseland for å være måleverdig. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig, skal arealet nøyaktig fastsettes må en regne med nærmere undersøkelser, eksempelvis scanning av boligen.

### ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 5 990 000,-

### VERDITAKST

Kr 6 000 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 1 322,- pr år 2024

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for avløp, 2024 og fordeles på 2 terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 388,- for standard husholdningsabonnement for 2025, fordelt på 6 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.

### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget. Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten. For 2025 har Herøy kommunestyre vedtatt en eiendomsskatt på 1,0 promille for alle eiendommer.

### VANNAVGIKT

Årlig kr 6 910,-  
Vannavgift år: 2025

### INFO VANNAVGIKT

Blir fakturert kvartalsvis (februar, mai, august, november).  
Vannavgift fra Herøy vasslag.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 754 203,- som primærbolig for 2023

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 016 811,- som sekundærbolig for 2023

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

### OMKOSTNINGER

kr. 5 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 149 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 168 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 6 158 740,- (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:

1515/38/66:

17.09.1951 - Dokumentnr: 1685 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:38 Bnr:66

20.03.1937 - Dokumentnr: 454 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:38 Bnr:38

03.09.1955 - Dokumentnr: 2095 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:38 Bnr:66

29.08.1946 - Dokumentnr: 1028 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:38 Bnr:52

1515/38/3:

17.09.1951 - Dokumentnr: 1685 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:38 Bnr:66

30.08.1954 - Dokumentnr: 2218 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:38 Bnr:79

20.06.1877 - Dokumentnr: 900083 - Utskiifting  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1978 - Dokumentnr: 5842 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:38 Bnr:178

09.01.1869 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1515 Gnr:38 Bnr:1

26.07.1982 - Dokumentnr: 3050 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:38 Bnr:197

26.10.1895 - Dokumentnr: 900014 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:38 Bnr:5

29.07.1994 - Dokumentnr: 3783 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:38 Bnr:244  
Areal: 694,7 m2.

09.06.1917 - Dokumentnr: 900157 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:38 Bnr:13

10.10.2017 - Dokumentnr: 1114278 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:38 Bnr:298  
Elektronisk innsendt

24.05.1919 - Dokumentnr: 900053 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:38 Bnr:17

30.11.2017 - Dokumentnr: 1341166 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:38 Bnr:300  
Elektronisk innsendt

27.11.1933 - Dokumentnr: 900225 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1515 Gnr:38 Bnr:34

## GRUNNBOKSDATO

30.10.2025

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DØDSBO

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

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

03.12.2025

### 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

### MEGLERS VEDERLAG

|                                        |              |               |
|----------------------------------------|--------------|---------------|
| Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum |              | (inkl. mva.). |
| Salgstilretteleggelse                  | kr. 14 900,- | (inkl. mva.). |
| Oppgjørsgebyr                          | kr. 6 500,-  | (inkl. mva.). |
| Digital markeds pakke                  | kr. 22 500,- | (inkl. mva.). |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.)    | kr. 3 000,-  | (inkl. mva.). |
| Grunnbok/e-tinglysning                 | kr. 2 000,-  | (inkl. mva.). |
| Trykking av prospekt                   | kr. 1 000,-  | (inkl. mva.). |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

## KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer

megler for nærmere informasjon.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

## BUDGIVNING

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

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

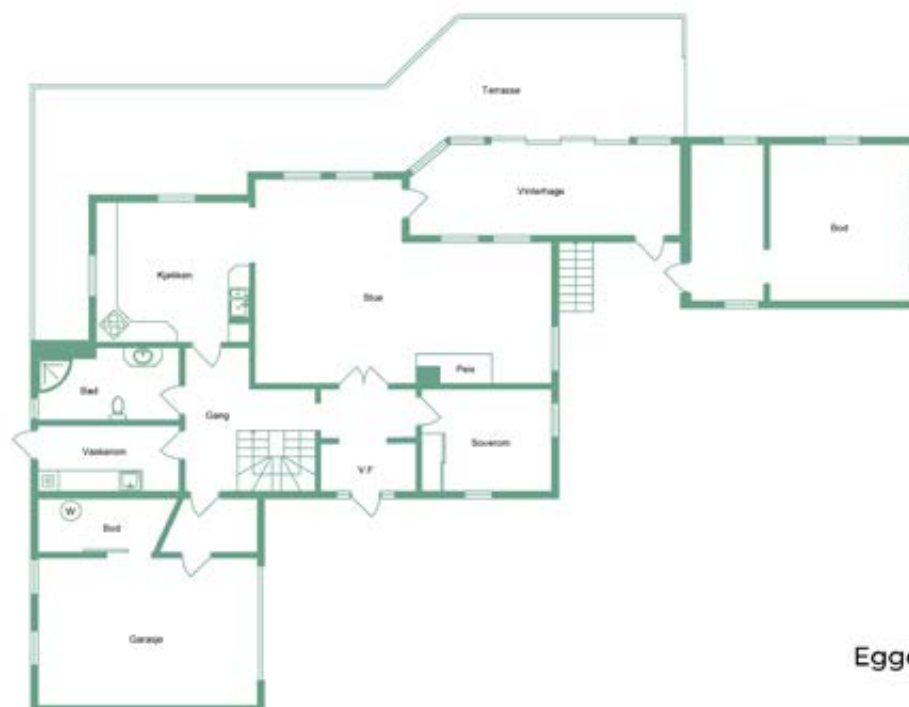
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil 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



Eggesbøvegen 59

1 Etg

notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning



notar

Eggesbøvegen 59

2 Etg

notar.no @notar\_more

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

## EGGESBØVEGEN 59

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

# Tilstandsrapport

 Enebolig med garasje og tilliggende boder

 Eggesbøvegen 59 , 6092 FOSNAVÅG

 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune

 gnr. 38,38, bnr. 66,3, snr. 0,0

## Markedsverdi

**6 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 322 m<sup>2</sup> BRA-i: 254 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.11.2025

Rapportdato: 01.12.2025

Oppdragsnr.: 21552-1256

Referansenummer: VG1773

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Storetind takst og rådgiving AS

Storetind takst og rådgiving AS er et selskap med base i Ørsta. Bygg- og takstingeniør Karl Anders Bjørdal har lang erfaring fra bransjen, er medlem i Norsk takst og har godkjenning for verditakst bolig, tilstandsrapport bolig og verditakst landbruk.

Vi legg stor vekt på å levere rapportar som er godt fagleg forankra, har god lesbarheit og forklarande tekst.

Ta gjerne kontakt ved behov for takst eller andre tenester innanfor fagfeltet.



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal  
Uavhengig Takstingeniør  
kab@storetind.no  
957 34 278



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan på Eggesbø i Herøy. Det er garasje og boder i tilknytning til boligen. Eiendommen består av to gnr/bnr og har flytebrygge.

Overflater er i hovedsak fra byggeår med normal standard og til dels noe høyere standard, ut fra byggeåret.

Flere bygningsdeler har oppnådd en høy alder, og det må påregnes oppgraderinger og utskifting i nær framtid og over tid.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3 jf. gjennomgang i rapport.

Tilstandsrapport er basert på opplysninger og dokumentasjon fremlagt av eier, egen befarings, egne vurdering og oppmålinger.

## Enebolig med garasje og tilliggende boder - Byggeår: 1995

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er i hovedsak av skifertakstein. Takkonstruksjonen er med saltak, det er ark mot nord. Skråtak ut fra gavl vest. Takstoler over garasje. Påregnelig sperre-konstruksjon mellom altan og hovedetasje/vinterhage. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med toppbord mot takstein, vindskier, loddbord. Kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Takrennesystem og beslag i metall og plast.

Veggene har grunnmur med isolerte elementer, innvendig påfora. Vegger er i kombinasjon med bindingsverksvegger med liggende kledning ("villmarkspanel").

Bygningen har i hovedsak malte/beisa trevinduer med 2-lags glass. Utvendige sprosser på de fleste vindu. Takvindu på bad på loft. Boligens dører består i hovedsak av dører med sidefelt og to-lags glass, eldre boddør til bod ved garasje, malte formpressa dører og malte dører med og uten glass. Skyvedører i glass vinterhage

Boligen har luftealtan i gavl øst, altan over vinterhage og langs bolig/loft med glassfibertekking. Det er også plattinger i trekonstruksjon og betong på terreng. Rekkverk på altaner og plattinger i hovedsak av trekonstruksjon, deler av rekkverk utført i løsning med glass.

Det er trapp med vanger, trinn og rekkverk i trekonstruksjon til altan loftsetasje.

Boligen har tilliggende garasje, innvendig er denne med malt betonggulv, malte plater på vegg, gipsplater i himling. Leddport i tre, lakkert utførelse og med motorisert åpning. Garasje har el.installasjon med belysning og stikkontakter. Det er glassvegg og glasskyvedør mellom garasje og teknisk rom. Garasjen har gjennomgang til bolig via bod.

Det er tilbygd bod bak garasje. Boda har betonggulv. Murer er med letttklinker/leca. Takkonstruksjon med skrått sperretak, osb-plater og asfalttakshingel som takteking.

Bod ved vinterhage er med betonggulv. Panel i tak og på vegg. Boda har malte trevinduer med 2-lags glass. Saltak med takstolkonstruksjon, undertaksplater, skifertaktekking, takrenner og beslag i metall.

Det er vinterhage/utestue tilliggende stue. Det er flis på gulv, i hovedsak malt panel og mur på vegg og i tak.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det i hovedsak gulv med parkett, belegg, flis(entré), laminat og tregulv. Veggene har i hovedsak tapet og trepanel. Tak /skråtak har i hovedsak panel og himlingsplater ("tre-struktur"). Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag og takstolkonstruksjon.

Boligen har elementpipe. Det er ildsted i loftstue og stue, sotluke.

Boligen har ubehandla tretrapp. Håndløper på vegg. Returrekkverk på loft.

Innwendig har boligen fyllingsdører. Enkelte er malt helt eller delvis (ei side).

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje:

Bad hovedetasje har flislagt gulv, fliser på vegg i brystning med tapet på vegger. Fliser på vegg i dusjsone. Himlingsplater i innvendig tak. Dusjhjørne med kar(uten bakvegger, montert mot fliser). Gulvmontert toalett. Servantinnredning, veggskap, speil, veggmontert belysning.

Vaskerom hovedetasje:

Vaskerommet er med gulvbelegg, baderomsplater i brystning med tapet på veggene. Himlingsplater i tak. Innreda med/plass for fryser, innredning med benkeplate i laminat med nedfelt vaskekar, underskap og overskap. Sikringskap er plassert i rommet. Rommet har dør ut(katteluke).

Bad loft:

Bad på loft har flislagt gulv, flislagte og tapetserte vegger, panel i tak/skråtak. Innreda med servantinnredning, skap, speil med overlys. Gulvmontert toalett. Innflisa badekar.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for/utsparring for kjøleskap, oppvaskmaskin. Kjøkkenet har induksjonstopp og innbygd steikeovn. Det er kjøkkenventilator fra byggeår med avtrekk ut. Avtrekk fra ventilasjonsanlegget i kjøkkensone. Spalteventiler vindu.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran synlig på vegg i vaskerom. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken for forbruksvann er i kombinasjon med magasin for gulvvarme, som er i samme tank.

Det er sentralstøvsugeranlegg i boligen, med enhet plassert i bod/teknisk, vegguttak i bolig.

Det er installert væske-væske sjøvarmepumpe., opplyst med

# Beskrivelse av eiendommen

gulvvarme i heile plan 1(boligrom).

Boligen har sikringsskap i vaskerom hovedetasje med automatsikringer. Anlegg er i hovedsak med skjult kabling.

Stikkontakter og punktbelysning. Innfelt belysning fra byggeår i deler av himlinger/skråtak.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, påregnelig helt eller delvis over fjellgrunn.

System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Mur er utvendig pussa og innvendig påfora/platekledd.

Forstøtningsmurer er av betong, naturstein og betongstein.

Boligen ligger på planert tomt, det er skrent med berg bak/ved boligen, skråning mot lavere areal mot sjø.

