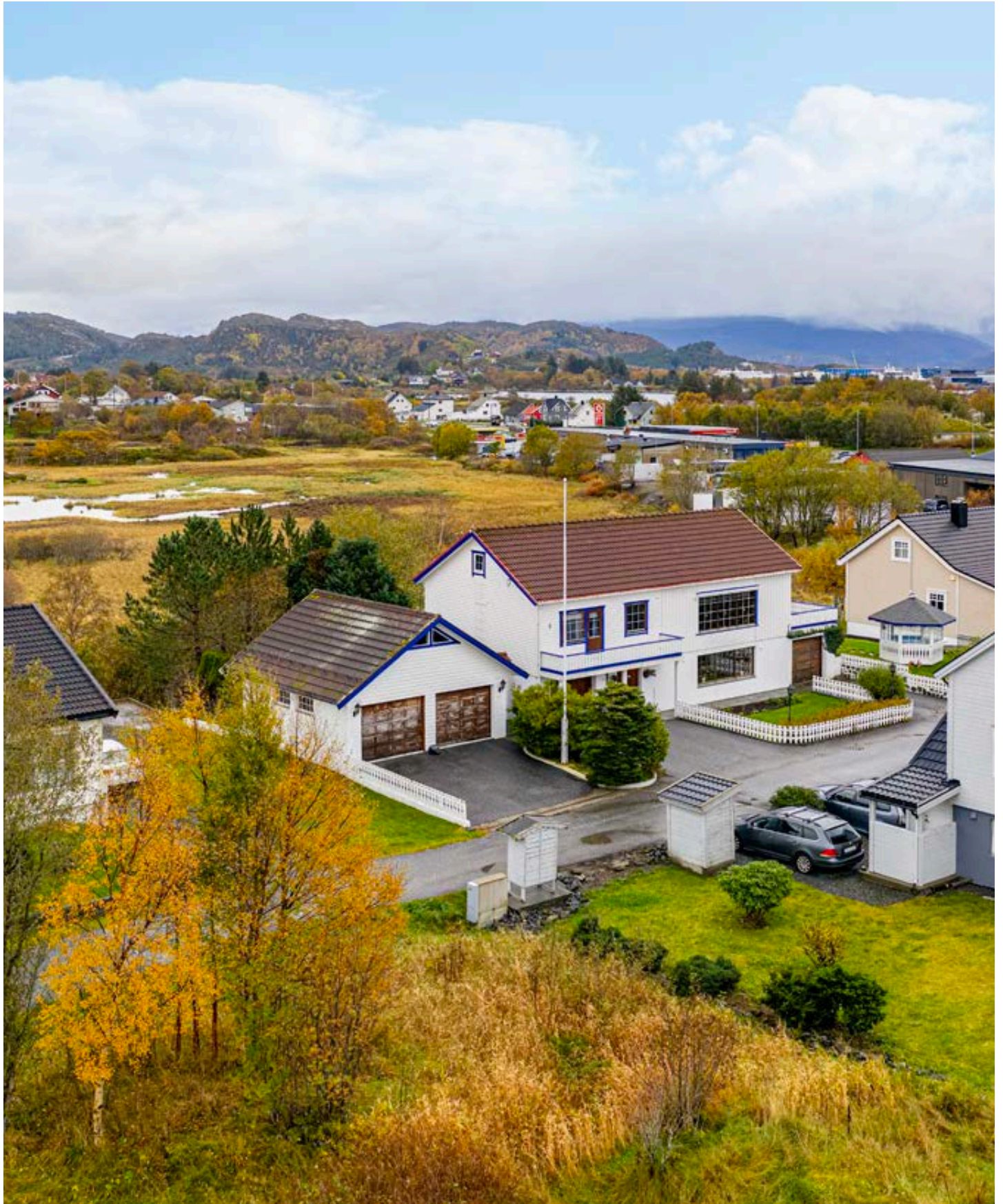


Vatnevegen 5

FOSNAVÅG

notar



Prisantydning Kr 1 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 204/265 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



Vatnevegen 5

Sentralt beliggende bolig med fire garasjeplasser
| Hage, utsikt og gode solforhold |
Oppussingsobjekt i rolig gate

Adresse	Vatnevegen 5 6092 FOSNAVÅG
Prisantydning	Kr 1 990 000,-
Omkostninger	Kr 50 840,-
Totalpris	Kr 2 040 840,-
BRA-i/BRA Total	204/265 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1968
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til Vatnevegen 5!

Søker du etter en sentralt beliggende bolig, med mye garasjeplass, etablert område der du kan sette ditt egne preg? Da bør du sjekke denne eneboligen beliggende ved Myklebustvatnet med gåavstand til det meste.

Boligen er et oppussingsobjekt som går over tre etasjer, med bland annet en romslig stue, kjøkken, badrom og soverom i hovedetasjen. Andre etasje inneholder i dag to soverom og gang. Underetasje består av vaskerom, stue, gang og boder. Boligen har to enkelgarasjer der en har tilkomst fra boligen, i tillegg har boligen en dobbelgarasje med hems. Utvendig er det en relativt flat hage med en paviljong.

Husk å melde deg på visning!

Boligen har virtuell visning i alle etasjer, ta en titt innom.
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	33
Vedlegg	37
Budgivning	111

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



Boligen har en attraktiv beliggenhet med grillhytte og en velstelt hage som gir et innbydende uteområde



Eiendommen har flere garasjeplasser og godt om biloppstillingsplass



Frittliggende dobbelgarasje med hems



Boligen har en attraktiv beliggenhet med grillhytte og en velstelt hage som gir et innbydende uteområde



Beliggende i etablert område med utsikt over Myklebustvatnet og kort avstand til det meste



Koselig grillhytte i hagen



Godt med skapplass på kjøkken



Kjøkkenet har profilerte fronter og en benkeplate av laminat, med fliser mellom benkeplate og overskap



Store vinduer ved frukostbordet gir naturlig lysinnslipp og utsikt over nærområdet



Baderom har servantinnredning med speil og overlys



Romslig baderom med hjørnebadekar



Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys i stuen



God plass for flere sittegrupper



Direkte forbindelse til kjøkkenet gir en naturlig spise plass med utsikt over Myklebustvatnet



Hovedsoverom med innebygd garderobeskap som gir god oppbevaringsplass



Garasje med plass for to biler, elektriske porter



Gang/trapperom



Velkommen til loftsetasjen



Hems som kan brukes som lager



Soverom nr. 2



Begge de to rommene i loftsetasjen har en god størrelse



Soverom nr. 3



God størrelse på rommet



Gang/trapperom



Vindfang med tilkomst til enkelgarasje



Trepanel på vegger gir en varm og naturlig følelse



Koselig kjellerstue med karakter



Vaskerommet i underetasjen har betonggulv og malt mur på veggene, samt opplegg for vaskemaskin og vaskekar



Toalettrommet i underetasjen er innredet med gulvbelegg og tapet på vegger



Gang, med teknisk rom i enden som inneholder varmtvannstank på ca 200 liter

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eneboligen ligger på Myklebust i Herøy kommune, Møre og Romsdal, med en attraktiv beliggenhet inntil et område regulert til LNF/friområde (Myklebustvatnet). Dette gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon i nærheten av boligen. Litt lenger unna er idrettsanlegg og turmuligheter som Heid tursti.

Fra eiendommen er det kort avstand til viktige fasiliteter. Det er gangavstand til skoler, barnehage, idretts- og badeanlegg, samt flere matvarebutikker, noe som gjør hverdagen praktisk og lett tilgjengelig for familier. Fosnavåg sentrum ligger kun cirka 2 kilometer unna, hvor man finner et bredere utvalg av butikker og servicetilbud.

ADKOMST

Følg fylkesvei 654 i retning Fosnavåg. Ta til høyre inn på Vatnevegen (rett over butikken Cash and Carry). Følg veien til rett frem, følg veien, hus nr. 2 på venstre side.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vatnevegen 5, 6092 FOSNAVÅG

OPPDRAKSNUMMER

3-0225/25

SELGER

Tove Mette Strand Vollen

Ellen Katrin Strand

Erling Andre Strand

MATRIKSEL

Gårdsnummer 37, bruksnummer 216,
i Herøy (M. og R.) kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav F.

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 698 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta ligger i svakt skrånende terreng og er opparbeida med flere plenareal, forstøtningsmurer, bed/beplantning og asfaltert tun/plass. En koselig og enkel hage med mulighet for mer beplantning.

TAKST

Tilstandsrapport datert 30.09.2025. utført av Storetind Takst og Rådgiving AS.

BYGGEÅR

1968

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmuren er utvendig pussa og malt.

Fuksikring og drenering er påregnelig fra byggeår.

VEGGKONSTRUKSJON

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med en kombinasjon av stående og liggende bordkledning som fasademateriale. Grunnmuren er utvendig pusset og malt. Dreneringen er fra byggeåret, og byggegrunnen er ukjent.

VINDUER/DØRER

Boligen har malte trevinduer med både 2-lags glass og koblede glass. Noen vinduer har innlagte sprosser, mens andre har utenpåliggende sprosser. Det er også et glassbygggesteinsfelt mot øst. Hovedytterdøren er laget av mørkt tre med et sidefelt av glassbygggestein, og altandørene er lakkerte med 2-lags glass.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Eneboligen er oppført over to plan med to tilhørende

garasjer i underetasjen. Bygningen har en sperrekonstruksjon med takstein som takteking. Utvendig er taket avsluttet med vindskier, loddbord og kledning under takutstikk og rafter, som består av malte bord. Takrennesystemet og beslagene er utført i metall, og nedløpene er i hovedsak ført til rør i grunnen.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har altaner tilknyttet soverom og stue. En av altanene har en betongplate som dekker garasjen og strekker seg langs deler av fasaden mot vest, med rekkverk i metall og tre. Over garasjen er det en levegg mot øst med vindu og gangdør. Til denne altanen fører en trapp i galvanisert stål. Det er også bygget en levegg mellom den frittliggende garasjen og boligen. Forstøtningsmurene på tomten er konstruert av betong, blokker og naturstein.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig – Takteking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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

· Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig – Nedløp og beslag

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

· Det er avvik:

Stedvise deformasjoner er observert.

Det er tegn til lokale utettheter ved takrenneskjøter på begge sider.

Pipehatt mangler.

- Utvendig – Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

· Det er avvik:

Takkonstruksjonen er ombygd etter byggeåret, jf. tegninger fra byggeåret.

Det er manglende lufting over innredede rom.

Stedvis er det tegn til mangelfull isolasjon mot boligrom.

Muselort er påvist, se eget punkt for videre informasjon.

Det er benyttet brukt kapp av plater som vindsperre.

Det er tegn til inntrenging av fugl eller skadedyr.

- Utvendig – Takkonstruksjon/utvendige deler

Avvik: · Det er avvik:

Det er tegn til værslitasje og avslitt maling på de utvendige delene.

- Utvendig – Vinduer

Avvik: · Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Utvendig – Utvendige trapper

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

· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Utvendig – Andre utvendige forhold

Avvik: · Det er avvik:

Detalj for konstruksjonens avslutning mot boligens yttervegg leder vann inn mot vegg.

Dør er værutsatt og med posning/fuktskade.