Utvendige avløpsrør er opplyst er av plast og fra byggeår. Utvendige vannledninger er opplyst er av plast (PEL) og fra byggeåret. Det er opplyst at det er septiktank med overløp til sjøledning, via private stikkledninger. Det er vannforsyning fra Herøy vasslag, via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 322 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 322 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 6 000 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig med garasje og tilleggende boder

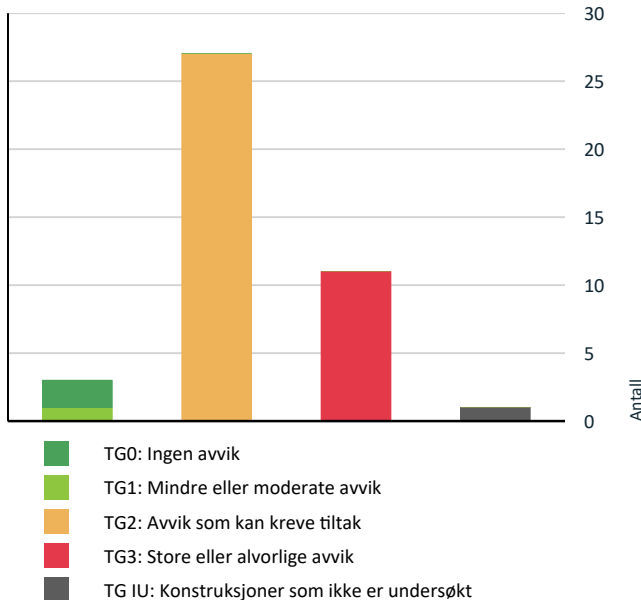
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningskontrollen er overordna, men har avdekt at det er gjort flere endringer, nevner her at det er noe justert planløsning i begge etasjer der kjøkken er flytta og det er fjerna soverom på loft til fordel for et større rom og gang mot innreda del over garasje, del av loftstue avdelt til soverom i gavl øst. Naust er ikke bygd, men det er bygd ei bod på omtrentlig samme plassering, i høgde med første etasje. Det er tilbygd bod bak garasje og tilbygd/endra til vinterhage/innglassa balkong.

Flere av endringene vil være søknadspliktige etter dagens regelverk, nevner her eksempelvis innreda rom over garasje. anbefaler dialog med Herøy kommune for å avklare hva som er søknadspliktige endringer i denne boligen(avhengig av utførelsestidspunkt o.a.), og eventuelt kunne søke om endring på dette.

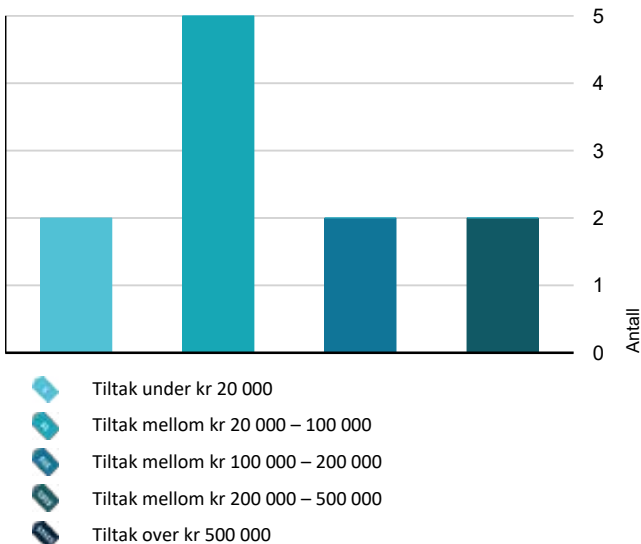
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra kontaktperson/rekvirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt.

I de sjekkpunkt det er opplyst om kostnadsestimat, gjelder dette bygningsdel som er gitt tilstandsgrad 3, og dermed krav om å sette sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre. I en rekke tilfeller vil det være flere avvik som er gitt tilstandsgrad 2 under samme sjekkpunkt, utbedring av disse er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig med garasje og tilliggende boder

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Utvendig > Bod ved vinterhage [Gå til side](#)
- Utvendig > Bod bak garasje [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinterhage [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                            |                             |
|---|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Nedløp og beslag                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Veggkonstruksjon                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Utvendige trapper                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Overflater                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Radon                                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Andre innvendige forhold                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannbåren varme                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Septiktank                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |

|   |                                                         |                             |
|---|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
|---|---------------------------------------------------------|-----------------------------|

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED GARASJE OG TILLIGGENDE BODER



**Byggeår**  
1995

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger  
fra rekvirent

**Anvendelse**  
Bolig, parkering, lagring, bod med hobbyrom/verksted.

**Standard**  
Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

|      |           |                                                             |
|------|-----------|-------------------------------------------------------------|
| 2025 | Utbedring | Kledt igjen åpning i teknisk rom, jf. e-post rekvirent      |
| 2025 | Utbedring | Ny plate under ildsted, jf. e-post rekvirent                |
| 2025 | Utbedring | Montert nedløpsrør ved uteplass, jf. e-post rekvirent       |
| 2025 | Utbedring | Skiftet partier av vindskier, jf. e-post rekvirent          |
| 2025 | Utbedring | Gått over værslitte malingsdetaljer, jf. e-post rekvirent   |
| 2025 | Utbedring | Montert rekkverk mot tak(altan loft)., jf. e-post rekvirent |

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av skifertakstein. Asfalttakshingel på overbygg ved kjøkken og tilbygg bak garasje. Det er glassfibertekking på altan på loft som ligger over innreda rom og vinterhage. Taka er til dels snødekte på befaringsstidspunktet.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) i hovedsak er observert fra bakkenivå, fra loft og at takteking til dels er snødekt, er vurderingen begrenset av dette. Dette medfører at taket kan ha andre skader/avvik, som ikke er synlig med disse forutsetningene.

#### Vurdering av avvik:

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

Avvik på alder gjelder ikke skifertaktekking, men gjelder annen takteking og undertak. Det er en del mose på tilbygg bak garasje.

Se eget punkt vedrørende bod bak garasje og for bod mot øst. For bod bak garasje det fuktmerker i nedre del, og dette kan skyldes fukt som trekker inn fra nedre del/avslutning ved raft. Utettheter i takshingel kan heller ikke utelukkes, jf alder. For bod ved vinterhage/øst kan det skyldes forhold ved mønebeslag (inndrev), forhold ved takteking kan heller ikke utelukkes.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt der det er fuktmerker og mulig utetthet i takshingel.

Tiltak for å utbedre fuktproblematikk og eventuelle utettheter bør iverksettes for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen i tilbygget.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde, overbygg uteplass



Taktekking tilbygg

## Nedløp og beslag

Takrennesystem og beslag i metall og plast. Det er opplett vær ved besiktigelse av nedløp og beslag.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler nedløp ved den overbygde uteplassen.

Det er registrert korrosjon på beslag på taket.

Stedvis observeres drypp fra overganger og renner.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Rekvirent har meldt at nedløpsrør ved uteplass er montert etter befarings.

De påviste avvika for nedløp og beslag tilsier at en må regne med vedlikehold og utbedring av disse for å unngå videre svekkelser og redusere risiko for fuktinntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan avvikene på kort eller lang sikt utvikle seg til utettheter og økt risiko for fuktskader.

# Tilstandsrapport



Drypper fra overgang til plastrør



Korrosjon mønebeslag

## Veggkonstruksjon

Veggene har grunnmur med isolerte elementer, innvendig påfora (Vartdal-element opplyst som produktnavn) i kombinasjon med bindingsverksvegger med liggende kledning ("villmarkspanel").

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe værslitasje på veggkonstruksjonen. Stedvis tegn til arbeid med svak håndverksmessig utførelse, som fuging mellom kledningsbord og tilliggende konstruksjoner.

Det er kort avstand mellom kledning og underliggende flater som altan på loft og takteking for tilbygg bak garasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask, ny vurdering, utskifting av eventuelt skadde deler, forbehandling og maling av fasader med behov.

Manglende vedlikehold over tid kan medføre skader i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler, samt risiko for følgeskader.

Kort avstand mellom kledning og underliggende flater kan redusere levetiden på bordkledningen og medføre økte vedlikeholdsutfordringer.



Fuging mellom kledningsbord og takutstikk



Kort avstand til underliggende flate



Kort avstand til underliggende flate

## Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er med saltak, det er ark mot nord. Skråtak ut fra gavl vest. Takstoler over garasje. Påregnelig sperre-konstruksjon mellom altan og hovedetasje/vinterhage.

Det er i hovedsak kun mulig besiktige fra etasjen under, det er luke til raftekott i rom over garasje og i soverom like ved, der ventilasjonsanlegg er plassert.

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er ikke vindsperre på kneveggene i rommet over garasjen.

Det er innfelt eldre spotbelysning. På grunn av alder gjøres det oppmerksom på at slike installasjoner kan medføre risiko, både bygningsfysisk (for eksempel brudd i dampsperre) og med tanke på varmeutvikling.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tiltak:

Anbefaler å holde takkonstruksjonen under oppsyn og følge med på eventuelle endringer.

Det bør etableres vindsperre på kneveggene i rommet over garasjen for å hindre innblåsing av kaldluft i isolasjonen, noe som kan føre til unødig varmetap.

Eldre innfelte spotbelysninger bør vurderes nærmere med tanke på bygningsfysisk risiko og varmeutvikling, da dette kan medføre brudd i dampsperre og økt brannfare.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan avvikene utvikle seg og føre til ytterligere skader på konstruksjonen.



Ikke vindsperre på knevegg over garasje

## Takkonstruksjon/Utvendige deler

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med toppbord mot takstein, vindskier, loddbord. Kledning under takutstikk/rafter med malte bord.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til værslitasje/avslitt maling på utvendige deler som loddbord, vindskier og toppbord mellom vindski og taktekking.

Råteskade i vindskie v/kjøkken(tg3)

Parti av vindskier/kasse over vinterhage med fukt/råteskade, deler av disse er nylig mala og fuga. Området er med forhøya risiko for skjulte skader i konstruksjon under/mot vinterhage.(tg3)

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Rekvirent har meldt fukt/råteskade deler utbedra etter befaring, avviket er derfor endra fra tilstandsgrad 3 til tilstandsgrad 2. På grunn av påviste forhold og boligens alder må ne likevel regne med å undersøke bygningsdelene nærmere og regne med vedlikehold som overflatebehandling og maling.

Tiltakene bør gjennomføres for å hindre videre svekkelse, redusere risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende eller bakenforliggende konstruksjoner, nevner spesielt skillet mot vinterhage.

Rapporten tar spesifikt forbehold om eventuelle skader/avvik som skyldes utilstrekkelig utbedring og/eller forhold rundt utbedringen som ikke er formidla videre til takstingeniøren.



Nylig malt, fuga. Over vinterhage



Tegn til fukt/råteskade over vinterhage, synlig fra underside

## Vinduer

Bygningen har malte/beisa trevinduer med 2-lags glass. Enkelte vindu i tilknytning til bygningen er med 1-lags glass(ikke i boligrom). Utvendige sprosser på de fleste vindu.

Takvindu på bad på loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Korrosjon på hengsler/metalldeler. Det er glippe mellom murpuss og vindu.

På loft er det vindu med forhøya fuktverdi(tg3)

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer med fukt- og råteskader(tg3) bør skiftes ut for å hindre videre svekkelse og redusere risikoen for vanninntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Korrosjon på hengsler og metalldeler bør utbedres for å sikre funksjon og levetid på vinduene.

Gliper mellom murpuss og vindu må tettes for å unngå inndrev/fuktinntrengning i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



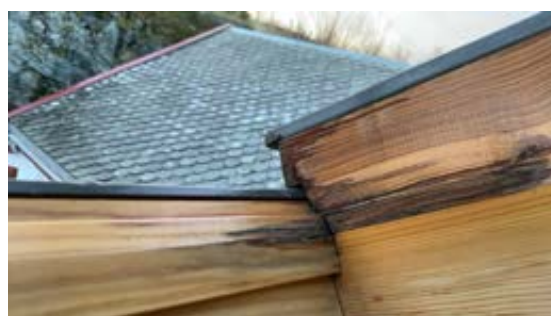
Korrosjon, glippe mellom murpuss og vindu.



Værslitasje



Punktert vindu, vinterhage



Målt metning innvendig side bad/takvindu.

## Dører

Boligens dører består i hovedsak av dører med sidefelt og to-lags glass, eldre boddør til bod ved garasje, malte formpressa dører og malte dører med og uten glass. Skyvedører i glass vinterhage

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utførelser med avvik på innsettingdetaljer vil kunne medføre økt risiko for fuktinntrenging, og vil medføre økt vedlikeholdsbehov.

Vedlikehold med vask, forbehandling og maling av dører/detaljer må regnes med.

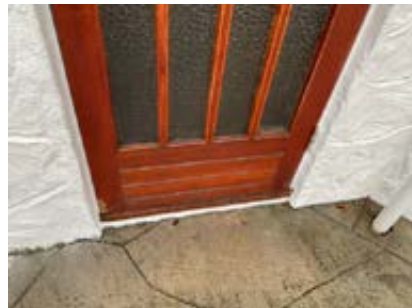
Dører med fukt/råteskader må skiftes ut for å lukke avvik(tg3).

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Råte dør til bod , dør mangler beslag under



Råte dør til bod



Høyt fuktnivå altandør, dør kan ikke åpnes.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har luftealtan i gavl øst, altan over vinterhage og langs bolig/loft med glassfibertekking. Det er også plattinger i trekonstruksjon og betong på terreng. Rekkverk på altaner og plattinger i hovedsak av trekonstruksjon, deler av rekkverk utført i løsning med glass.

Levegger av lett-klinker ved platting mot vest.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

Trekonstruksjoner er montert mot/nærme terreng. Rekkverk mellom altan og taksider, altan loft, var vurdert utilstrekkelig på befaring (tg3).

Det er gjenstående arbeid for å avslutte platting mot vest. Noe gjenstående arbeid med endeavslutning levegg i Leca.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Trekonstruksjoner som er montert mot eller nær terreng bør følges opp med jevnlig ettersyn og vedlikehold for å hindre råteskader og skader på materialer.

Gjenstående arbeid for å avslutte platting mot vest bør og endeavslutning levegg/mur ferdigstilles.

Tettesjikt på altan i loftsetasje bør overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Utsifting bør vurderes for å unngå lekkasjer og følgeskader.

Manglende eller utilstrekkelig rekkverk (tg3, mot tak) utgjør en betydelig risiko for fallulykker, spesielt for barn, forholdet er meldt utbedra fra rekvirent og det er endra tilstandsgrad 3 til tilstandsgrad 2 på grunn av dette.

# Tilstandsrapport



Avslitt maling



Konstruksjoner mot grunnen



Eksempel på gjenstående arbeid/avslutning

## Utvendige trapper

Det er trapp med vanger, trinn og rekkverk i trekonstruksjon til altan loftsetasje. Trapp er bratt.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpningene mellom trinnene er større enn det som er tillatt etter dagens krav.  
Det er noe værslitasje på konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det bør gjøres tiltak for å redusere åpninger, slik at ikke barn risikerer sette seg fast ved uhell.

Vedlikehold av trekonstruksjoner må regnes med (vask, ny vurdering, utskifting av eventuelt skadde deler, forbehandling, maling). Dette for å unngå at skader/svekkelser kan utvikle seg.



## Andre utvendige forhold

Boligen har tilliggende garasje, innvendig er denne med malt betonggulv, malte plater på vegg, gipsplater i himling. Leddport i tre, lakkert utførelse og med motorisert åpning. Garasje har el.installasjon med belysning og stikkontakter. Det er glassvegg og glasskyvedør mellom garasje og teknisk rom.

# Tilstandsrapport

Garasjen har gjennomgang til bolig via bod.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis påvist avflassing gulvoverflater, ubehandla gips i tak som enkelte steder har løsna noe (spikra gips). Det er tegn til at garasje ikke ivaretar krav som gjelder røyk/gasstetthet mellom garasje og boligrom(tg3), gjelder tetthet dør og vegg/takkonstruksjon (det er åpent inn mot isolasjon på teknisk rom).

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres avflassing på gulvoverflater og løse gipsplater i tak for å sikre varig overflate og forhindre videre svekkelser.

Det må etableres tilstrekkelig røyk- og gasstetthet mellom garasje og boligrom. Rekvirent har meldt utbedra åpning mot takkonstruksjon i teknisk rom etter befar. Det at denne er ivaretatt, samt at forhold ved dør blir utbedra, er viktige punkt for å redusere risiko for spredning av røyk og gass til bolig ved eventuell brann. Manglende tetthet kan medføre økt fare for personsikkerhet og skade på bygningsmasse.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik som er gitt tg3 (brannsikkerhet), ut fra det som er meldt tilbake fra eier er åpning mot tak utbedra etter befar.

Rapporten tar spesifikt forbehold om skader/avvik som er utilstrekkelig utbedra og/eller forhold rundt utbedringen som ikke er formidla videre til takstingeniøren.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Stedvis avflassa/avslitte overflater gulv

## Bod ved vinterhage

Bod ved vinterhage er med betonggulv, i følge kontaktperson er mur av isolerte elementer tilsvarende som boligen og med innvendig påføring med panelte flater. Panel i tak. Boda har malte trevindu med 2-lags glass. Saltak med takstolkonstruksjon, undertaksplater, skifertaktekking, takrenner og beslag i metall.

Inne er det "bod-standard" med ru overflater o.a.

El.installasjon med lyspunkt og stikkontakt. Rørapplegg med vannuttak i del nærmest inngang.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På undertaksplate er det påvist fuktmerke og målt 24% i fuktvoteprosent i undertaksplate, dette indikerer at fukt trenger inn gjennom takteking eller beslagsløsninger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forhold må undersøkes nærmere og det bør gjennomføres utbedring av takteking eller beslag for å hindre videre fuktinntrengning. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## Bod bak garasje

Det er tilbygd bod bak garasje. Boda har betonggulv. Murer er med lettklinker/leca. Takkonstruksjon med skrått sperretak, osb-plater og asfalttakshingel som takteking, det er ikke montert beslag eller takrenne ved avslutning takfot. Dører i eldre standard. Enkel innvendig standard.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det trenger vann/fukt inn i rommet , med rennende vann på gulv(tg3).

Det er fuktmerker på undertak nede ved takfot, det er målt fuktkvote prosent 26% på disse felta. (tg3).

Leca/lettklinker-mur er ikke pussa utvendig.

Takrennesystem er ikke montert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre lekkasjer og hindre videre vanninntrenging, for eksempel ved å tette overganger, sikre tilfredsstillende drenering, pusse leca/lettklinker-mur utvendig og montere takrennesystem.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og svekkelser av trekonstruksjonene, skader på mur, samt mulig skade på lagrede eiendeler.

Kostnadsestimat er usikkert på grunn av at årsak og omfang av fuktinntrenginger må undersøkes og avklares.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Vann på gulv



Fuktmerker, målt 26% i trevirke i området



Uten takrenne



Upussa mur

## Vinterhage

Det er vinterhage/utestue tilliggende stue. I følge kontaktperson var det tidligere en overbygd uteplass som seinere blei montert glassfront/dører på. Det er flis på gulv, i hovedsak malt panel og mur på vegg og i tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det trekker vann inn ved døren(tg3). I dette området er det påvist fuktig og mjukt trevirke, noe som indikerer tegn til fukt- og råteskade.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av dør og tilstøtende konstruksjoner for å hindre vanninntrenging.

Fukt- og råteskader må utbedres for å unngå videre svekkelse av trevirket og risiko for ytterligere skader på konstruksjonen/tilstøtende deler.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for bygningsdelen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Trekker vann inn ved dør. Fuktig og mjukt trevirke

## INNENDIG

## Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendig er det i hovedsak gulv med parkett, belegg, flis(entré), laminat og tregulv. Veggene har i hovedsak tapet og trepanel. Tak /skråtak har i hovedsak panel og himlingsplater ("tre-struktur").

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har i hovedsak normal slitasjegrad (tilstandsgrad 1), men det er også avvik som avvik overflater rom over garasje og tegn til fuktskada himlingsplater i stue. Dette skyldes i følge kontaktperson en tidligere lekkasje ved dør oppe, dør er pr i dag med høyt fuktnivå påvist innvendig side.

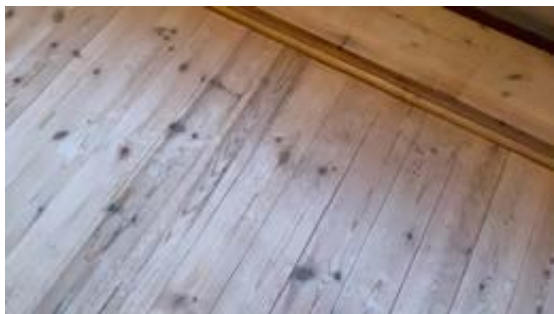
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe utbedring av avvik må regnes med, jf. nevnte punkt.

Årsaken til tidligere lekkasje og påvist fuktnivå dør til altan bør også kontrolleres nærmere for å sikre at problemet er utbedret/blir utbedra og ikke vil føre til nye skader. Eventuelt skjulte skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Utover de nevnte punkt vil boligen ha behov for oppussing om en ønsker tidsriktige nivå på disse.



Fuktmerker på gulv ved altandør, tørt på gulv bfaringsdagen



Gjenstående arbeid rundt kottluke



Himling i stue, skade etter fukt. jf. kontaktperson

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag og takstolkonstruksjon. Terskel ca 3 cm mellom rom over garasje og øvrig loft.

### Stikkprøvemålinger:

8 mm høydeforskjell over 2 meter, og 10 mm høydeforskjell gjennom rommet(soverom over kjøkken)

17 mm høydeforskjell over 2 meter, og 15 mm høydeforskjell gjennom rommet(loftstue)

13 mm høydeforskjell over 2 meter, og 16 mm høydeforskjell gjennom rommet(rom over garasje)

8 mm høydeforskjell over 2 meter, og 18 mm høydeforskjell gjennom rommet(stue)

5 mm høydeforskjell over 2 meter, og 8 mm høydeforskjell gjennom rommet(gang)

4 mm høydeforskjell over 2 meter, og 7 mm høydeforskjell gjennom rommet(soverom nede)

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Høydeforskjeller i gulv/bjelkelag er forhold en må være obs på ved eventuell gulvfornyning, anbefaler sjekke ut produsentens krav til underlaget.

## Radon

Det var ikke krav til radonsperre på oppføringsstidspunktet og bygget har derfor ikke radonsperre. Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.

### Vurdering av avvik:

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

Det var ikke et krav om radonsperre på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan utgjøre en helseisiklo for beboere, spesielt ved utleie hvor det er krav om dokumentasjon.

## Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er ildsted i loftstue og stue, sotluke.

I oversikt fra kommunen er det opplyst at det var ingen hjemme ved feiing eller tilsyn, begge 2019(tilsyn/feiing må regnes med er ikke utført).

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Dagens oppstilling på vedovn loft ivaretar ikke avstand til brennbart materiale vegg (80 cm ihht. anvisning)  
Rekvirent opplyser at plate under ildsted loft er fornya til tilstrekkelig størrelse etter befaring.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale, samt montere ildfast plate under sotluken, for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for brann.

Manglende tiltak kan i ytterste konsekvens medføre økt fare for antennelse av brennbare materialer og påfølgende skader.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av avvik med tilstandsgrad 3; avstand til brennbart materiale fra ildsted på loft og til



Det er ikke plate under sotluke

## Innvendige trapper

Boligen har ubehandla tretrapp. Håndløper på vegg. Returrekkverk på loft.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Redusering av åpninger bør vurderes med hensyn til sikkerhet(barn).



## Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører. Enkelte er malt helt eller delvis(ei side).

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

En må regne med justering av dører som tar i karm/gulv og utbedring av overflateavvik og listverk.



Ikke utført fagmessig listverk



Dør tar i gulv



Slitasje etter løst skilt/vrider

## Andre innvendige forhold

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst om en «rotteskade» i el.tilsynsrapport 2015.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontaktperson kjenner ikke til at det blei funne skader etter rotter den gang. Rekvirent bør undersøke etter mer informasjon, rapporten tar spesifikt forbehold om eventuelle skader etter skadedyr.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom i hovedetasje opplyst fra byggeår, og dermed passert 30 år.

Vaskerommet er med gulvbelegg, baderomsplater i brystning med tapet på veggene. Himlingsplater i tak. Innreda med/plass for fryser, innredning med benkeplate i laminat med nedfelt vaskekar, underskap og overskap. Sikringsskap er plassert i rommet. Rommet har dør ut(katteluke).

## Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Det er ikke kjent tettesjikt i våtsone ved vaskekar, våtrommet har høy alder og det er påvist sviskader i gulvbelegg. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### HOVEDETASJE > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner på grunn av at våtrommet ligger mot yttervegger og anna våtrom. Det er fuktsøkt på tilgjengelige flater uten å avdekke unormale forhold.

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i hovedetasje opplyst fra byggeår, og dermed passert 30 år.