- Utvendig - Garasjer

Avvik: · Det er avvik:

Garasje sør:

borra hull i gulv, avflassa maling på vegg og i tak. tegn til noe fuktgjennomgang(saltutslag) fra altan over. ingen ventilasjon utover port.

garasje nord:

fuktskade i tak. For rørføringer; se egne punkt.

- Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er påvist skader på overflater.

I boligen er det mye normal bruksslitasje, men også avvik som bildeeksempler viser. Nevner også misfarging som sees i sammenheng med røyking (jf. eget punkt),

I stue er det lokalt parti med stor bruksslitasje/avslitt overflate på laminatgulvet.

I underetasje er det på underordna rom standard med til dels betonggulv med høgdeforskjeller, avslitte overflater, åpninger ved/rundt rørgjennomføringer etc.

I kjellerstue er det revna takduk, plassering tilsier en ikke kan utelukke det har vært en lekkasje, for eksempel fra sentralvarmeanlegget(rørøpplegg over). Målt tørt befaringsdagen.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

· Det er avvik:

Det er målt 23% fuktkvote prosent i gulvlist under trapp.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: · Det er avvik:

Påvist muselort i boligens krypkott, på loftet ellers og i toalettrom i underetasjen.

Det er røyklukt(tobakk) i boligen.

Det er fyrrom i boligen, og i taket er det overflater av metall. Rørene er isolert med EPS eller lignende materiale. Forekomst av asbest kan ikke utelukkes med bakgrunn i boligens alder og konstruksjon.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Det er avvik:

Det er åpninger i bjelkelaget, og rør er avdekket og til dels utsatt for frostpåvirkning.

- Kjøkken - Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Kjøkken med i hovedsak normal brukslitasje. En del slitasjegrad på benkeplate og enkelte hengsler/dører.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avkappede deler i garasjen har noe irr og er uisolerte.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

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

Det er avløpsrør som er uisolert i kald garasje, et avløpsrør i garasje har også parti med noe avvik på fall ("heng" i

avløpsrør).

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

· Det er avvik:

I stue og kjellerstue er det montert avtrekksvifter, ikke bruk. Det er flere rom areal som har for lite/manglende vegg/vindusventiler.

Det er mangler ved utvendig del i undertasje.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Jf. manglende samsvarserklæring anbefales det forsøke innhente samsvarserklæringer for arbeidet etter 1.1.99, eventuelt en gjennomgang av el.anlegget/utvida el.kontroll. Avvik etter el.tilsyn er lukka/utbedra 07.02.2023

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

· Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Jf. observasjoner nevnt under "rom under terreng".

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Det er avvik:

Stedvise riss i grunnmuren.

Stedvis avflasset eller krakelert maling.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- 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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

· Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Værslitasje og råteskader i kledning påvist.

Det er ikke tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen i henhold til dagens krav.

Det er ikke montert musesperre. Se også eget punkt om tegn til aktivitet fra mus.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

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

Hoveddøren regnes med å være fra byggeåret, og har derfor høy alder. Det er registrert værslitasje, utetthet og råteskader i nedre del av døren.

Altandører:

Det er montert glassfibertekking under dørene til altaner og denne har høy alder og er sårbar. Dørene er værslitt, og pakninger har høy alder, noe som kan påvirke tetthet.

Dør til garasje:

Døren er en enkel finerdør, og krav til brannsikkerhet og isolasjonsevne er ikke ivarettatt.

- Utvendig - Garasjeporter

Avvik: · Det er avvik:

Garasjeportene fremstår som værslitte, gjelder spesielt port sør. Sørporten har punktråte i nedre del av omrammingen. Det er registrert rustdannelse på metalleder.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: · Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

· Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Lufttealtanen har utkraget betongplate, som kan være en konstruksjon med forhøya risiko for fuktskader o.a. Det er påvist fuktskader i taket i garasjen under som må undersøkes nærmere.

Altanen over garasjen har avskallet betong, råte og værslitasje påvis i rekkverk og levegg. Vinduet i levegg er knust og med råteskade, dette medfører risiko for skjulte råteskader i vegg under. Manglende takstein over leveggen.

- Innvendig - 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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: · Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

· Det er påvist riss i overflate.

Utvendig overflateskader på pussa pipe.

Rusten sotluke, plassert utvendig.

Manglende plate på gulv foran ildsted i kjellerstue.

Feiing ble ikke utført ved siste feiing 25.10.2019, jf opplysninger fra kommunen.

- Innvendig - 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.

· Det er ikke montert rekkverk.

· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Innvendige dører
Avvik: · Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Enkelte overflateavvik hovedetasje, i hovedsak normal slitasje ut fra alder forventa ca 58 år.

Det er et skada dørblad loft, noe overflateskader i underetasje.

Brannklassifisering dør mellom fyrrom/teknisk rom og resten av boligen er ikke ihht. dagens krav.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad > Generell
Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom/del av bod > Generell
Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Spesialrom - Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Avvik: · Det er avvik:

Det er muselort på toalettrommet befaringsdagen og tegn til forsøk på tetting mot mus/skadedyr.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: · Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

· Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

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

· Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Opplysninger om eventuell ombygging til biobrensel er ikke mottatt fra rekvirent.

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

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

Ja

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

Ja Det er ikke montert røykvarsler i underetasje.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

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

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det må regnes med sanering av oljetank.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom/del av bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Salg av ubebodd eiendom:

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers

egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på 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 til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2025.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Proton

Beskrivelse: Se Boligmappa for arbeid gjort av Proton.

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

Ja

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Selgere er arvinger og har ikke inngående kunnskap om feil/mangler eller utført arbeid utover det vi har fått vite av avdøde.

Kommentar fra selger: Selgere er arvinger og har selv ikke bodd i boligen. Vi har ikke inngående kunnskap om feil/mangler og arbeid utført på eiendommen utover det vi har fått informasjon om fra avdøde.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan "Myklebustvatnet Vest", planid 200701 for oppslag. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

UTDRAG FRA FORESEGNER

% - BYA = 30%

§5 - BYGNINGER

2. Bustadbygg

a) Gesimshøgde skal ikke overstige 7m og mønehøgde skal ikke overstige 9m.

Garasjer skal ikke bygges større enn 42 kvm grunnflate og kun i ei høgd. Gesimshøgde skal ikke overstige 2,5m og mønehøgde skal ikke overstige 4m. Ikke tillatt med ark eller takglas på garasjer.

b) Takvinkel skal tilpasses eksisterende boliger innen rammen disse foresegnene setter.

c) Garasje skal som hovedregel plasseres minimum 5 m fra regulert trafikkareal

Kommuneplanen viser til videreføring av reguleringsplan.

OPPVARMING

Luft-til-luft varmepumpe, oljefyr, radiatorer, panelovn

PARKERINGSFORHOLD

Det er 2 enkeltgarasjer med hver sin innkjørsel, en romslig dobbelgarasje med hems og ellers biloppstillingsplass på tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1967.

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 lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bodar, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring 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 foreligger byggemelding for oppføring av garasje og tilbygg til boligen datert 12.03.1996.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 01.06.1967.

Det bebygde arealet til boligen er ikke i samsvar med byggemeldte tegninger. Boligen har gjennomgått flere trinn med

ombygging, og det er gjort moderniseringer og endringer underveis fra byggemeldte tegninger. Loft er innreda, enkelte rom er fjerna eller endra. Deler av endringene er søknadspliktige etter dagens regelverk.

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

HOVEDETASJE:

Det er inntegnet tre soverom der det i dag er et. Et soverom er tatt inn i badrom og et soverom er tatt inn gang og hovedsoverom. Soverom tatt inn i badrom er et søknadspliktig tiltak.

UNDERETASJE:

Stue er inntegnet som hobbyrom, det her er et søknadspliktig tiltak.

LOFTSETASJEN:

Denne etasjen eksisterer det ikke tegninger på og bruken kan ikke bekreftes. Det her gjelder to soverom og gang. 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 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 riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

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

INNHold

Loft:

BRA-i 27 kvm: Gang og 2 soverom

Hovedetasje:

BRA-i 91 kvm: Gang, soverom, bad, stue og kjøkken

TBA 18 kvm: Terasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 86 kvm: Vindfang, kjellerstue, gang, garasje, toalettrom, bod, vaskerom/del av bod og teknisk rom

BRA-e 14 kvm: Garasje

Garasje:

Etasje:

BRA-e 43 kvm: Garasje

Loft:

BRA-e: 2 boder

Grillhytte:

BRA-e 4 kvm: Bod

STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

OVERFLATER

Innvendig er det i hovedsak gulv av beleg, betonggulv og laminat.

Veggene har i hovedsak tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har i hovedsak malt duk/plater og himlingsplater.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum.

Fliser mellombenkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for oppvaskmaskin og komfyr. Kjøleskap plassert inntil høgskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Veggventil og spalteventil i vindu.

BAD/VASKEROM

Bad hovedetasje:

Badet i hovedetasje er blitt oppussa og bygd sammen med det som tidligere var et separat toalettrom.

Rommet er med gulvbelegg, til dels med smurt gulvbelegg fra byggeår/nærme byggeår(under hjørnebadekar), vegger med tapet, malt duk/plater i innvendig tak. Badet er innreda med hjørnebadekar, gulvmontert toalett, servantinnredning med veggskap, speil med overlys. Stedbygde skap på vegg mot nord. Radiator som varmekilde(ute av funksjon), befaringsdagen er det panelovn i bruk. Naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler.

Vaskerom/del av bod underetasje:

I del av bakgang underetasje er det vaskekjeller/eldre vaskerom.

Betonggulv, malt mur på vegg, malte plater i tak. Innreda med opplegg for vaskemaskin, vaskekar, uttak for spyleslange. Veggventil.

SPESIALROM

Toalettrom i underetasje er med gulvbelegg, tapet på vegger, nedsenka himling/innvendig tak. Innreda med gulvmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast. Innslag av andre typer/materialer kan ikke utelukkes jf. alder.
- Boligen har naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler. I stue er det montert 2 avtrekksvifter.
- Boligen har luft-til-luft varmepumpe.
- Det er installert oljefyr i fyrrom/teknisk rom. Rommet er med betonggulv, murte vegger, malte plater i innvendig tak.
- Utvendig oljetank.
- Radiatorer i bolig.
- Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Fast elektrisk tilkobling ihht. gjeldende forskrift.
- Det er sikringsskap på loftsgang med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling. Stikkontakter og punktbelysning.
- Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

VIKTIG

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

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

HVITEVARER

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 parabolantenn, dekker, musikanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

AREALER

BRA - i: 204 m²

BRA - e: 61 m²

BRA totalt: 265 m²

TBA: 18 m²

ENEBOLIG MED GARASJER

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 86 m² Vindfang, kjellerstue, gang, garasje, toalettrom, bod, vaskerom/del av bod, teknisk rom

BRA-e: 14 m² Garasje 2

1. etasje

BRA-i: 91 m² Gang, soverom, bad, stue, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 27 m² Gang, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 m² Garasje

GRILLHYTTE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Flere av romma i boligen har dagslysflate som er lavere enn 10% av bruksarealet av rommet. Romma på loft har ikke tilfredsstillende alternative rømningsveier, da vindusmåla ikke ivaretar krav til rømningsvindu.

Lavere takhøyde enn standard på loft, skråtak med maks høyde ca 2,1 m.

Utførelse av konstruksjoner mellom garasje og bolig kan ikke forventes ivareta dagens krav, jf. dør som er brukt og åpninger ved/rundt rørgjennomføringer etc.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 990 000,-

VERDITAKST

Kr 2 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 277,- pr år 2025

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 5 656,-

Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIKT

Fordeles på 2 terminer pr. 2025. Vannavgift fra Herøy vasslag.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 467 404,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 869 616,- 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

1 990 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

49 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

50 840 Omkostninger totalt

66 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 040 840 Totalpris. inkl. omkostninger

2 056 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 059 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

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:

04.04.1967 - Dokumentnr: 908 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1515 Gnr:37 Bnr:46

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

GRUNNBOKSDATO

11.09.2025

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

37531130

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

23.10.2025

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 2.00% 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-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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.

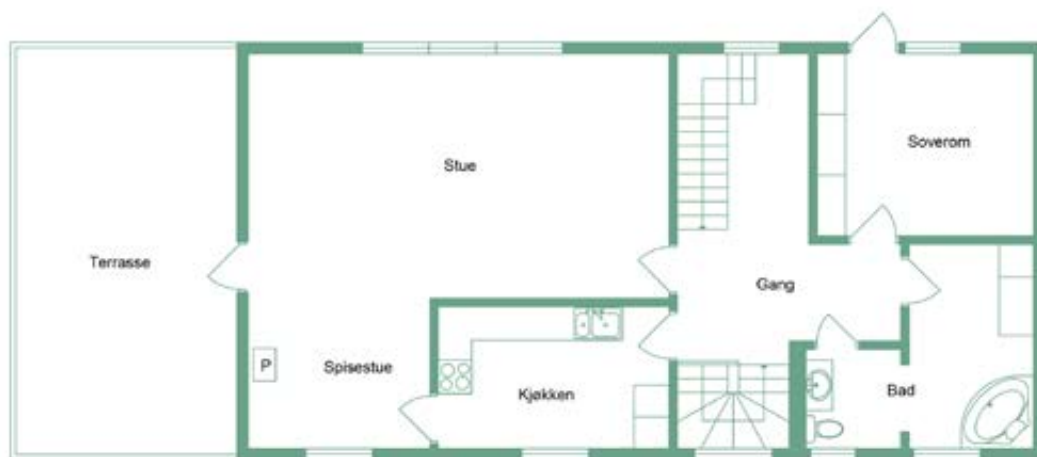
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



notar

Vatnevegen 5

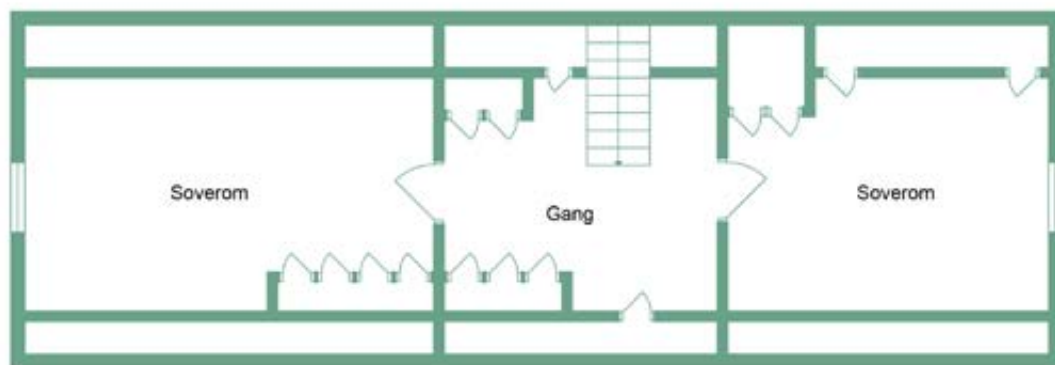
1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Vatnevegen 5

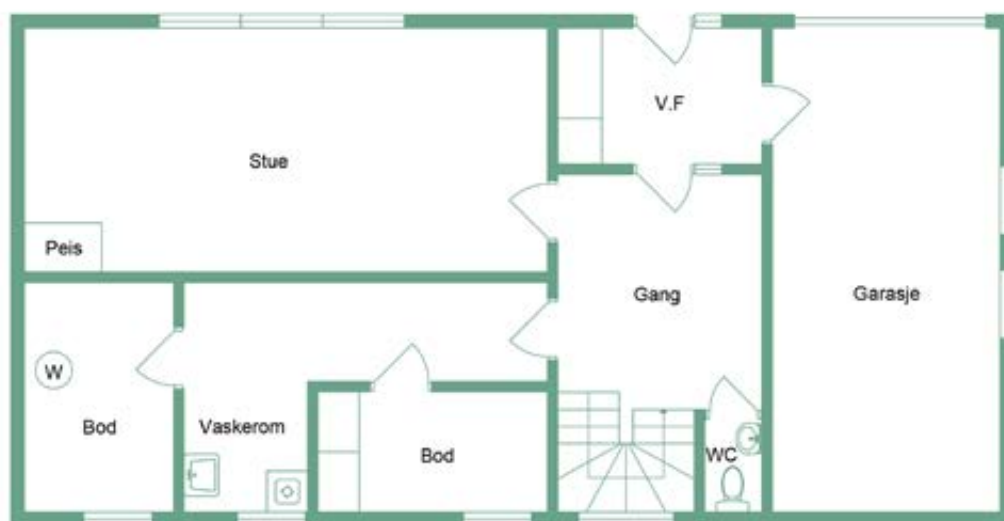
Loft

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Vatnevegen 5

U 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

VATNEVEGEN 5

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Godkjente bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommunedelplan
- Vegstatuskart
- Energiattest
- Nabolagsprofil

Tilstandsrapport



Enebolig med garasjer:



Vatnevegen 5 , 6092 FOSNAVÅG



HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune



gnr. 37, bnr. 216

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 21552-1244

Referansenummer: JC1543

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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan, med 2 garasjer tilliggende boligens underetasje, den eine med gjennomgang til bolig. På eiendommen er det også frittliggende dobbeltgarasje og grillhytte.

Overflater fra byggeår og seinere fornyelser/oppussing, med normal standard ut fra byggeår/fornylsessår.

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

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

Det oppfordres til å lese den utfylte egenerklæringa fra eier og besiktige boligen grundig.

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

Enebolig med garasjer: - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av takstein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Utvendig er konstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Takrennesystem og beslag i metall. Nedløp er i hovedsak før til rør i grunnen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med kobla glass. Innlagte sprosser enkelte i vindu, utenpåliggende sprosser på enkelte vindu. Glassbyggesteinsfelt mot øst. Boligen har ytterdør i mørkt tre med sidefelt i glassbyggestein. Lakkerte altandører med 2-lags glass. Boligen har altaner i tilknytning til soverom og stue. Altanen er med betongplate over garasje og langs deler av fasade mot vest. Det er rekkverk i metall og trekonstruksjon. På altan over garasje er det levegg mot øst med vindu og gangdør i. Til altan er det trapp i galvanisert stålkonstruksjon. Det er bygd levegg mellom den frittliggende garasjen og boligen. Boligen har 2 garasjer i underetasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det i hovedsak gulv av beleg, betonggulv og laminat. Veggene har i hovedsak tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har i hovedsak malt duk/plater og himlingsplater. Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. Ut fra tegning kan det være betong i deler av etasjeskillet mellom underetasje og hovedetasje. I kjeller er det påregnelig parti med tilfarergulv (lekter/plater på betonggulv). Boligen har mursteinspipe. Det er ildsted i stue. Peis i kjellerstue. Sotluke med tilkomst fra hage. Boligen har lakkerte tretrapper. Trappene er med beleg i trinna, returrekkverk i hovedetasje og på loft. Håndløper langs vegg i trapp til loft. Innvendig har boligen malte glatte dører. Glass i dør mellom stue og gang. I underetasje er det finerte dører. Glass og sidefelt i dør mellom vindfang og gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje:

Badet i hovedetasje er blitt oppussa og bygd sammen med det som tidligere var et separat toalettrom.

Rommet er med gulvbelegg, til dels med smurt gulvbelegg fra byggeår/nærme byggeår (under hjørnebadekar), vegger med tapet, malt duk/plater i innvendig tak.

Badet er innreda med hjørnebadekar, gulvmontert toalett, servantinnredning med veggskap, speil med overlys. Stedbygde skap på vegg mot nord. Radiator som varmekilde (ute av funksjon), befaringsdagen er det panelovn i bruk. Naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler.

Vaskerom/del av bod underetasje:

I del av bakgang underetasje er det vaskekjeller/eldre vaskerom. Betonggulv, malt mur på vegg, malte plater i tak. Innreda med opplegg for vaskemaskin, vaskekar, uttak for spyleslange. Veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum. Fliser mellombenkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for oppvaskmaskin og komfyr. Kjøleskap plassert inntil høgskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Veggventil og spalteventil i vindu.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje er med gulvbelegg, tapet på vegger, nedsenka himling/innvendig tak. Innreda med gulvmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Innslag av andre typer/materialer kan ikke utelukkes jf. alder. Boligen har naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler. I stue er det montert 2 avtrekksvifter. Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Det er installert oljefyr i fyrrom/teknisk rom. Rommet er med betonggulv, murte vegger, malte plater i innvendig tak. Utvendig oljetank. Radiatorer i bolig. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Fast elektrisk tilkobling ihht. gjeldende forskrift. Det er sikringsskap på loftsgang med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling. Stikkontakter og punktbelysning. Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Fuksikring og drenering er påregnelig fra byggeår. Grunnmuren er utvendig pussa og malt. Forstøtningsmurer er av betong, blokker og naturstein. Utvendige avløpsrør av ukjent type. Utvendig vannrør av ukjent type. Det er i følge rekvisit og observasjoner røropplegg og oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	265 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	218 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

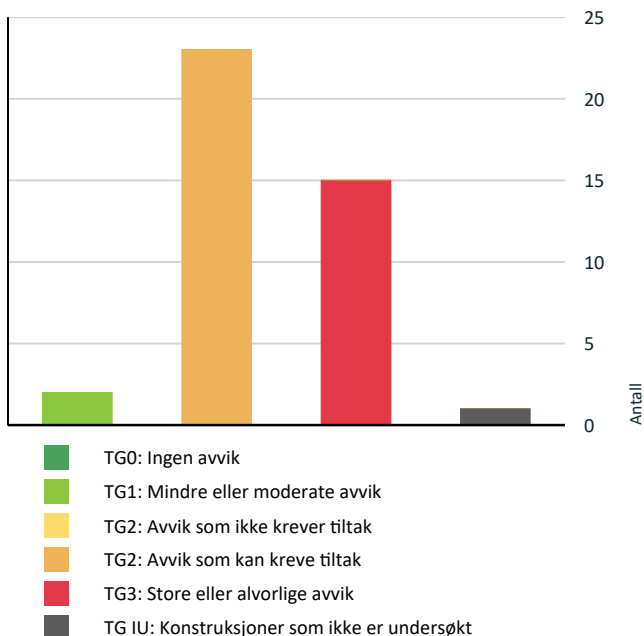
Enebolig med garasjer:

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

Det bebygde arealet til boligen er ikke i samsvar med byggemeldte tegninger. Boligen har gjennomgått flere trinn med ombygging, og det er gjort moderniseringer og endringer underveis fra byggemeldte tegninger. Loft er innreda, enkelte rom er fjerna eller endra. Deler av endringene er søknadspliktige etter dagens regelverk.