Bad har flislagt gulv, fliser på vegg i brystning med tapet på vegger. Fliser på vegg i dusjsone. Himlingsplater i innvendig tak. Dusjhjørne med kar(uten bakvegger, montert mot fliser). Gulvmontert toalett. Servantinnredning, veggskap, speil, veggmontert belysning.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Våtrommet har passert 30 år, det er manglende dokumentert tettesjikt, spesielt vegg ved dusjhjørne og våtrommet har vindu i våtsone. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## HOVEDETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken, bak kokesone. De mest påkjente områda som vegger i dusj er ikke mulig å gjennomføre hulltaking på, på grunn av vegg mot yttervegg.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.



## LOFT > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra loft opplyst fra byggeår, og dermed passert 30 år.

Flislagt gulv, flislagte og tapetserte vegger, panel i tak/skråtak. Innreda med servantinnredning, skap, speil med overlys. Gulvmontert toalett. Innflisa badekar.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Badet er passert 30 år, det er ikke tettesjikt i alle våtsoner ved badekar, det er påvist riss ved badekar, det er ikke tilgjengelig sluk (smal spalte ved gulv, mulig inspeksjonsmulighet bak mjukfuga flis). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## LOFT > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen (plast). Hulltaking er foretatt fra bod,

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist plast i hulltakingen, og det er potensielt sjikt med tette overflater både fra badsiden (membran) og fra boden (plast).

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke tegn til skade i hulltaking, våtrommet må påregnes fornyet jf. eget punkt med kostnadsestimat.



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass for/utsparing for kjøleskap, oppvaskmaskin. Kjøkkenet har induksjonstopp og innbygd steikeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

I hovedsak normalslitt med tanke på alder ca 30 år, det er påvist skade på benkeplate og mindre fukt/posningsskade ved oppvaskmaskin.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskiftning av skadet benkeplate og områder med fukt-/posningsskade ved oppvaskmaskin for å hindre videre svekkelse.

# Tilstandsrapport



Skade benkeplate

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator fra byggeår med avtrekk ut. Avtrekk fra ventilasjonsanlegget i kjøkkensone. Spalteventiler vindu.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran synlig på vegg i vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tegn til ikke fagmessig utførelse på vanninstallasjon i tilleggende bod/flyverksted.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør innhentes vurdering fra rørlegger for å kontrollere og eventuelt utbedre ufagmessig utførelse av vanninstallasjonen i bod/flyverksted.

Konsekvensen av mangelfull utførelse og høy alder på vannledningene er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har følge kontaktperson balansert ventilasjon. Kontaktperson opplyser at det blei skifta aggregat 2024, i tillegg er det spalteventiler i de fleste vindu.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er observert tegn til avvik i fra innvendig kondens på enkelte vinduer.

De fleste komponentene i ventilasjonsanlegget har høy alder.

Det er påvist uisolerte rørføringer i krypkott.

Ventilasjonsaggregatet er plassert i et kaldt kryperom.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Ventilasjonsanlegget bør gjennomgå av fagperson for å identifisere og utbedre mangelfull ventilasjon, samt isolere uisolerte rørføringer i krypkott.

Rom som ikke har ventilasjon fra ventilasjonsanlegget bør benytte vegg- eller vindusventiler, mens rom med ventilasjon fra anlegget bør holde vindusventiler lukket for at anlegget skal fungere etter hensikten og for å oppnå bedre energiøkonomisering.

Plasseringen av aggregatet i kaldt kryperom bør vurderes, da dette kan føre til kondens og redusert levetid på anlegget. Løsningen er ikke anbefalt etter dagens standard.

Manglende tiltak kan medføre dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert funksjon på ventilasjonsanlegget.



## Varmtvannstank

Varmtvannstanken for forbruksvann er i kombinasjon med magasin for gulvvarme, som er i samme tank.

Tanken er i følge kontaktperson ny i 2024.

Årstall: 2024

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ikke observert sluk eller bortledning av eventuelt lekkasjevann.

I dag er det krav om fast tilkobling, dette er et krav som har kom for å redusere risiko for varmeutvikling/brann.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Andre installasjoner

Det er sentralstøvsugeranlegg i boligen, med enhet plassert i bod/teknisk, vegguttak i bolig. Ikke mottatt opplysninger om mangler, ikke funksjonstestet.

## Vannbåren varme

Det er installert væske-væske sjøvarmepumpe. Kontaktperson opplyser at det er gulvvarme i heile plan 1(boligrom), det er ikke opplyst om vannbåren varme på loft.

# Tilstandsrapport

Anlegget er fra byggeår, men det blei i følge kontaktperson nyere komponenter skifta underveis.

Varmepumpe er opplyst være fra 2024, ekspansjonskar fra 2022, el.kasett er opplyst er fra byggeår med nyere element. Eldre og nyere sirkulasjonspumper. Kontaktperson opplyser at eier har hatt ettersyn i egenregi. I seinere år har en del arbeid vært gjort av ØB rør AS og Fosnavåg Rør AS.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

## Konsekvens/tiltak

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

I følge kontaktperson er anlegget fungerende i dag, og dermed ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget anbefales gjennomgang og service av fagperson, som vil kunne avdekke eventuelle behov for utbedring utover service/ettersyn.

## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap i vaskerom hovedetasje med automatsikringer. Anlegg er i hovedsak med skjult kabling.

Stikkontakter og punktbelysning. Innfelt belysning fra byggeår i deler av himlinger/skråtak.

Anlegget er lagt bort med avvik etter el.tilsyn 2015, rekvirent arbeid med å skaffe dokumentasjon for utbedra arbeid.

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

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
1995

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

Ukjent Dødsbo, begrensa informasjon.

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

Ukjent

Dødsbo, begrensa informasjon.

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

Ja Anlegget er lagt bort med avvik etter el.tilsyn 2015, rekvirent arbeid med å skaffe dokumentasjon for utbedra arbeid.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Dødsbo, begrensa informasjon.

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

Ukjent Dødsbo, begrensa informasjon.

## Generelt om anlegget

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

Nei

# Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anlegget er lagt bort med avvik etter el.tilsyn 2015, rekviert arbeid med å skaffe dokumentasjon for utbedra arbeid.

## 1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Basert på forhold bak/ved bolig kan en regne med at i allefall deler av byggegrunnen består av utsprengt fjelltomt, men dette er ikke dokumentert.

## 1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og drenering er påregnelig utført med drenerende masser og er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Det er tegn til fuktinntrenging i boden bak garasjen. Avviket og tilhørende kostnadsestimat er belyst i eget punkt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen er med gulv på grunn og påregnelig med drenerende masser, tiltak med ny drenering vil derfor ikke være aktuelt, eventuelle tiltak kan være terrengarbeid/bortledning av overflatevann - se eget punkt.

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer, i følge kontaktperson fra Vartdal plast. Mur er utvendig pussa og innvendig påfora/platekledd.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist riss i mur ved verksted/bod. Det er synlig brennbar isolasjon i teknisk rom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i mur er fuga/behandla, anbefales å følge med på. Tiltak kan bli nødvendig. Mur bod bak garasje belyst i eget punkt.

Brennbar isolasjon skal dekkas til med egne overflatematerialer ihht. dagens regelverk og produsentens monteringsveiledning.



Riss i mur ved bod/verksted.



Synlig brennbar isolasjon

## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong, naturstein og betongstein.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kanter/avsatser på mer enn 0,5 meter høydeforskjell mot hardt underlag må sikres med rekkverk eller annen sikring. Annen sikring kan være vegetasjon, blomsterkasser etc.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Murkant ved garasje

## Terrengforhold

Boligen ligger på planert tomt, det er skrent med berg bak/ved boligen, skråning mot lavere areal mot sjø.

### Vurdering av avvik:

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

Det er etablert flere renner for oppsamling av overflatevann, det er stedvis areal der vann ikke ledes vekk fra murene. Forhold ved "bod bak garasje" er belyst i eget punkt.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utvendige arbeid anbefales det å ha fokus på at ferdige overflater leder vann bort fra bygningen ellers ledes bort med overvannssystem, slik en unngår å belaste drenering og fuktsikring av bygningen unødige.

## 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er opplyst er av plast og fra byggeår. Utvendige vannledninger er opplyst er av plast (PEL) og fra byggeåret. Det er opplyst at det er septiktank med overløp til sjøledning, via private stikkledninger. Det er vannforsyning fra Herøy vasslag, via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for kostbare reparasjoner.

## 1 TG 2 Septiktank

I følge Herøy kommune har eiendommen septiktank. Septiktanken er ikke påvist og er av ukjent type, men opplyst er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en kontroll for å lokalisere og vurdere tilstanden på septiktanken, samt innhente dokumentasjon på type og utførelse.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent tilstand er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning, noe som kan medføre kostbare utbedringer og miljømessige konsekvenser.

## Oljetank

Det er opplyst at det ikke er oljetank på eiendommen.

## 1 TG 3 Andre tomteforhold

På tomta er det betongtrapp med "sparestein" mot sjø.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp mangler sikring, og har avvik/brudd i overflater. Berg bak/ved garasje og bod med fallhøgde ned til arealet under.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på trappen for å hindre fallulykker.

Overflateskader på trappen bør utbedres for å redusere risiko for ytterligere svekkelse.

Sikring av berg bak/ved garasje og bod bør etableres for å forhindre fall fra høyde, da manglende sikring medfører økt fare for personskade.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Betongtrapp



Sprekker /sparestein synlig



Berg med fallhøgde

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

322 m<sup>2</sup>/254 m<sup>2</sup>

Enebolig med garasje og tilliggende boder: Gang, Vindfang, 4 Soverom, Stue, 4 Bod, Garasje, Teknisk rom, Vaskerom, 2 Bad, Kjøkken, Innglasset balkong, Loftstue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 6 000 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 000 000

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

6 000 000

## Konklusjon markedsverdi

6 000 000

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                               | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Stridestraumvegen 8 ,6092 FOSNAVÅG<br>124 m <sup>2</sup> 2018 4 sov | 11-12-2024 | 4 490 000 | 4 850 000 |           | 4 850 000 | 37 023              |
| 2 Stridestraumvegen 4 ,6092 FOSNAVÅG<br>166 m <sup>2</sup> 2014 4 sov | 22-07-2024 | 4 690 000 | 4 500 000 |           | 4 500 000 | 26 316              |
| 3 Breidnesvegen 10 ,6092 FOSNAVÅG<br>226 m <sup>2</sup> 1993 5 sov    | 09-06-2021 |           | 5 725 000 |           | 5 725 000 | 25 332              |
| 4 Valvegen 7 ,6092 FOSNAVÅG<br>198 m <sup>2</sup> 1994 4 sov          | 07-10-2021 | 4 490 000 | 4 630 000 |           | 4 630 000 | 23 384              |

## 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

|                                                     |            |               |
|-----------------------------------------------------|------------|---------------|
| Slamømming, jf. prognose frå Herøy kommune, avrunda | Kr.        | 1 500         |
| Renovasjon, jf. opplysninger fra SSR IKS, avrunda   | Kr.        | 5 500         |
| Vannavgift - stipulert                              | Kr.        | 6 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>              | <b>Kr.</b> | <b>13 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig med garasje og tilliggende boder

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 9 300 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 500 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje og tilliggende boder</b>                                       | <b>Kr.</b> | <b>5 800 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 800 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## 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. | 2 200 000 |
|-------------------|-----|-----------|

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 200 000</b> |
|----------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>8 000 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

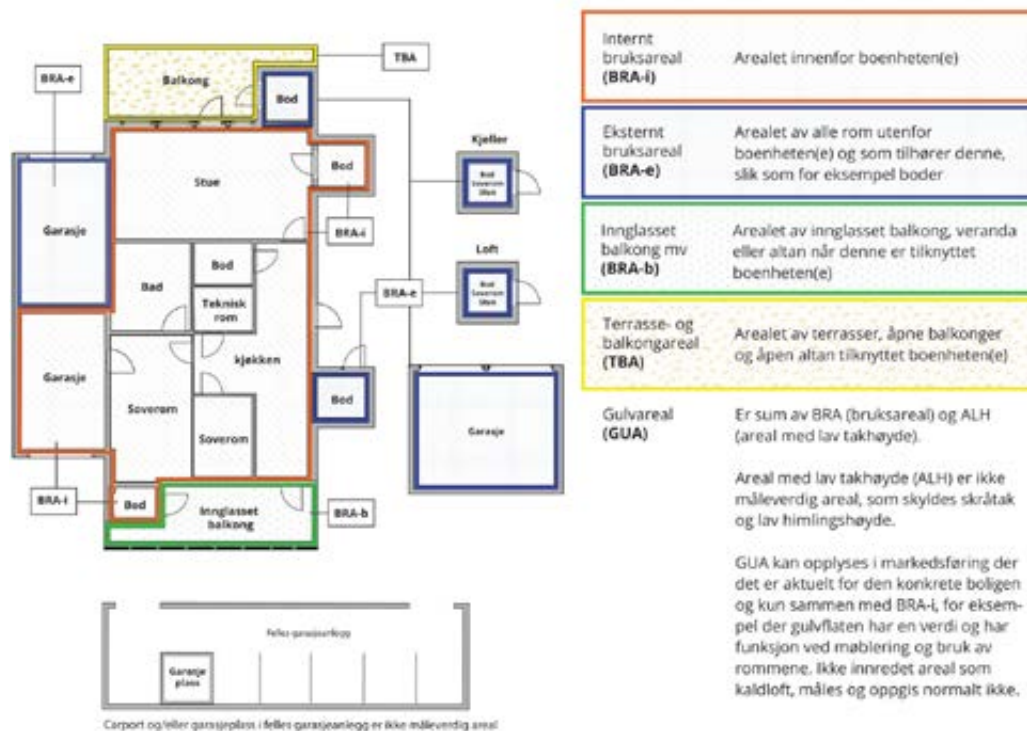
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig med garasje og tilliggende boder