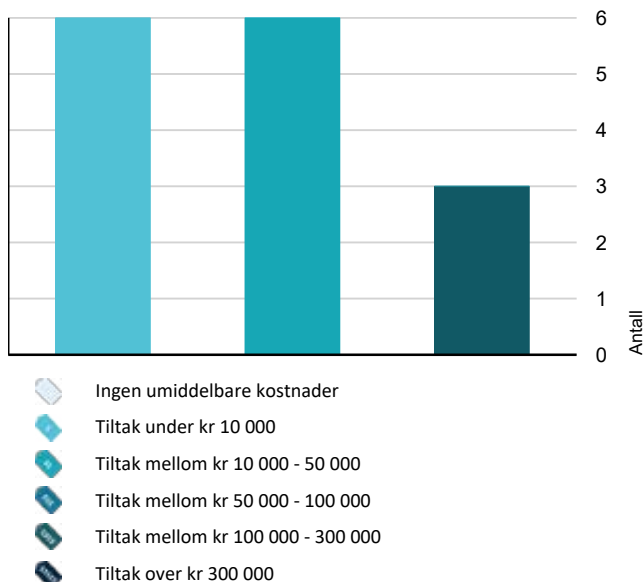
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasjer:

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Garasjeporter	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom/del av bod > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Vaskerom/del av bod >
Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/utvendige deler

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Utvendig > Garasjer

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og
innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJER:



Byggeår
1967

Kommentar

Jf. opplysninger fra rekvirent.
Byggemeldte tegninger datert
01.06.1967. Løyve for tilbygg datert
12.03.1996, det er ikke avklart hva
som eventuelt er tilbygd på dette
tidspunktet.

Anvendelse

Bolig, møblert men ikke bebodd befaringsdagen. Parkering og lagring i garasjer/boder.

Standard

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og takfot, er vurderingen begrenset av dette. Dette medfører at taket kan ha andre skader/avvik, som ikke er synlig fra bakkenivå eller takfot.

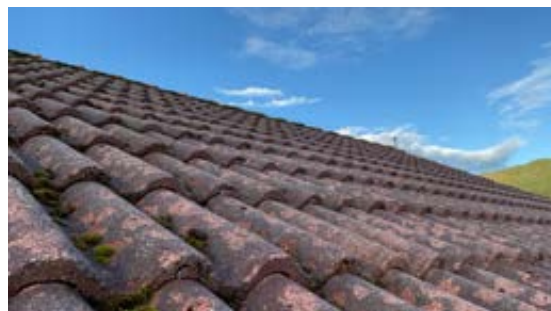
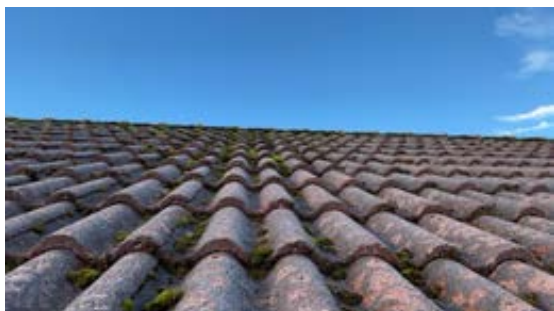
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fjerne mose og utføre jevnlig vedlikehold og ettersyn av taktekkingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrennesystem og beslag i metall. Nedløp er i hovedsak før til rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Stedvise deformasjoner er observert.

Det er tegn til lokale utettheter ved takrenneskjøter på begge sider.

Pipehatt mangler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Det bør utbedres deformasjoner og utettheter ved takrenneskjøter for å hindre vannlekkasjer og følgeskader på bygningen.

Pipehatt bør monteres for å forhindre vanninntrenging i pipen, noe som kan medføre ytterligere skade på pipe og risiko for lekkasjer i tilstøtende rom. Rekvirent opplyser om at pipehatt er lagra i garasje.



Pipehatt mangler



Tegn til utetthet i takrenneskjøt



Deformert nedløp



Tegn til utetthet i takrenneskjøt

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Værslitasje og råteskader i kledning påvist.

Det er ikke tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen i henhold til dagens krav.

Det er ikke montert musesperre. Se også eget punkt om tegn til aktivitet fra mus.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

Anbefaler vask, ny vurdering. Råteskadet kledning må skiftes ut, for å hindre videre skade på konstruksjonen. Etter skifte av råteskadd kledning må kledning forbehandles og overflatebehandles.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen i henhold til dagens krav, for å redusere risikoen for fremtidige råteskader.

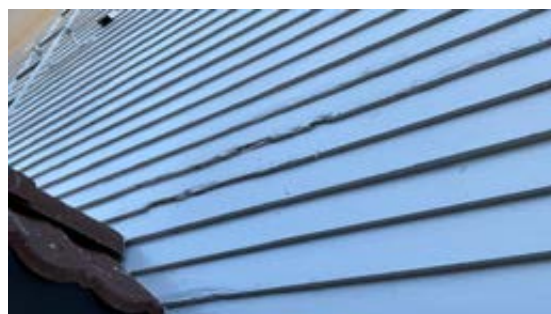
Det bør monteres musesperre for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, da manglende sperre øker risikoen for skader forårsaket av mus.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3; betydelig råteskadd kledning og skifte av skadde deler. Eventuell etterisolering og skifte av all kledning vil ha et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ved tun - værslitasje



Mot garasje - råteskade



Sørvegg, råteskade

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertaksplater asfaltplater eller lignende. Raftekott i deler av boligens lengde og med inspeksjonsmuligheter for nedre deler av takside. Krypbar gulv i deler av raftekotta. Det er besikta i tilgjengelige deler, øvre deler av tak har ingen mulighet til besiktigelse utover det som er synlig fra loftsromma.

Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjonen er ombygd etter byggeåret, jf. tegninger fra byggeåret.

Det er manglende lufting over innredede rom.

Stedvis er det tegn til mangelfull isolasjon mot boligrom.

Muselort er påvist, se eget punkt for videre informasjon.

Det er benyttet brukt kapp av plater som vindsperre.

Det er tegn til inntrenging av fugl eller skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende lufting over innredede rom for å redusere risiko for fuktskader og kondens i takkonstruksjonen.

Mangelfull isolasjon mot boligrom og vindsperre bør utbedres for å hindre varmetap og unødig trekk av kaldluft i isolasjon.

Tiltak bør iverksettes for å hindre inntrenging av fugl og skadedyr, for å unngå skader på konstruksjonen og redusere risiko for lukt og helseplager.

Takkonstruksjon/utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Utvendig er konstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til værslitasje og avslitt maling på de utvendige delene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av de utvendige delene for å hindre videre forvitring og redusere risiko for råteskader og nedsatt levetid på konstruksjonene.



Værslitasje



Tegn til lekkasje fra takrenne, parti av konstruksjonene ved/under med risiko for fuktskade

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevindu med kobla glass. Innlagte sprosser enkelte i vindu, utenpåliggende sprosser på enkelte vindu. Vindu mot øst med nyere glass med innlagte sprosser. Utvendige aluminiumssprosser kjellerstue. Glassbyggesteinsfelt mot øst.

For vindu i levegg altan, se eget punkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Stedvis værslitasje



Underetasje: Knust glass, uten beslag underkant



Tegn til at det har vært fuga mellom glassbyggestein

Dører

Boligen har ytterdør i mørkt tre med sidefelt i glassbyggestein. Lakkerte altandører med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hoveddøren regnes med å være fra byggeåret, og har derfor høy alder. Det er registrert værslitasje, utetthet og råteskader i nedre del av døren.

Altandører:

Det er montert glassfibertekking under dørene til altaner og denne har høy alder og er sårbar. Dørene er værslitt, og pakninger har høy alder, noe som kan påvirke tetthet.

Dør til garasje:

Døren er en enkel finerdør, og krav til brannsikkerhet og isolasjonsevne er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas utskifting eller omfattende utbedring av hoveddøren for å hindre videre råteutvikling og sikre tilstrekkelig tetthet, da dagens tilstand kan føre til varmetap, fuktskader og økt risiko for inntrenging av vann.

Dør til garasje bør byttes ut med en dør som tilfredsstiller krav til brannsikkerhet og isolasjon.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av del av avvik med tilstandsgrad 3; fukt/råte-skade og brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råte nedre del hoveddør



Oversiktsbilde altandør



Oversiktsbilde altandør

Garasjeporter

Til garasjene i boligen er det leddporter i tre, mørk utførelse. Den eine garasja har portåpner montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjeportene fremstår som værslitte, gjelder spesielt port sør. Sørporten har punktråte i nedre del av omrammingen. Det er registrert rustdannelse på metalleder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasjeportene bør vedlikeholdes og skader utbedres, inkludert utskifting eller reparasjon av råteskadet treverk og behandling av rust på metalleder. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse, redusert funksjon og økt risiko for kostbare reparasjoner eller utskifting.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av del av avvik med tilstandsgrad 3; lokalt utbedring av råteskade portomramming port sør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

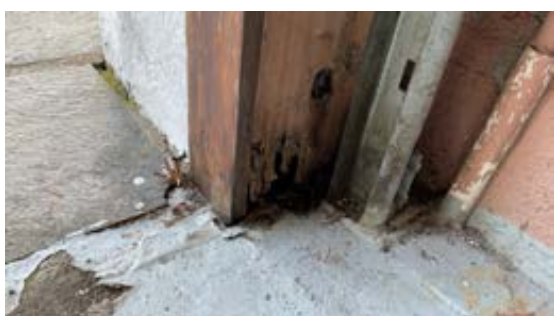
Tilstandsrapport



Port nord



Port sør



Omramming port sør, råte

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har altaner i tilknytning til soverom og stue. Altanen er med betongplate over garasje og langs deler av fasade mot vest. Det er rekkverk i metall og trekonstruksjon.

På altan over garasje er det levegg mot øst med vindu og gangdør i.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Luftaltanen har utkraget betongplate, som kan være en konstruksjon med forhøya risiko for fuktskader o.a. Det er påvist fuktskader i taket i garasjen under som må undersøkes nærmere.

Altanen over garasjen har avskallet betong, råte og værslitasje påvis i rekkverk og levegg. Vinduet i levegg er knust og med råteskade, dette medfører risiko for skjulte råteskader i vegg under. Manglende takstein over leveggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjennomføres grundige undersøkelser av fuktskader i taket i garasjen for å avdekke omfanget og eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Avskallet betong, råte og værslitasje på rekkverk og levegg må utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere konstruksjonsskader.

Knust vindu og råteskade i levegg må utbedres, og manglende takstein over leveggen bør erstattes for å forhindre vanninntrenging og ytterligere råteskader i vegg og underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for omfattende fukt- og råteskader, samt redusert sikkerhet og levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av del av avvik med tilstandsgrad 3; fukt/råteskade i rekkverk, vindu. Nærmere undersøkelse av tak i garasje nord. Kostnadsestimatet er usikkert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Værslitasje, råte ved overgang til vegg.