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Hovedetasje    | 156                           | 48                          | 20                         | 224 | 85                              |
| Loft           | 98                            |                             |                            | 98  | 39                              |
| <b>SUM</b>     | <b>254</b>                    | <b>48</b>                   | <b>20</b>                  |     | <b>124</b>                      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>322</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b)     |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Hovedetasje | Gang, vindfang, soverom, stue, bod, garasje, teknisk rom, vaskerom, bad, kjøkken | Bod 2, bod 3                | Innglasset balkong /vinterhage |
| Loft        | Loftstue, soverom, bod, bad, soverom 2, soverom 3                                |                             |                                |

### Kommentar

Garasje tilliggende boligen er med gjennomgang/dør til bolig og dermed inkludert i boligens BRA-i ihht. måleregulene.

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for altan/plattinger. På grunn av utforming/geometri o.a er arealet hefta med usikkerhet, for å fastsette nøyaktig må det gjennomføres undersøkelser og arbeid utover det som vanligvis er inkludert i en tilstandsrapport.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner, herunder areal som er i grenseland for å være måleverdig. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig, skal arealet nøyaktig fastsettes må en regne med nærmere undersøkelser, eksempelvis scanning av boligen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Tegningskontrollen er overordna, men har avdekt at det er gjort flere endringer, nevner her at det er noe justert planløsning i begge etasjer der kjøkken er flytta og det er fjerna soverom på loft til fordel for et større rom og gang mot innreda del over garasje, del av loftstue avdelt til soverom i gavl øst. Naust er ikke bygd, men det er bygd ei bod på omtrentlig samme plassering, i høyde med første etasje. Det er tilbygd bod bak garasje og tilbygd/endra til vinterhage/innglassa balkong.

Flere av endringene vil være søknadspliktige etter dagens regelverk, nevner her eksempelvis innreda rom over garasje. Anbefaler dialog med Herøy kommune for å avklare hva som er søknadspliktige endringer i denne boligen(avhengig av utførelsestidspunkt o.a.), og eventuelt kunne søke om endring på dette.

#### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Det er innreda rom over garasje, med seng plassert på rommet. Det er tegn i rommet under(garasje/teknisk rom) på at avvik i skillet mellom disse romma, nevner her at det befaringsdagen er åpent mot etasjeskille(meldt utbedra etter befarings) og at mur i teknisk rom er med frilagt brennbar isolasjon/EPS.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Det er utført utbedring av el.anlegg, og varmeanlegg. Se egne punkt og kontakt megler/rekvirent for utfyllende informasjon.

#### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Det er rom på loft som ikke ivaretar krav til rømningsvei, dagslysflate og takhøyde(soverom over garasje, soverom gavl vest og gang til rom over garasje).

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                                           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Enebolig med garasje og tilliggende boder | 207        | 115        |

### Kommentar

Enebolig med garasje og  
tilliggende boder

Rom over garasje er innreda med seng befaringsdagen, vurdert som P-rom(se egne punkt for avvik lovlighet).

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede           | Rolle                      |
|------------|---------------------|----------------------------|
| 14.11.2025 | Karl Anders Bjørdal | Takstingeniør              |
|            | Johan Voldsund      | Kontaktperson befaringsdag |

## Matrikkeldata

| Kommune                      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                                                         | Eieforhold |
|------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|---------------------------------------------------------------|------------|
| 1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) | 38   | 66   |      | 0    | 1481.8 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet       |

### Adresse

Eggesbøvegen 59

### Hjemmelshaver

Myklebust Jack Lois(død)

| Kommune                      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                                                         | Eieforhold |
|------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|---------------------------------------------------------------|------------|
| 1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) | 38   | 3    |      | 0    | 1356.9 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet       |

### Adresse

### Hjemmelshaver

Myklebust Jack Lois(død)

### Kommentar

Det er opplyst fra rekvirent at gnr/bnr 38/3 hører til salget av 38/66.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig med tilliggende garasje og bod på Eggesbønes i Herøy. Flott beliggende ved sjøen, takstobjektet består av to gårds/bruks nummer og har tilkomst til og utlagt flytebrygge. Fra eiendommen er det kort kjøreavstand til Fosnavåg og nærområdet ellers med skoler, barnehager, fritidstilbud, dagligvarerbutikk etc.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg på egen eiendom(gnr/bnr 38/3 som er opplyst skal selges sammen med 38/66).

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning (Herøy Vasslag SA) via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Ut fra opplysninger mottatt fra Herøy kommune er det påregnelig med avløp via septiktank og overløp til sjø eller grøft. Rekvisit/kontaktperson hadde ikke opplysninger om dette befaringsdagen.

### Regulering

Eiendommen med bolighuset (38/66) og deler av 38/3 ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. Eiendommen 38/3 ligger delvis i et område avsatt til "andre typer bebyggelse" i kommuneplan.

### Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng, det er gjort terrengbearbeiding og planert ut areal under/rundt bolig. Asfaltert tun/plass, forstøtningsmur, trapp til areal mot sjø, med utlagt flytebrygge.

Det er ikke opplyst om når flytebrygge blei lagt ut og om denne var søknadspliktig på dette tidspunktet. Det er derfor ikke kjent om den er godkjent plassert slik den er i dag.

Kontaktperson opplyser at den hører til eiendommen. Flytebryggen er ikke del av tilstandsvurdering, tilstanden og lovligheten er ukjent og flytebryggen er ikke tillagt verdi utover å være et element av "attraktivitet" i tomteverdien.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon.

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter                                          |            |                                                             |             |       |         |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse                                         | Dato       | Kommentar                                                   | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæringsskjema                                | 13.11.2025 | Dødsbo, ingen informasjon                                   | Fremvist    |       | Nei     |
| Opplysninger fra rekvirent/kontaktpersoner          |            |                                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon                                 | 13.11.2025 |                                                             | Fremvist    |       | Nei     |
| Tegninger                                           |            |                                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt.                             |            |                                                             | Ingen       |       | Nei     |
| Eiendomskart                                        | 11.11.2025 | Taktsobjektet har 2 bruksnr                                 | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Vedtak etter el.tilsyn                              | 08.12.2015 | Anlegg er med avvik etter el.tilsyn som ikke er meldt lukka | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger     | 11.11.2025 |                                                             | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Oversikt og prognose kommunale gebyr, Herøy kommune | 11.11.2025 |                                                             | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Grunnboksinformasjon gnr/bnr 38/66                  | 11.11.2025 |                                                             | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Grunnboksinformasjon gnr/bnr 38/3                   | 18.11.2025 |                                                             | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Kommuneplankart                                     | 11.11.2025 |                                                             | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Eiendomsrapport (matrikelopplysninger)              | 11.11.2025 |                                                             | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Planopplysninger, Herøy kommune                     | 11.11.2025 |                                                             | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Status vann/avløp, Herøy kommune                    | 11.11.2025 |                                                             | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Vegstatuskart                                       | 11.11.2025 | (privat vegligger på gnr/bnr 38/3)                          | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Gebyr renovasjon                                    | 18.11.2025 |                                                             | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Sunnmorskart.no                                     |            |                                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no                                    |            |                                                             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Seeiendom.no                                        |            |                                                             | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                                          |
|---------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 01.12.2025 | Ferdig rapport etter gjennomlesing av rekvirent og tilbakemelding med utbedringer. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VG1773>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Meglerfirma                                                         |                      |
| Notar Ulsteinvik                                                    |                      |
| Oppdragsnr.                                                         |                      |
| 3-0251/25                                                           |                      |
| Selger 1 navn                                                       |                      |
| Marius Holkestad                                                    |                      |
| Gateadresse                                                         |                      |
| Eggesbøvegen 59                                                     |                      |
| Poststed                                                            | Postnr               |
| FOSNAVÅG                                                            | 6092                 |
| Er det dødsbo?                                                      |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| Avdødes navn                                                        | jack louis myklebust |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| Hjemmelshavers navn                                                 | jack louis myklebust |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |

Document reference: 3-0251/25

## Tilleggskommentar

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

Veit relativt lite da eg ikkje bodde i boligen

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

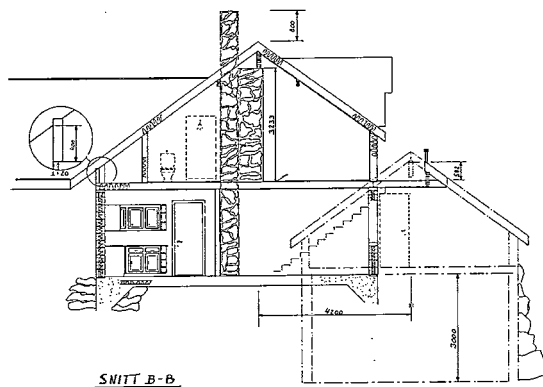
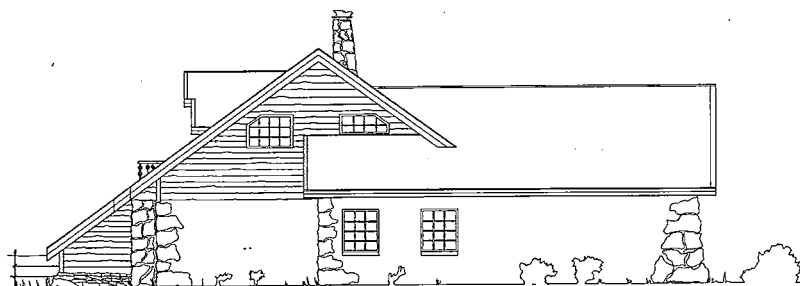
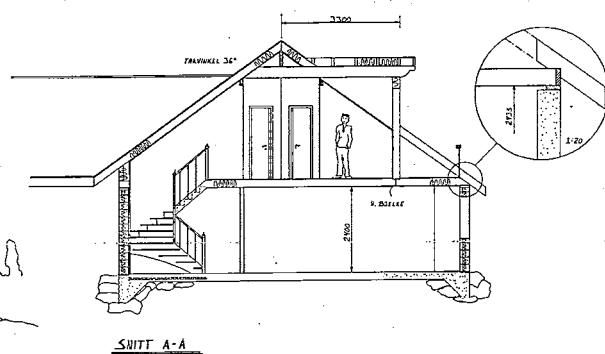
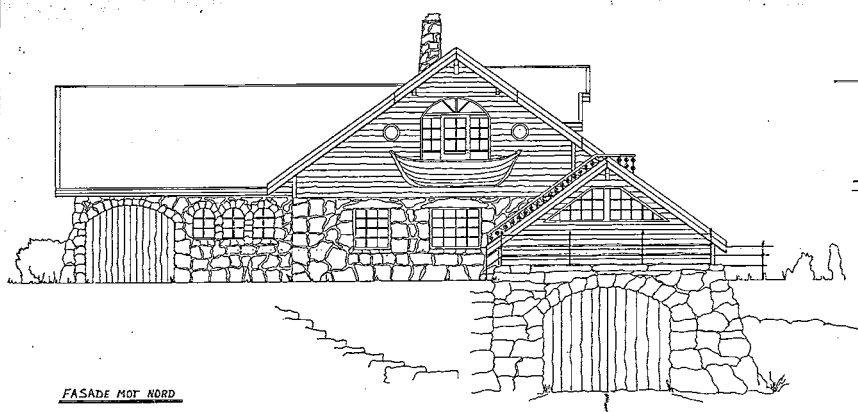
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