Avskalla betong, oversikt



Råteskade vindu levegg



Parti med manglende takteking over levegg

TG 2 Utvendige trapper

Til altan er det trapp i galvanisert stålkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å utbedre rekkverkshøyde og redusere åpninger i rekkverket for å ivareta sikkerheten, spesielt med tanke på barn. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fall- og klemskader.



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er bygd levegg mellom den frittliggende garasjen og boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Detalj for konstruksjonens avslutning mot boligens yttervegg leder vann inn mot veggen.

Dør er værutsatt og med posning/fuktskade.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avslutningen av konstruksjonen mot boligens yttervegg bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i veggen.

Dørens type og plassering medfører at den er utsatt for værslitasje, og vedlikehold eller utbedringer må påregnes for å unngå ytterligere fuktskader og redusert levetid.



Detalj leder vann inn mot vegg/kledning



Dør er værutsatt, tegn til posning

Garasjer

Boligen har 2 garasjer i underetasje.

Garasje sør:

Betonggulv, malte/pussa murvegger, betong i tak mot altan over. Enkel el.installasjon med stikkontakter.

Garasje nord:

Betonggulv, malte/pussa murvegger, plater under bjelkelag mot etasjen over. Enkel el.installasjon med stikkontakter.

I garasjen er det rørføringer til/fra bad, samt føringsveier/rør for sentralvarmeanlegget. Gjennomgang med dør til bolig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Garasje sør:

borra hull i gulv, avflassa maling på vegg og i tak. tegn til noe fuktgjennomgang(saltutslag) fra altan over. ingen ventilasjon utover port.

garasje nord:

fuktskade i tak. For rørføringer; se egne punkt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulv bør utbedres, eventuelt med etablering av avrenning for vann. Tiltak med overflater på regnes med, for å unngå fuktinntrenging må tekking på tak etableres, se eget punkt.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon for å redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Fuktskade i tak i garasje nord må undersøkes nærmere, se også punkt under altan. Tiltak etter nærmere undersøkelser må regnes med.

Tilstandsrapport



Garasje sør



Garasje sør



Fuktskade garasje nord, tørt befaringsdagen



Avskaling vegger

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det i hovedsak gulv av belegg, betonggulv og laminat. Veggene har i hovedsak tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har i hovedsak malt duk/plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

I boligen er det mye normal bruksslitasje, men også avvik som bildeeksempler viser. Nevner også misfarging som sees i sammenheng med røyking (jf. eget punkt),

I stue er det lokalt parti med stor bruksslitasje/avslitt overflate på laminatgulvet.

I underetasje er det på underordna rom standard med til dels betonggulv med høgdeforskjeller, avslitte overflater, åpninger ved/rundt rørgjennomføringer etc.

I kjellerstue er det revna takduk, plassering tilsier en ikke kan utelukke det har vært en lekkasje, for eksempel fra sentralvarmeanlegget(rørøpplegg over). Målt tørt befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med skader, misfarging og slitasje bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Revnet takduk i kjellerstue bør undersøkes nærmere for å avklare om det har vært lekkasje fra sentralvarmeanlegget, og eventuelle skader bør utbedres for å unngå fuktskader og videre forringelse av konstruksjonen.

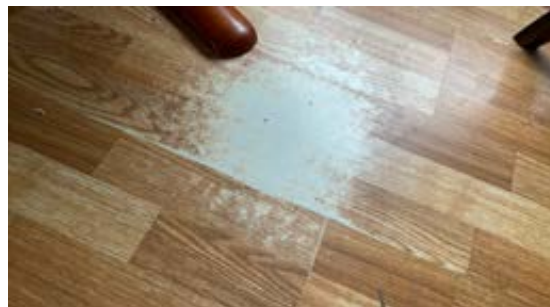
Åpninger rundt rørgjennomføringer bør tettes for å hindre trekk, varmetap og potensiell spredning av lukt eller fukt.

Fornyng utover lukking av avvik vil i stor grad være knytta til subjektive vurderinger/egne ønsker om oppgradering/oppussing.

Tilstandsrapport



Rift gulvbelegg loft



Stue, bruksslitasje utover normal bruksslitasje



Stue, himling ved spisstue, misfarging



Tak kjellerstue, revna takduk

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. Ut fra tegning kan det være betong i deler av etasjeskillet mellom underetasje og hovedetasje. I kjeller er det påregnelig parti med tilfarergulv (lekter/plater på betonggulv). Dette er en konstruksjon med forhøyet risiko for skjulte feil og mangler.

Stikkprøvemålinger:

11 mm høydeforskjell over 2 meter, og 13 mm høydeforskjell gjennom rommet (soverom loft)

23 mm høydeforskjell over 2 meter, og 25 mm høydeforskjell gjennom rommet (soverom loft)

6 mm høydeforskjell over 2 meter, og 8 mm høydeforskjell gjennom rommet (soverom hovedetasje)

7 mm høydeforskjell over 2 meter, og 14 mm høydeforskjell gjennom rommet (stue)

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

18 mm høydeforskjell over 2 meter, og 22 mm høydeforskjell gjennom rommet (kjellerstue)

Se eget punkt om garasjer for avvik knyttet til fuktskade i skille mellom garasje og bolig.

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Dersom det skal legges nye gulvbelegg, må underlaget rettes opp for å unngå oppsprekking og knirk. Manglende utbedring kan medføre redusert bocomfort og økt risiko for konstruksjonsskader over tid.

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelse/kartlegging av hele boligens gulv (etter at innbo er fjerna), dette vil kunne gi grunnlag for utarbeiding av kostnadsestimat på oppretting av gulvoverflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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 helseisiko for beboere, spesielt ved utleie hvor det er krav om dokumentasjon.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er ildsted i stue. Peis i kjellerstue. Sotluke med tilkomst fra hage.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er påvist riss i overflate.

Utvendig overflateskader på pussa pipe.

Rusten sotluke, plassert utvendig.

Manglende plate på gulv foran ildsted i kjellerstue.

Feiing ble ikke utført ved siste feiing 25.10.2019, jf opplysninger fra kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør utbedres overflateskader på pipa og rusten sotluke bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjon.

Feiing bør gjennomføres snarest for å sikre at pipa er fri for sot og brennbare avleiringer, og for å redusere risiko for pipebrann. Se eget punkt sentralvarmeanlegg vedrørende pipeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sotluke i hage



Peis i kjellerstue, ildfast plate på gulv mangler

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terrengnivå er romma i bakre del av underetasje. I garasjer og boder er det betonggulv. I gang har gulvet laminat. Veggene har synlig og tapetsert mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(mur).

Fuktkvoteprosent blir gradert slik:

- Under 11,9% - Tørt
- 12-15,9% - Akseptabel
- 16-19,5% - Fuktig
- 19,6 - 27% - Meget fuktig
- Over 27% - Vått. Trevirke er metta(fulltrukket av vann) ved ca 30 %

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det er målt 23% fuktkvoteprosent i gulvlist under trapp.

Konsekvens/tiltak

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



Tegn til noe fuktinntrengning



Målt 23% i fuktkvoteprosent i gulvlist under trapp

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkerte tretrapper. Trappene er med beleg i trinna, returrekkverk i hovedetasje og på loft. Håndløper langs vegg i trapp til loft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik med tilstandsgrad 3; montering av spiler/rekkverk som ivaretar sikkerhet mot fall fra trapp til loftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fra loft, det er ikke rekkverk



Oversiktsbilde hovedtrapp

TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Glass i dør mellom stue og gang

I underetasje er det finerte dører. Glass og sidefelt i dør mellom vindfang og gang. Dørene til garasje og mellom vindfang og gang har dørpumpe/lukking. Dør til fyrrom i brennbart materiale og merka med klassifisering B15.

Tilstandsrapport

Loft: Dørene har fri høyde under 1,8 m, jf. etasjens lave takhøyde.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Enkelte overflateavvik hovedetasje, i hovedsak normal slitasje ut fra alder forventa ca 58 år.

Det er et skada dørblad loft, noe overflateskader i underetasje.

Brannklassifisering dør mellom fyrrom/teknisk rom og resten av boligen er ikke ihht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

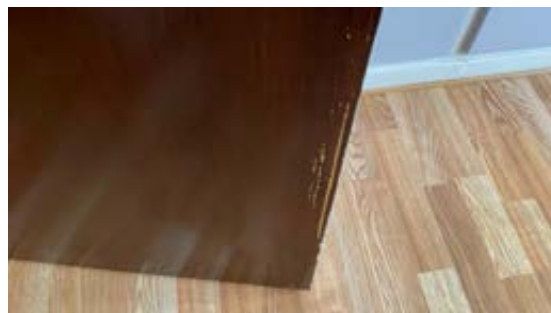
- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat gjelder utbedring eller skifte av enkelte dørblad. Skifte av dør til fyrrom ikke regna med.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skada dørblad soverom sør loft



Enkelte overflateavvik hovedetasje, i hovedsak normal slitasje ut fra alder forventa ca 58 år.



Dørblad i underetasje



Dørblad i underetasje

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist muselort i boligens krypkott, på loftet ellers og i toalettrom i underetasjen.

Det er røyklukt(tobakk) i boligen.

Det er fyrrom i boligen, og i taket er det overflater av metall. Rørene er isolert med EPS eller lignende materiale. Forekomst av asbest kan ikke utelukkes med bakgrunn i boligens alder og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å sikre boligen mot skadedyr, da mus kan forårsake skader på isolasjon, elektriske anlegg og bygningskonstruksjoner. Skjulte skader kan ikke utelukkes før nærmere undersøkelser er gjort.

Røyklukt bør utredes og eventuelt fjernes, da dette kan påvirke innemiljøet og medføre ubehag for beboere.

Det anbefales å undersøke om det forekommer asbest i isolasjonsmaterialet eller bygningsmaterialene i fyrrommet. Dersom asbest påvises, må nødvendige saneringstiltak iverksettes for å unngå helserisiko ved fremtidig arbeid eller skade på materialet.

Tilstandsrapport

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

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

Badet i hovedetasje er blitt oppussa og bygd sammen med det som tidligere var et separat toalettrom.

Rommet er med gulvbelegg, til dels med smurt gulvbelegg fra byggeår/nærme byggeår(under hjørnebadekar), vegger med tapet, malt duk/plater i innvendig tak.

Badet er innreda med hjørnebadekar, gulvmontert toalett, servantinnredning med veggskap, speil med overlys. Stedbygde skap på vegg mot nord.

Radiator som varmekilde(ute av funksjon), befaringsdagen er det panelovn i bruk. Naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. 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 - 300 000

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er fuktmålt i åpent bjelkelag fra garasje under sluket uten å påvise unormale forhold knytta til fukt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpninger i bjelkelaget, og rør er avdekket og til dels utsatt for frostpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må påregnes renovering, i den forbindelse må det fagmessig isoleres og lukkes mot garasje under, se også eget punkt vedrørende brannskille.

UNDERETASJE > VASKEROM/DEL AV BOD

Generell

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

I del av bakgang underetasje er det vaskekjeller/eldre vaskerom. Betonggulv, malt mur på vegg, malte plater i tak. Innreda med opplegg for vaskemaskin, vaskekar, uttak for spyleslange. Veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. 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 - 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM/DEL AV BOD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(murte vegger). Våtrommet må påregnes fornyes/oppgraderes.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaske- og skyllekum. Fliser mellombenkeplate og overskap. Det er utsparring/plass for oppvaskmaskin og komfyr. Kjøleskap plassert inntil høgskap.

Alder stipulert til +/- 1990 ut fra opplysninger fra rekvirent.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkken med i hovedsak normal bruksslitasje. En del slitasjegrad på benkeplate og enkelte hengsler/dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales å utbedre eller bytte ut slitte deler som benkeplate, hengsler og dører for å forhindre ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for følgeskader, som fuktinntrengning i benkeplaten.



Slitasjegrad



Slitasjegrad



Slitasjegrad

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Veggventil og spalteventil i vindu.

Ventilator med forventa høg alder og dertil normal slitasjegrad på utvendige overflater etc, men funksjonell befaringsdagen, ingen unormale lyder observert.

Årstall: 1990

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje er med gulvbelegg, tapet på vegger, nedsenka himling/innvendig tak. Innreda med gulvmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er muselort på toalettrommet befaringsdagen og tegn til forsøk på tetting mot mus/skadedyr.

Konsekvens/tiltak

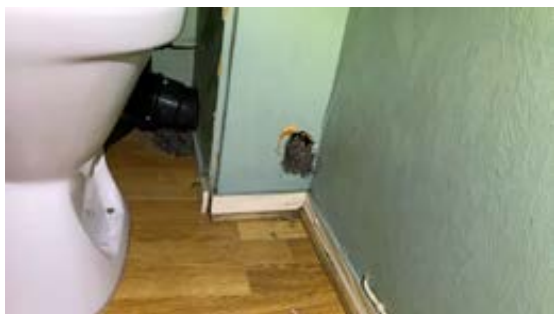
- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å fjerne mus og sikre mot ny inntrenging av skadedyr.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for helseskadelige forhold, luktproblemer og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder lokal utbedring av flater som er åpne mot bakenforliggende konstruksjoner, se også eget punkt vedrørende mus, der flere tiltak må regnes med.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Avkappede deler i garasjen har noe irr og er uisolerte.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Innslag av andre typer/materialer kan ikke utelukkes jf. alder.

Vurdering av avvik:

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

Det er avløpsrør som er uisolert i kald garasje, et avløpsrør i garasje har også parti med noe avvik på fall ("heng" i avløpsrør).

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Uisolerte avløpsrør i kald garasje bør isoleres.

Avløpsrør med avvikende fall bør rettes opp for å sikre korrekt avrenning og forhindre tilstopping..

På grunn av anleggets alder må det påregnes at skader kan oppstå plutselig, og det bør vurderes fornyelse av eldre rør for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.



Isolert i kald garasje, «heng»/avvik fra krav til fall.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vegg- og vindusventiler. I stue er det montert 2 avtrekksvifter.

Vurdering av avvik:

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

I stue og kjellerstue er det montert avtrekksvifter, ikke bruk. Det er flere rom areal som har for lite/manglende vegg/vindusventiler. Det er mangler ved utvendig del i undertasje.

Konsekvens/tiltak

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

Avtrekksvifter bør fjernes og erstattes med veggventiler, eventuelt bør en oppgradere ventilasjonsanlegget i en samla løsning ved for eksempel oppussing/renovering.

Komplettering og utbedring av plast - og metalleder for veggventiler må regnes med.



Luft-til-luft varmepumpe

Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Levetiden til luft-til-luft varmepumper er avhengig av bruk, service og fabrikat, men ofte ca 12-15 år. Normalt fungerende befaringsdagen, utedel bør vurderes overflatebehandles og/elles bygges over.

Tilstandsrapport



Varmesentral

Det er installert oljefyr i fyrrom/teknisk rom. Rommet er med betonggulv, murte vegger, malte plater i innvendig tak. Utvendig oljetank. Radiatorer i bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Opplysninger om eventuell ombygging til biobrensel er ikke mottatt fra rekvirent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.
- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Kostnadsestimat gjelder nærmer undersøkelse av fagperson på slike anlegg, som vil kunne gi nærmere kostnadsestimat på fjerning/sanering eller ombygging og oppgradering av et slikt anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Fast elektrisk tilkobling ihht. gjeldende forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Vannbåren varme

Det er eldre radiatorer i boligen, se eget punkt «Varmesentral».

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 på loftsgang med automatsikringer. Anlegg er med skjult og synlig kabling.

Stikkontakter og punktbelysning.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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 Jf. manglende samsvarserklæring anbefales det forsøke innhente samsvarserklæringer for arbeidet etter 1.1.99, eventuelt en gjennomgang av el.anlegget/utvida el.kontroll. Avvik etter el.tilsyn er lukka/utbedra 07.02.2023



Åpen koblingsboks på kryploft, muselort er observert i området.

Tilstandsrapport

TG 3 Branntekniske forhold

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 forenklede 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?
Ja Kostnadsestimat gjelder skifte/utbedring av brannslukker

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke montert røykvarsler i underetasje.

Kostnadsestimat gjelder montering av røykvarslere.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Jf. observasjoner nevnt under "rom under terreng".

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er utvendig pussa og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvise riss i grunnmuren.

Stedvis avflasket eller krakelert maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i grunnmuren bør tettes og overflaten bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.
Avflasket eller krakelert maling bør fjernes og overflaten males på nytt for å beskytte grunnmuren.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong, blokker og naturstein.

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: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er krav/anbefaling til 1:50 fall ut fra bygning i 3 meters bredde, med mindre andre tiltak er gjort for å lede bort overvann.

Ved utvendige arbeid anbefales det å ha fokus på at ferdige overflater leder vann bort fra bygningen, slik en unngår å belaste drenering og fuksikring av bygningen unødig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av ukjent type. Utvendig vannrør av ukjent type. Offentlig avløp og privat vann (Herøy vasslag) via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

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.

Septiktank

Det er ikke opplyst om at det er septiktank på eiendommen.

TG 3 Oljetank

Det er i følge rekvisitene og observasjoner røropplegg og oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det må regnes med sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje, lagring

Byggeår

1996

Kommentar

Byggeår jf. opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Garasje med yttervegger i pussa mur, gulv på grunn i betong. Bindingsverksvegger i gavler med liggende bordkledning. Takkonstruksjon med A-takstoler (loftromstakstol), undertaksplater, lekter. Taktekking av steinbelagte metallpanner. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Snøfanger mot nord. Malt trevindu med enkelt glass, utvendige sprosser. Gangdør i mørkt tre. Leddporter i tre med motorisert åpning.

Inne i garasje er det enkel trapp i tre til loftsrom med lav høyde. Eine rommet er med noe innreda standard som gulvbelegg og trepanel.

Garasjen har el.installasjon med lyspunkt og stikkontakter. I følge rekvisit virker eine portåpner.

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

Grillhytte



Anvendelse

Grillhytte/fritid

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeåret er omtrentlig opplyst til 1990-tallet og er usikkert.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

På sørside av boligen er det grillhytte, enkel beskrivelse:

Terrassebordsgulv over lekter, vegger med til dels konstruksjon i form av rekkverk med lysplater, vindu med 1-lags glass og sprosser. Takkonstruksjon med sperrer, med taktro og utvendig takteking av asfalttakshingel. Det er luftehett/åpning i taket, tildekt befaringsdagen. Glasskyvedører for inngang. Innreda med bord/sittebenker.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

218 m²/204 m²

Enebolig med garasjer:: 3 Gang, 3 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Vindfang, Kjellerstue, 2 Garasjer, Toalettrom, Bod, Vaskerom, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje, Grillhytte

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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 4 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom anna brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi. Denne tjenesten samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendom, og danner oversikt over eiendommer til sammenligning. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetning (budgivning etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsendring, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Storesteinråsa 10 ,6092 FOSNAVÅG 117 m² 1992 4 sov	24-04-2025	2 490 000	1 950 000		1 950 000	15 600
2 Hjelmesetvegen 17 ,6092 FOSNAVÅG 169 m² 1958 4 sov	12-09-2022	2 690 000	2 350 000		2 350 000	13 905
3 Øvre Myklebust 16 ,6092 FOSNAVÅG 156 m² 1964 0 sov	22-09-2022	2 300 000	2 100 000		2 100 000	13 462
4 Vatnevegen 24 ,6092 FOSNAVÅG 184 m² 1951 4 sov	29-01-2024	2 590 000	2 100 000		2 100 000	11 413
5 Vatnevegen 32 ,6092 FOSNAVÅG 153 m² 1962 4 sov	03-09-2025	1 790 000	1 750 000		1 750 000	9 358
6 Grønhaugvegen 3 ,6092 FOSNAVÅG 124 m² 1938 2 sov	26-08-2024	1 450 000	1 000 000		1 000 000	8 065
7 Mikkeltaugen 9 ,6092 FOSNAVÅG 141 m² 1964 3 sov	19-10-2024	1 190 000	1 000 000		1 000 000	6 494
8 Selvågvegen 14 ,6092 FOSNAVÅG 164 m² 1968 4 sov	14-02-2025	1 300 000	1 050 000		1 050 000	6 402

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

Kommunale avgifter, jf. prognose Herøy kommune, avrunda.	Kr.	7 500
Vannavgift Herøy Vasslag, stipulert	Kr.	5 000
Renovasjon jf. opplysninger SSR, avrunda	Kr.	5 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasjer:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasjer:	Kr.	2 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	470 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Grillhytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Verdi for grillhytte inkl. fradrag for elde, slitasje, vedlikeholdsetterslep etc.	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Grillhytte	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 100 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

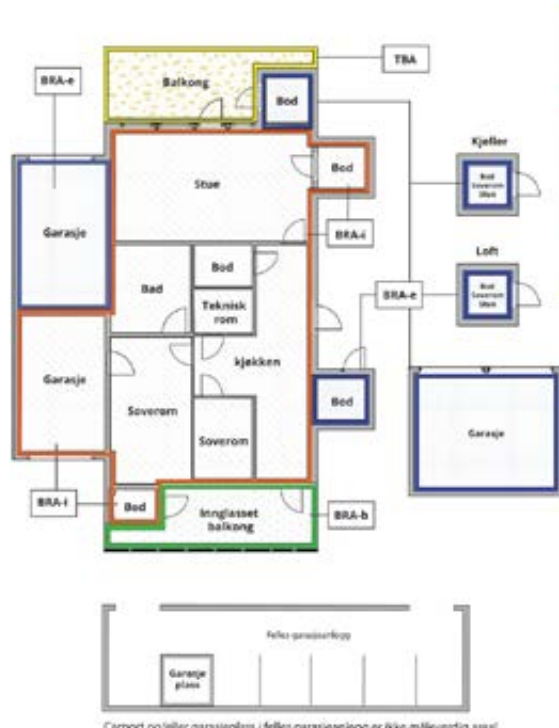
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 byggt teknisk 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 garasjer:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	27			27	
Hovedetasje	91			91	18
Underetasje	86	14		100	
SUM	204	14			18
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
Hovedetasje	Gang, soverom, bad, stue, kjøkken		
Underetasje	Vindfang, kjellerstue, gang, garasje, toalettrom, bod, vaskerom/del av bod, teknisk rom	Garasje 2	

Kommentar

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for altaner. Garasje nord er med gjennomgang til bolig og derfor inkludert i BRA-i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det bebygde arealet til boligen er ikke i samsvar med byggemeldte tegninger. Boligen har gjennomgått flere trinn med ombygging, og det er gjort moderniseringer og endringer underveis fra byggemeldte tegninger. Loft er innreda, enkelte rom er fjerna eller endra. Deler av endringene er søknadspliktige etter dagens regelverk.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utførelse av konstruksjoner mellom garasje og bolig kan ikke forventes ivareta dagens krav, jf. dør som er brukt og åpninger ved/rundt rørgjennomføringer etc.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Flere av romma i boligen har dagslysflate som er lavere enn 10% av bruksarealet av rommet. Romma på loft har ikke tilfredsstillende alternative rømningsveier, da vindusmåla ikke ivaretar krav til rømningsvindu. Lavere takhøyde enn standard på loft, skråtak med maks høyde ca 2,1 m.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		43		43	
Loft					
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Bod, bod 2	

Kommentar

Areal på loft er ikke måleverdig.