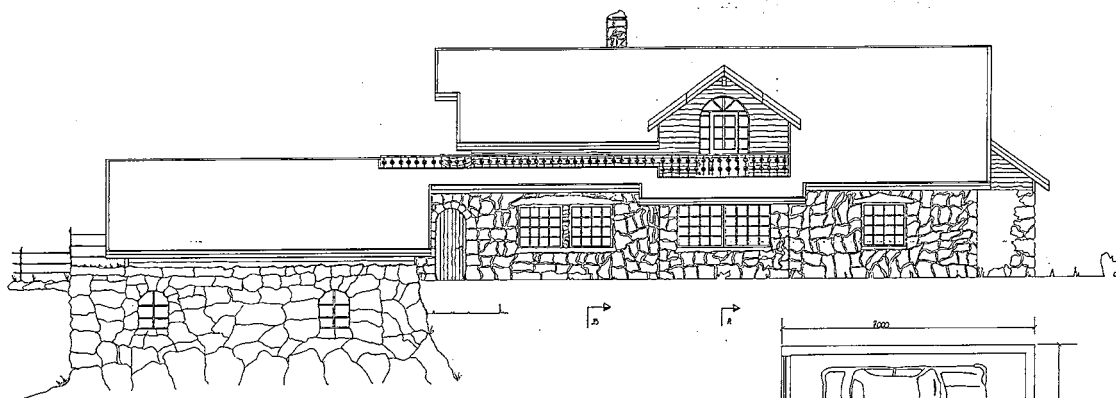
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

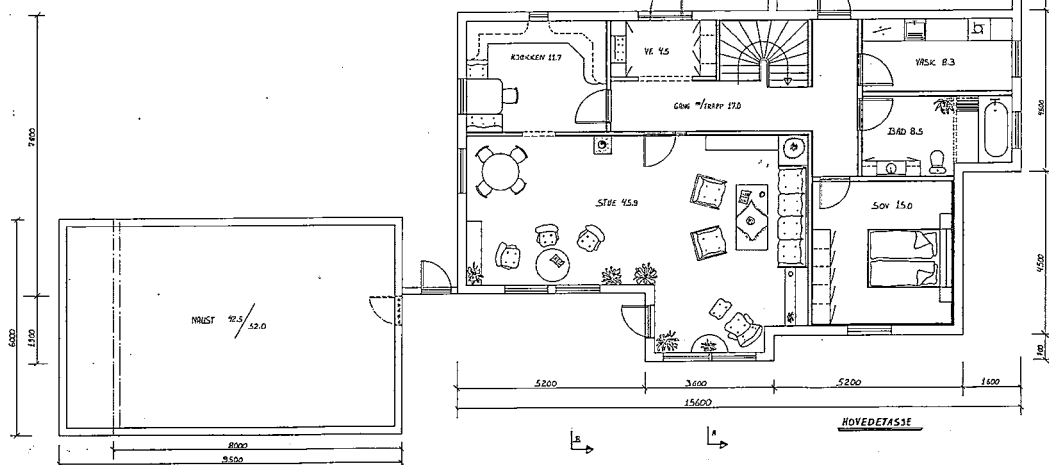
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

[illegible]

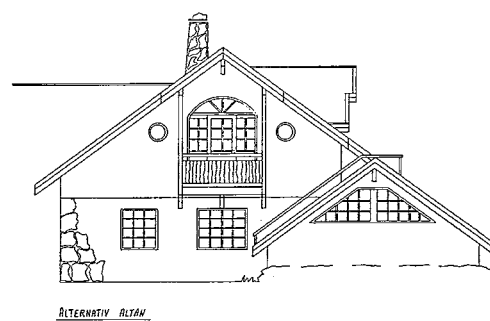
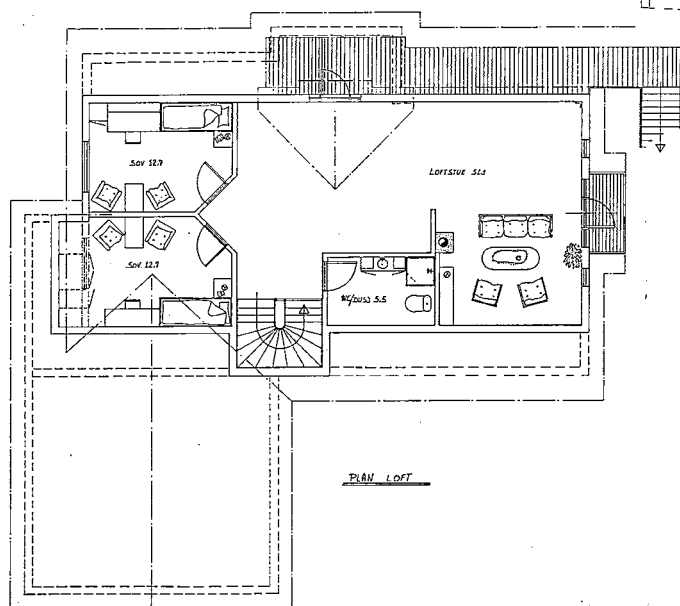
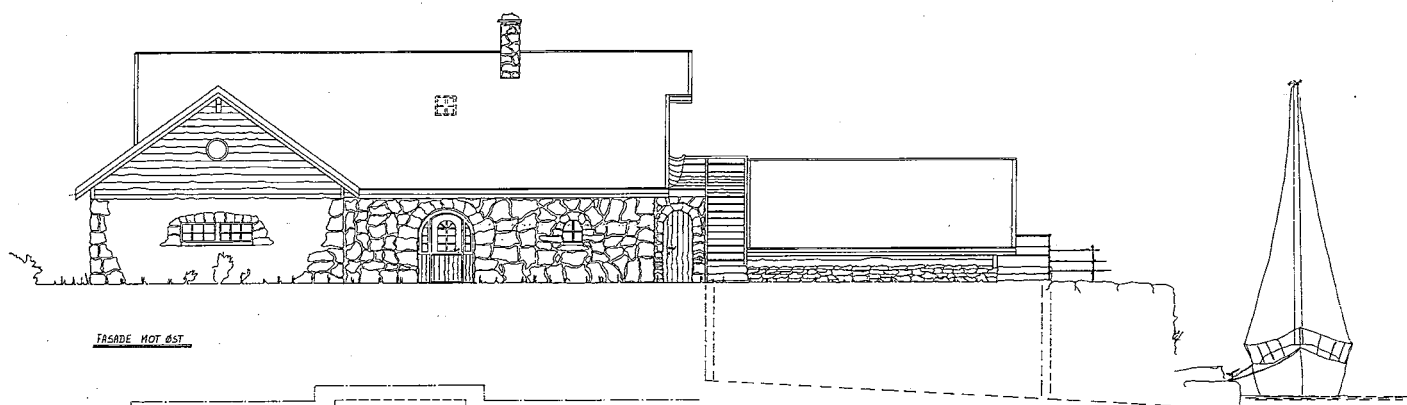


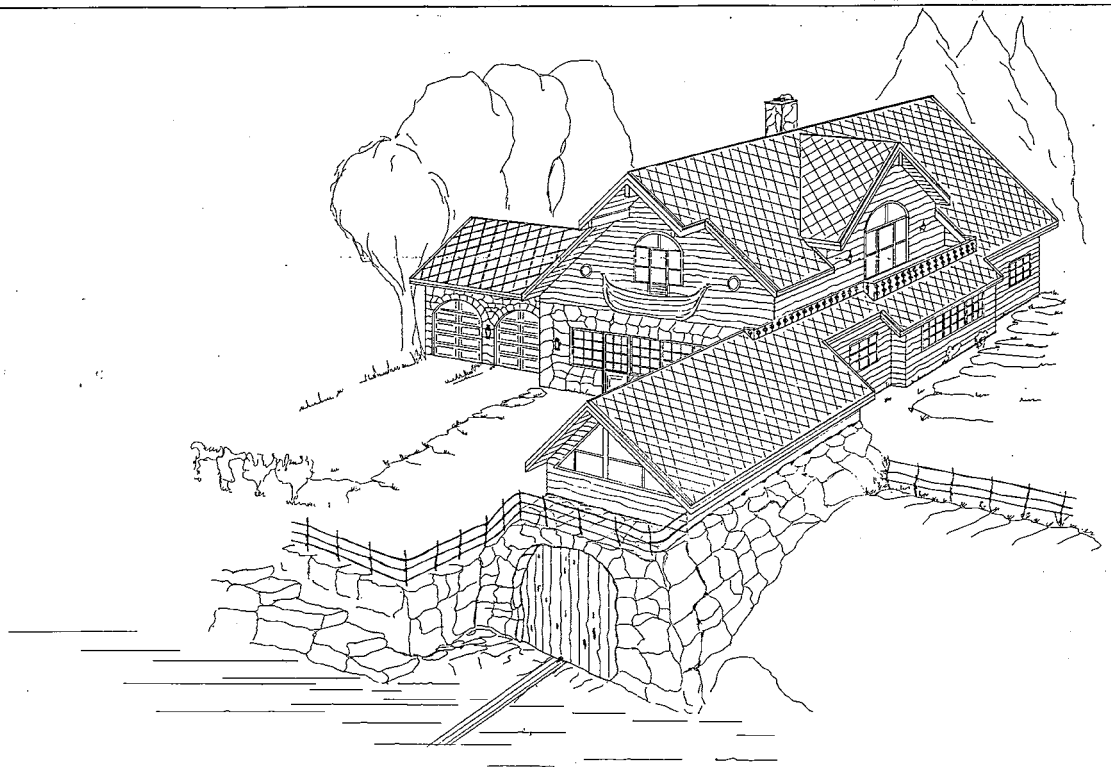
FASADE MOT VEST



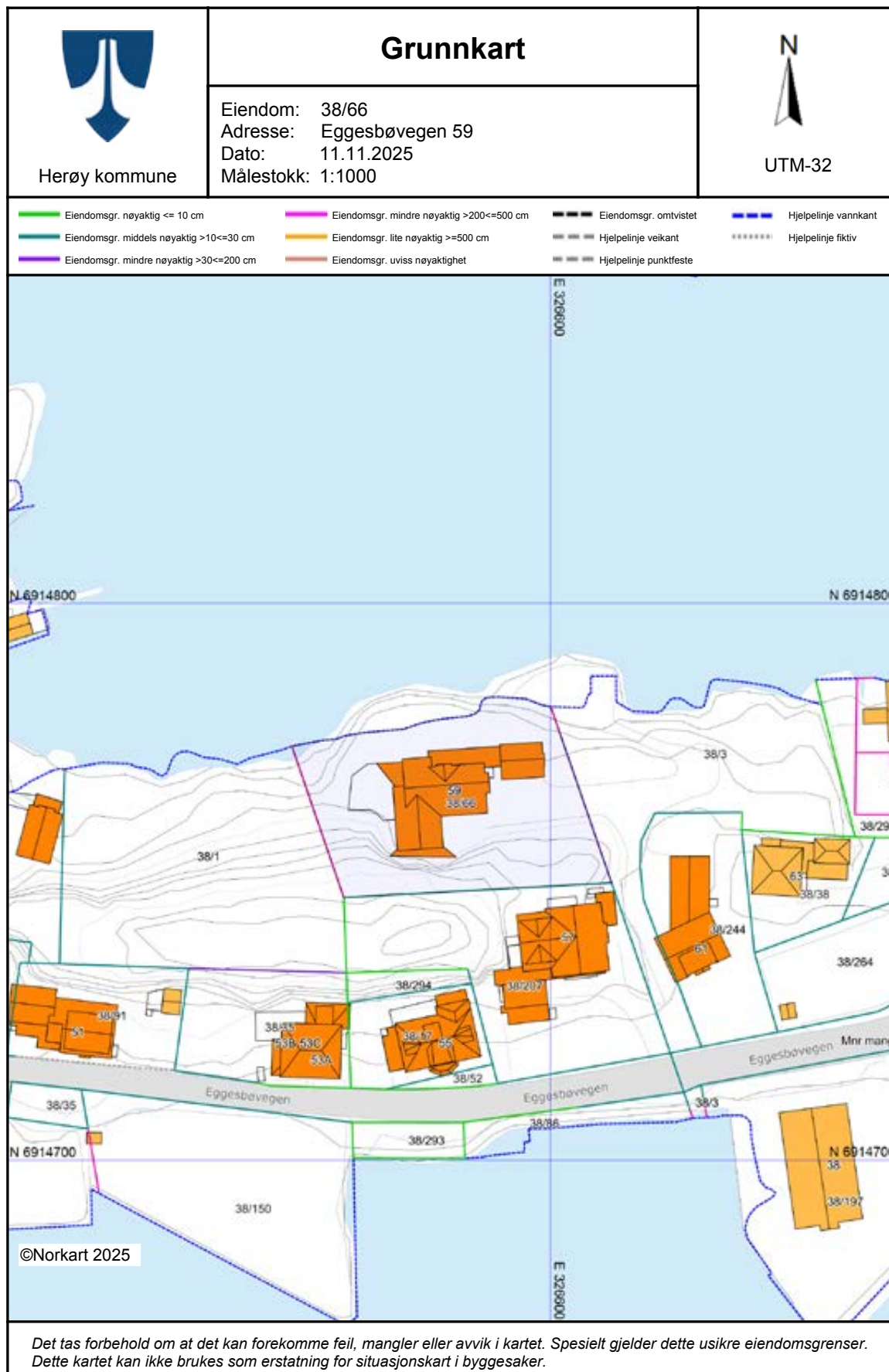
GRUNNPLATE "I" GARASJE/HAUST ..... 223.48 m<sup>2</sup>  
 GRUNNPLATE "II" GARASJE/HAUST ..... 123.48 m<sup>2</sup>  
 BRUKSGRØNDEL (BAA) ..... 198.3 m<sup>2</sup>  
 (DECKENET HAUS 124.4 m<sup>2</sup>)

| PROJEKT                 | DATE | BY       | DATE |
|-------------------------|------|----------|------|
| BOUWPLAN FOR 30K MÅLEST | 1-50 | WILSTERN | 1-50 |
| Fig. K. A. KLEIBUST     |      |          |      |
| WILSTERN                |      |          |      |
| KLEIBUST                |      |          |      |
| WILSTERN                |      |          |      |
| KLEIBUST                |      |          |      |
| WILSTERN                |      |          |      |
| KLEIBUST                |      |          |      |