Grillhytte

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

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 garasjer:	173	45
Garasje	0	43
Grillhytte	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Ellen Katrin Strand	
	Tove Mette Strand Vollen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	37	216		0	698.2 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Vatnevegen 5

Hjemmelshaver

Strand Ellen Katrin, Strand Erling Andre, Vollen
Tove Mette Strand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på Myklebust i Herøy, beliggende inntil område for LNF/friområde. Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehage, idretts- og badeanlegg og matvarebutikk. Ca 2 km til Fosnavåg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan "Myklebustvatnet Vest", planid 200701 for oppslag. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Om tomten

Tomta ligger i svakt skrånende terreng og er opparbeida med plenareal, forstøtningsmur, bed/beplantning og asfaltert tun/plass.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Opplysninger fra rekvirent			Ingen		Nei
Kommunalinformasjon	29.09.2025	Dokumenter gjennomgått nevnt under	Fremvist		Nei
Tegninger	01.06.1967	Dato behandla av kommunen	Gjennomgått	2	Nei
Byggemelding oppføring garasje og tilbygg bolighus	12.03.1996		Gjennomgått	4	Nei
Melding om avslutta tilsyn (etter el.tilsyn)	07.02.2023		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomskart med grenser	15.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Grunnkart	15.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	15.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Grunnboksinformasjon	15.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplankart	15.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplankart	15.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsrapport (matrikelopplysninger)	15.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Planopplysninger, Herøy kommune	15.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Vegstatuskart	15.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	Ferdig rapport etter gjennomlesing av rekvirent.

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. Straktiltak 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 dampspærren 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JC1543>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0225/25	

Selger 1 navn
Tove Mette Strand Vollen

Gateadresse	
Vatnevegen 5	

Poststed	Postnr
FOSNAVÅG	6092

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 3-0225/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se Boligmappa for arbeid gjort av Proton.

Arbeid utført av

Proton

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Selgere er arvinger og har ikke inngående kunnskap om feil/mangler eller utført arbeid utover det vi har fått vite av avdøde.

Tilleggskommentar

Selgere er arvinger og har selv ikke bodd i boligen. Vi har ikke inngående kunnskap om feil/mangler og arbeid utført på eiendommen utover det vi har fått informasjon om fra avdøde.

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

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

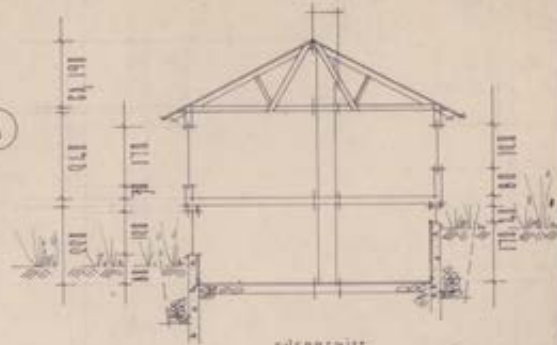
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Mette Strand Vollen	60aff31224e574325fe432 ec093d24783a88b4ad	12.09.2025 18:27:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0225/25

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

TYPE 18



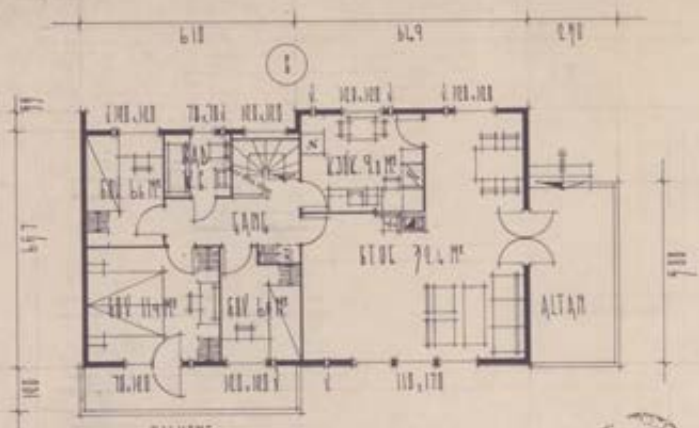
TVERSGNITT

HJØRNE EGENHEDENS FORHOLD
 Selsk. nr. 1040 Placert på 10
 Færdigstillet 1. marts, år 1. 6. 1962
Overenskommet / Udvalgte / Udvalgte / Udvalgte
Udvalgte

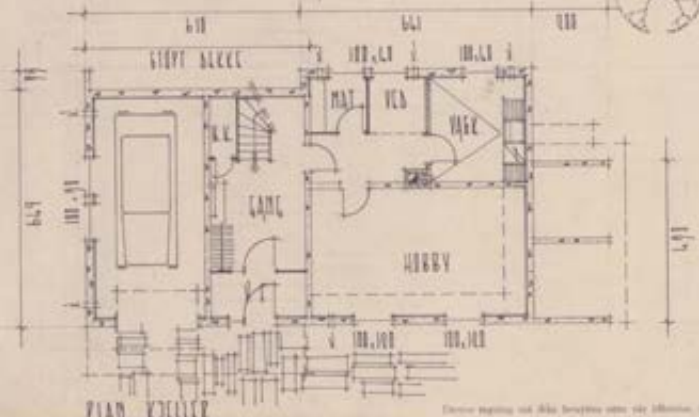
80 M² LUGTAREAL

LODSEJER AV BOLIGKONSTRUKTØR 17-10-67
 FOR LÅN I STATENS BOLIGBANKER

BØDRERE FJØGSTAD 5 SANDNES	PR. 1.100	STYREKORRE
CA 7.12.67	8.12.67	



PLAN 1. ETAGE



PLAN KJELLER

Disse tegninger skal ikke benyttes uden vår tillatelse. 36. lov nr. 11 av 17.12.62 og lov nr. 2 av 12.5.76

TYPE 18



FASADE B MOT.



FASADE A MOT.

HISTORISKE BYGNINGER, KØBENHAVN
 Tek. nr. 10467, Marts 1955
 Tegnet i målest. 1:60
 Gennem / Gennem med mælkesk / skov
 tegnet



FASADE C MOT.



FASADE E MOT.

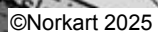
Disse tegninger skal ikke betragtes uden alle tillæg: 30. år nr. 12, 1955 og 1. nr. 12, 1956

BRODRENE FJOGSTAD &
 SANDNES
 1955





Eiendom: 37/216
Adresse: Vatnevegen 5
Utskriftsdato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 4)

-  Frittliggjande småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim,
-  Allmennyttig barnehage

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 10)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Busshaldeplass

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 11)

-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 12)

-  Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)

-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Institusjon
-  Kontor
-  Energianlegg
-  Leikeplass
-  Bustad/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Køyreveg
-  Parkeringshus/-anlegg

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)

-  Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningsanlegg)
-  Sikringsone - Frisikt
-  Infrastrukturone - Rekkjefølgekrav infrastruktur
-  Infrastrukturone - Rekkjefølgekrav grøntstasjon

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL 2008

-  Sikringssonengrense
-  Infrastrukturgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Eigedomsgrense som skal opphevast
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som inngår i planen
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengarfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



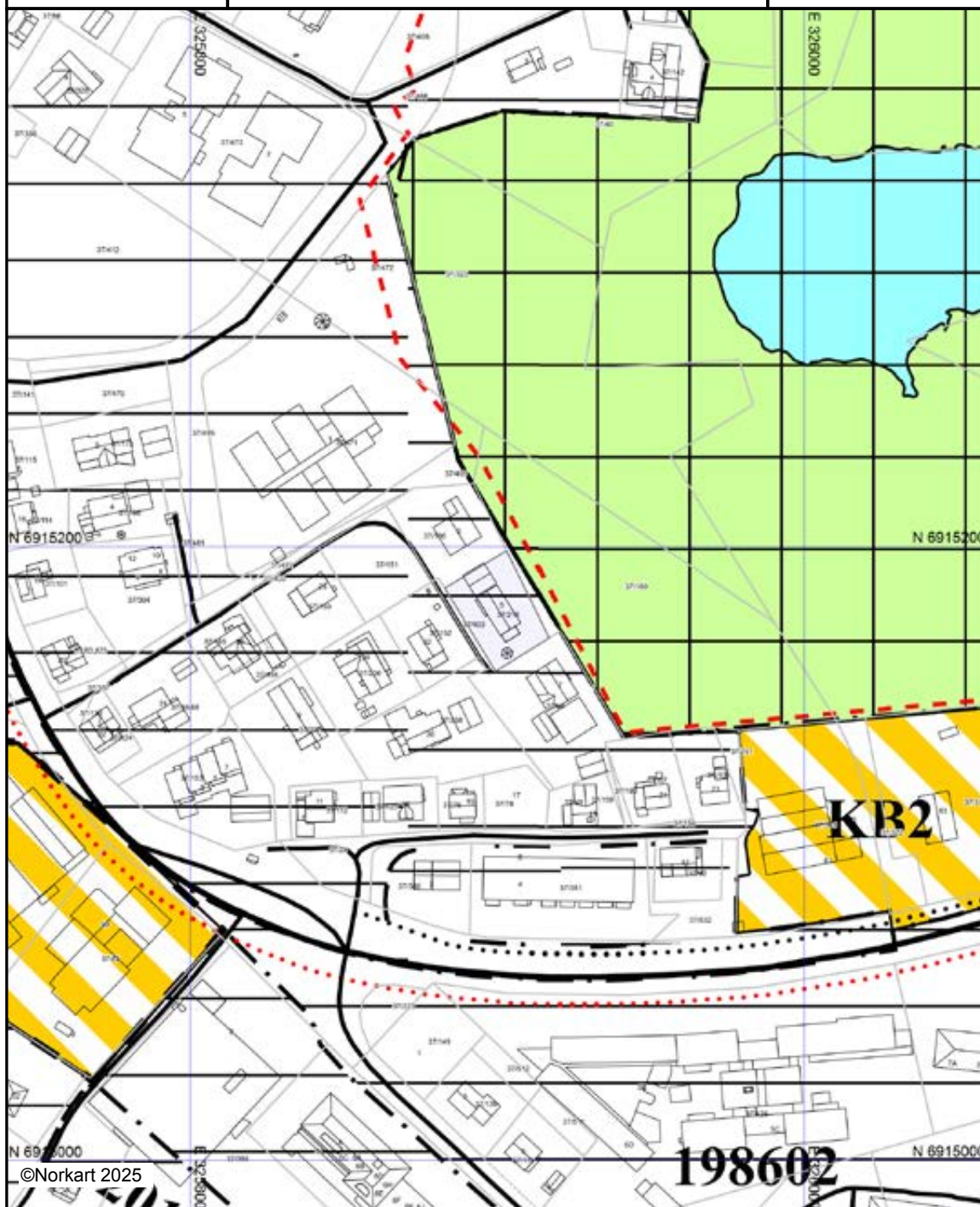
Herøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/216
Adresse: Vatnevegen 5
Utskriftsdato: 15.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