[illegible]



|                                                                            |  |            |  |       |  |
|----------------------------------------------------------------------------|--|------------|--|-------|--|
| DATE                                                                       |  | BY         |  | NO.   |  |
| PROJECT                                                                    |  | SHEET      |  | OF    |  |
| DRAWN BY                                                                   |  | CHECKED BY |  | DATE  |  |
| SCALE                                                                      |  | MATERIALS  |  | NOTES |  |
| <b>WILSTEIN</b><br>HATFIELD<br>1000 WILSTEIN DRIVE<br>WILSTEIN, N.C. 27587 |  | 1/2" = 1'  |  |       |  |





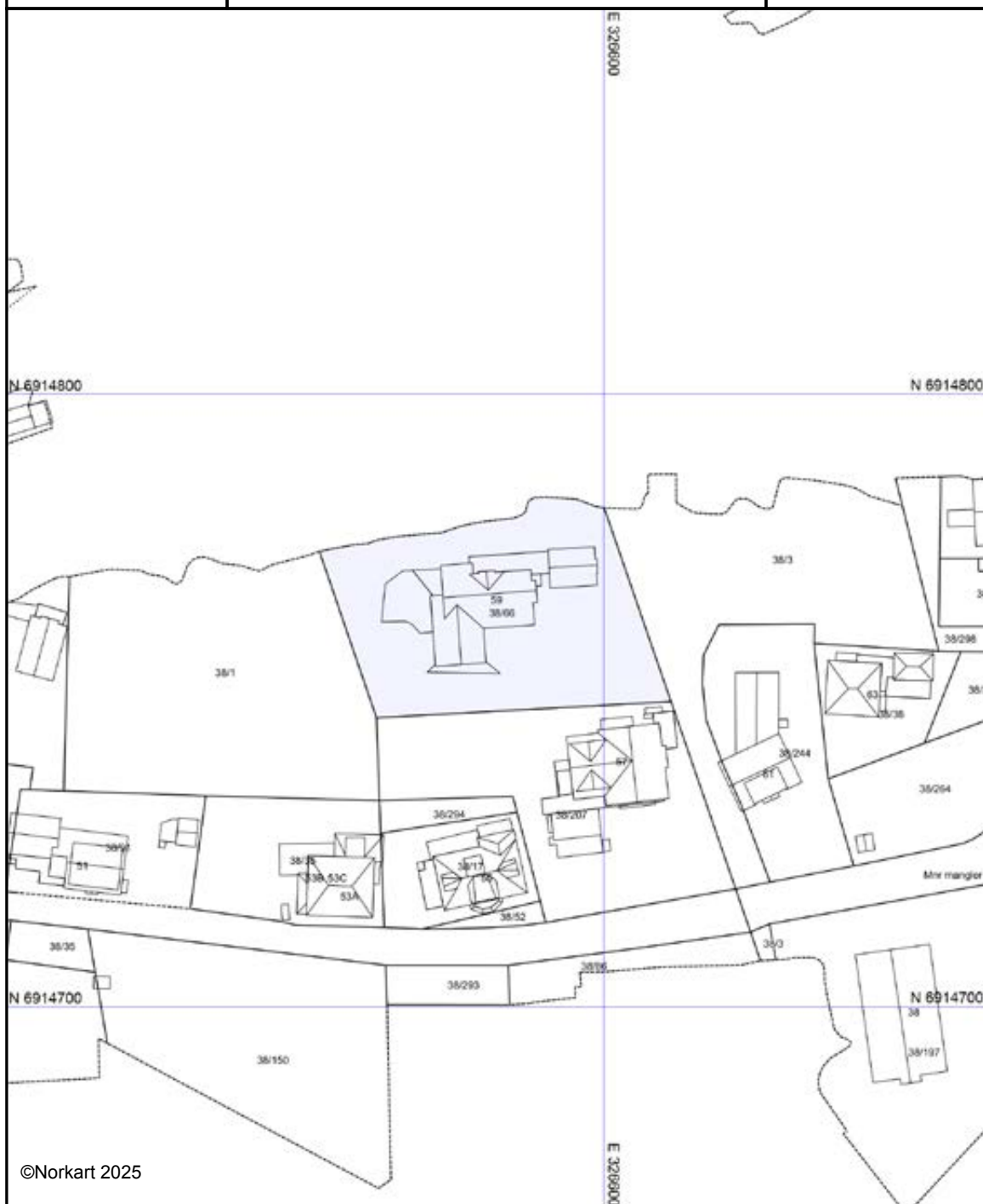
Herøy kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 38/66  
Adresse: Eggesbøvegen 59  
Utskriftsdato: 11.11.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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.

|                       |
|-----------------------|
| <b>Tegnforklaring</b> |
|                       |



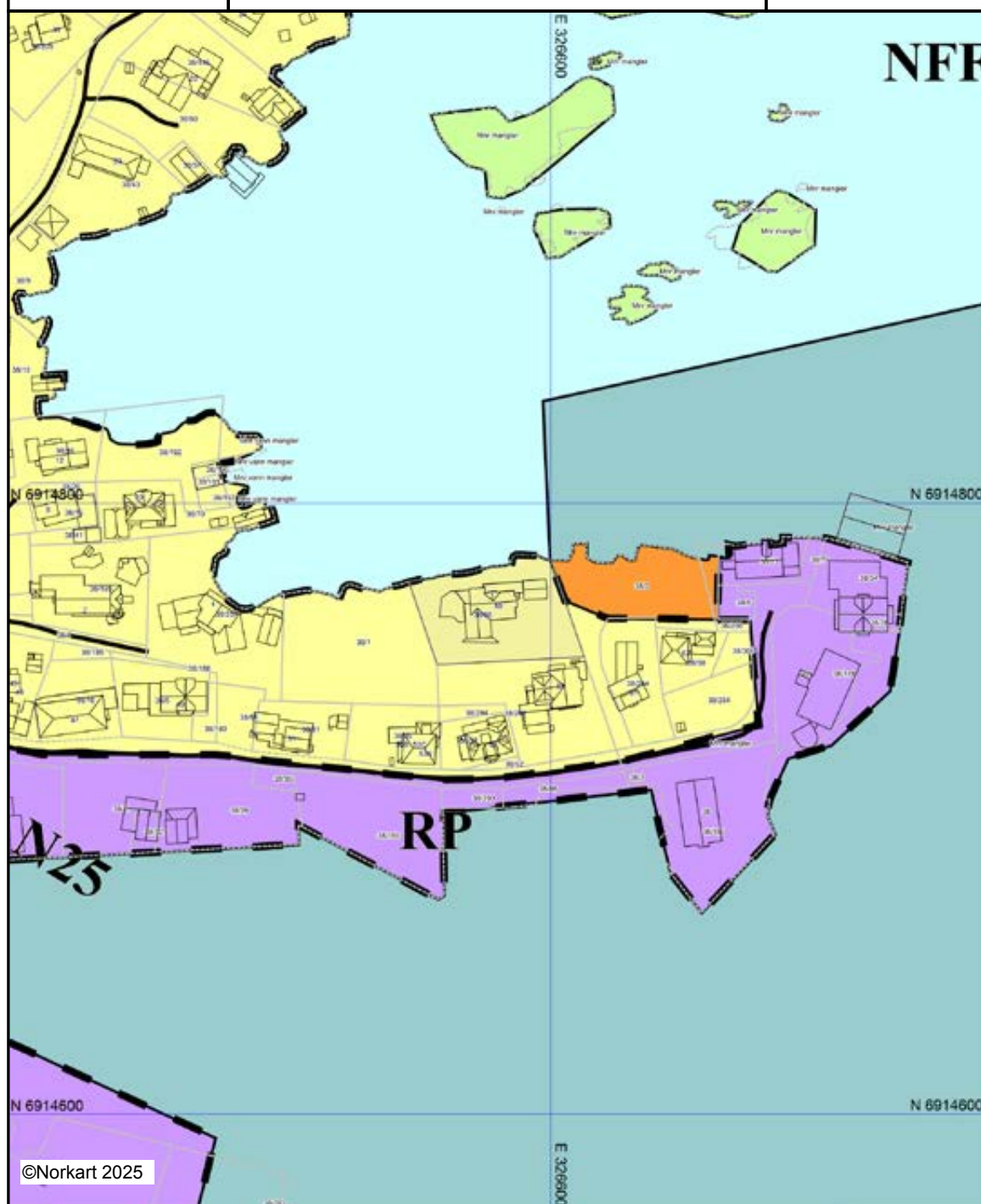
Herøy kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 38/66  
Adresse: Eggesbøvegen 59  
Utskriftsdato: 11.11.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

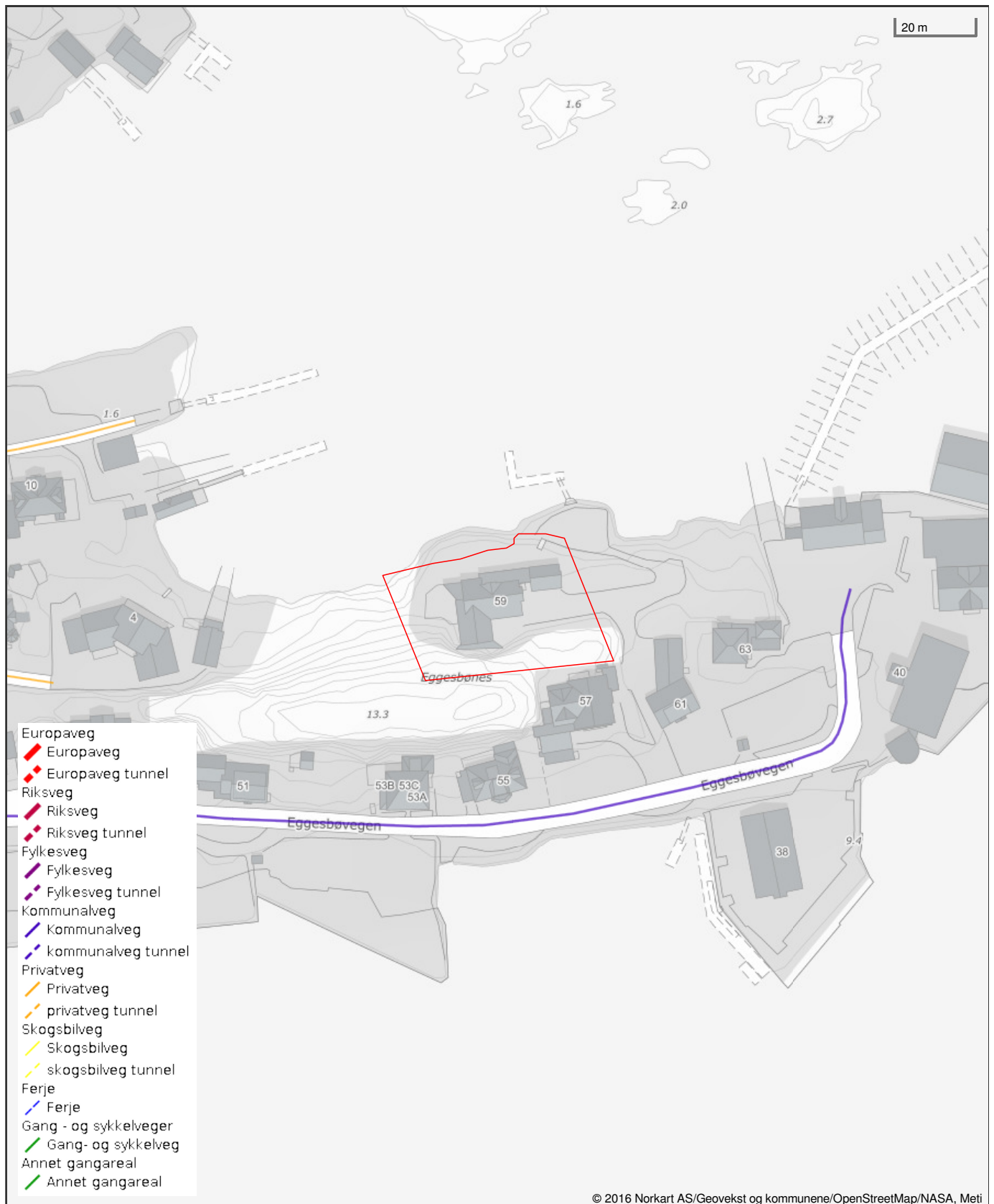
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Havn - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Grense for arealfomål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



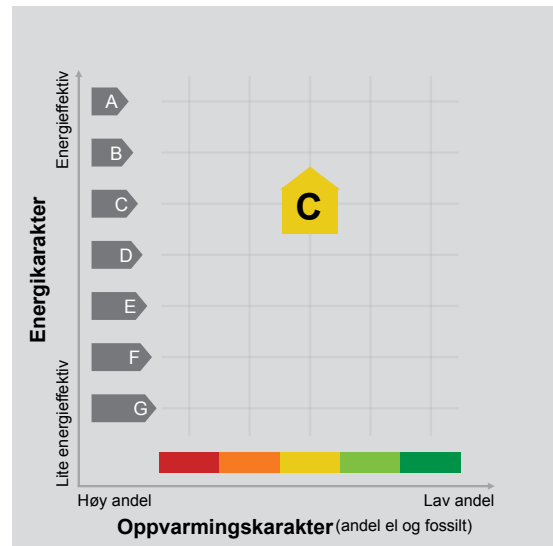
# Vegstatuskart for eiendom 1515 - 38/66//



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.

# ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Eggesbøvegen 59          |
| Postnummer        | 6092                     |
| Sted              | FOSNAVAG                 |
| Kommunenavn       | Herøy                    |
| Gårdsnummer       | 38                       |
| Bruksnummer       | 66                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 10187621                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-194897 |
| Dato              | 03.12.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå el.apparater helt av**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1995  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 254  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 14: Tiltak utendørs**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

# Eggesbøvegen 59

Nabolaget Eggesbønes/Myklebust - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## Offentlig transport

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Demingane                   | 11 min     |
| Linje 330, 331, 332, 333    | 0.9 km     |
| Ørsta-Volda Lufthavn Hovden | 41 min     |
| Ålesund Lufthavn, Vigra     | 1 t 58 min |

## Skoler

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Bergsøy skule (1-4 kl.)            | 23 min |
| 14 klasser                         | 1.9 km |
| Bergsøy skule (5-7 kl.)            | 5 min  |
| 17 klasser                         | 2.2 km |
| Einedalen skule (1-7 kl.)          | 6 min  |
| 166 elever, 13 klasser             | 3.7 km |
| Ytre Herøy ungdomsskule (8-10 kl.) | 5 min  |
| 254 elever, 22 klasser             | 2.6 km |
| Herøy vidaregåande skule           | 22 min |
| 301 elever                         | 1.9 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

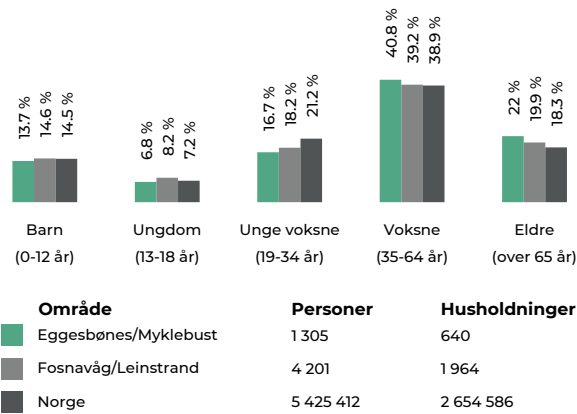
## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Kvalitet på skolene

Bra 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Myklebust barnehage (0-5 år)  | 13 min |
| 58 barn                       | 1.1 km |
| Troll-Myra barnehage (0-5 år) | 17 min |
| 81 barn                       | 1.4 km |
| Bergslia barnehage (0-5 år)   | 22 min |
| 36 barn                       | 1.8 km |

## Dagligvare

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Kiwi Eggesbønes    | 10 min |
| Rema 1000 Fosnavåg | 11 min |

## Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

## Gateparkering

Lett 86/100

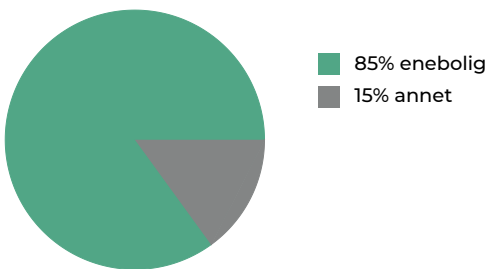
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

|                                                                                     |                                                                     |                                                                                           |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|    | Viketoppen ballbinge<br>Ballspill                                   | 21 min   | 1.8 km |
|  | Herøy aktivitetspark<br>Ballspill, sandhåndball, sandvolleyball,... | 5 min  | 2.1 km |
|  | Aktiv Trening Herøy                                                 | 5 min  |        |
|  | Sunnmørsbadet                                                       | 5 min  |        |

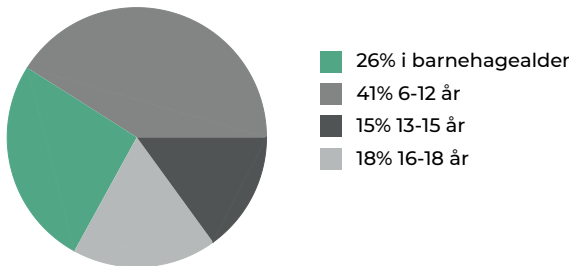
## Boligmasse



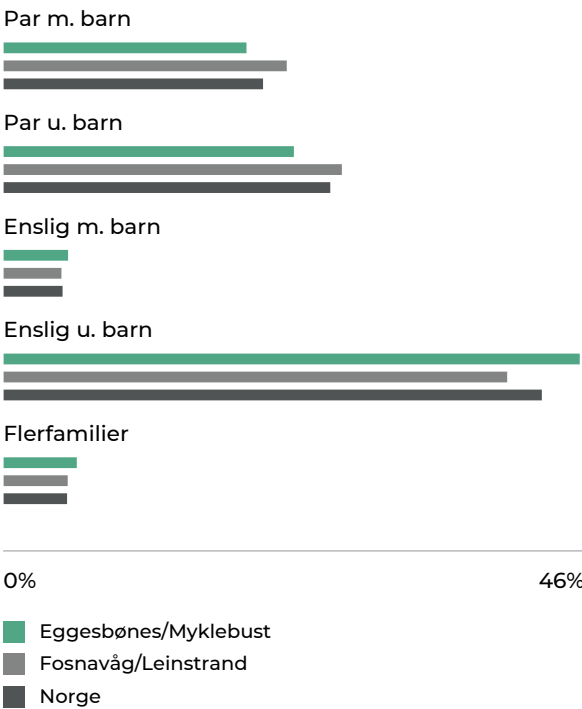
## Varer/Tjenester

|                                                                                   |                 |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Fosnavåg Brygge | 5 min   |
|  | Apotek 1 Herøy  | 11 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

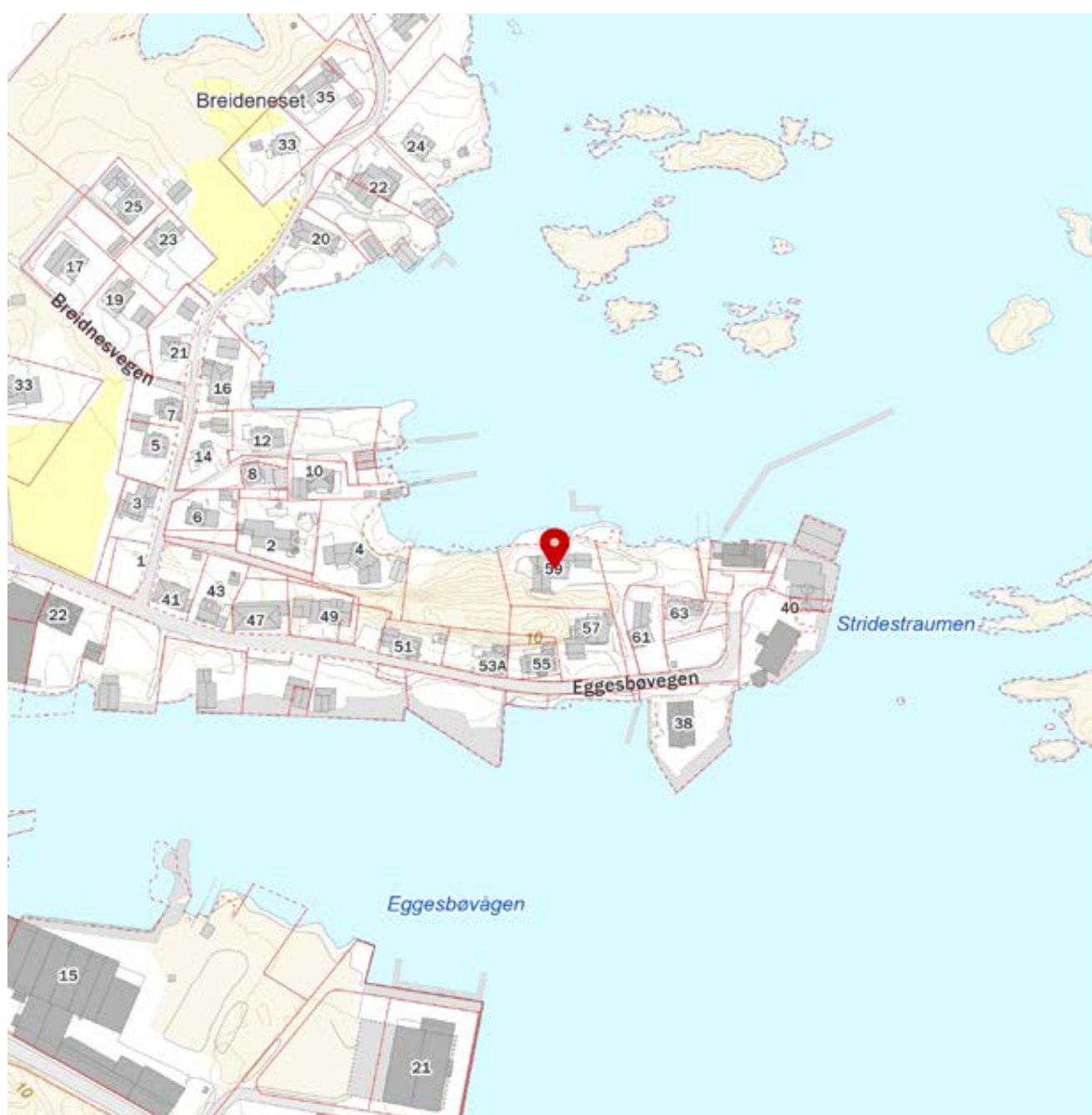


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Sør Sunnmøre kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

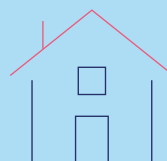
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# 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: 3-0251/25

Adresse: Eggesbøvegen 59, 6092 FOSNAVÅG, gnr. 38, bnr.  
66 og 3 i Herøy kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 03.12.2025

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐

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

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)