198602

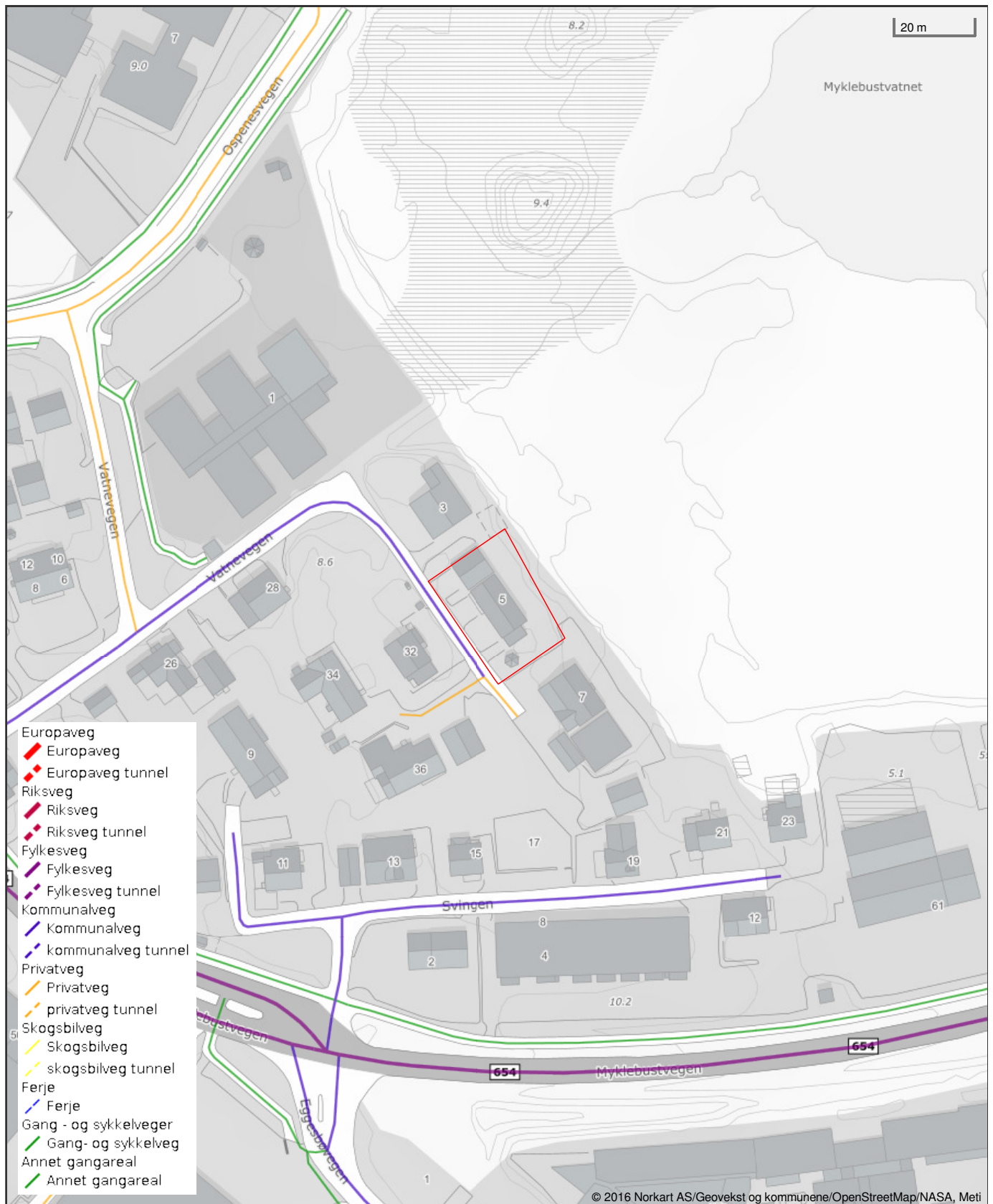
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Detaljeringgrense
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelsegrense
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
	Friluftsområde - nåværende
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealmål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Turveg/turdrag - framtidig
	Kommune(del)plan - påskrift



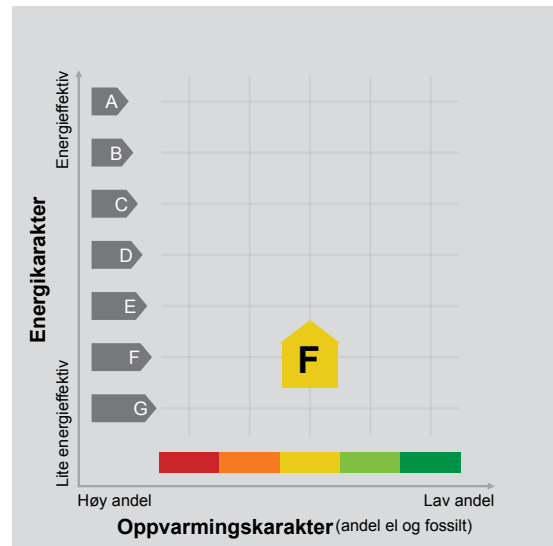
Vegstatuskart for eiendom 1515 - 37/216//



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	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Herøy
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	216
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10189888
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-182122
Dato	20.10.2025



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

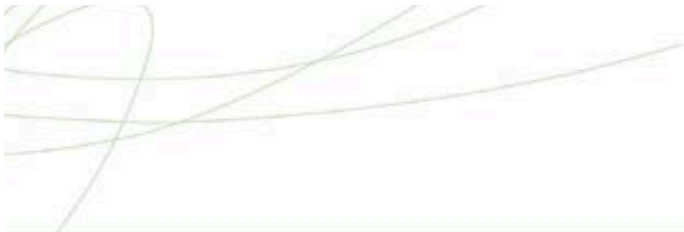
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

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 innnetemperaturen

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)

- Redusér innnetemperaturen
- Montering av peisinnsats i åpen peis

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Randsoneisolering av etasjeskillere

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	265
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

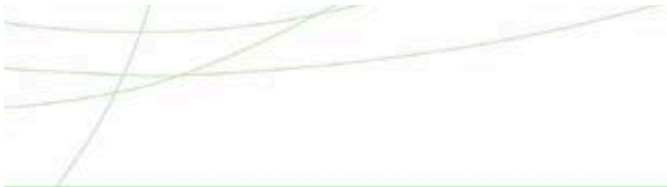
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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, 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>)

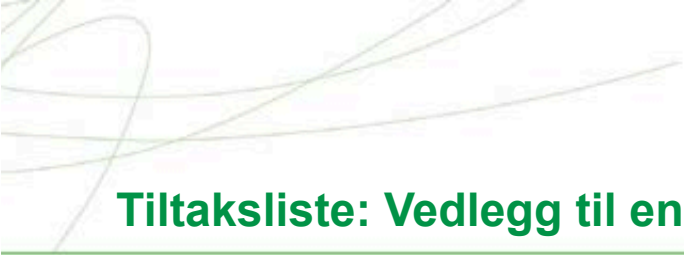
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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: 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 den 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 8: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnsett i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsett og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsett med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 utskifting 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 18: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 25: 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.

Nabolagsprofil

Vatnevegen 5 - Nabolaget Eggesbønes/Myklebust - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

🚌 Eggesbønes	3 min 🚶
Linje 330, 331, 332, 333	0.2 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	39 min 🚗
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 30 min 🚗

Skoler

Bergsøy skule (1-7 kl.)	14 min 🚶
259 elever, 20 klasser	1.2 km
Bergsøy skule (1-7 kl.)	20 min 🚶
259 elever, 20 klasser	1.7 km
Ytre Herøy ungdomsskule (8-10 kl.)	18 min 🚶
263 elever, 21 klasser	1.6 km
Herøy vidaregåande skule	13 min 🚶
301 elever	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

🔌 Westinghuset - Fosnavåg	10 min 🚶
🔌 Recharge Sunnmørsbadet	12 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

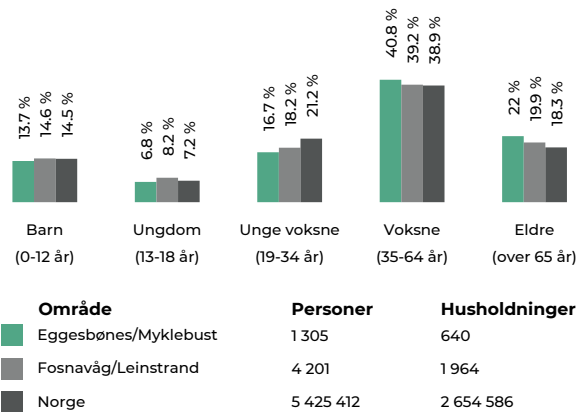
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Myklebust barnehage (0-5 år)	0 min 🚗
52 barn	0.1 km
Troll-Myra barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
88 barn	0.5 km
Sirlihaugen barnehage (0-5 år)	19 min 🚶
61 barn	1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Fosnavåg	4 min 🚶
Spar Fosnavåg	4 min 🚶
Søndagsåpent	0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering

Lett 86/100

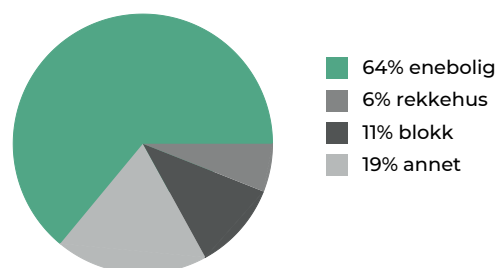
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Viketoppen ballbinge	13 min	🚶
Ballspill	1 km	
⚽ Herøyhallen	14 min	🚶
Aktivitetshall	1.3 km	
🏊 Sunnmørsbadet	14 min	🚶
🏊 Aktiv Trening Herøy	14 min	🚶

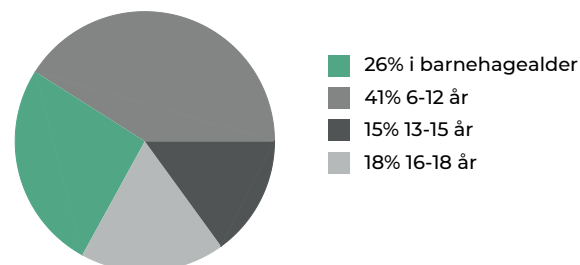
Boligmasse



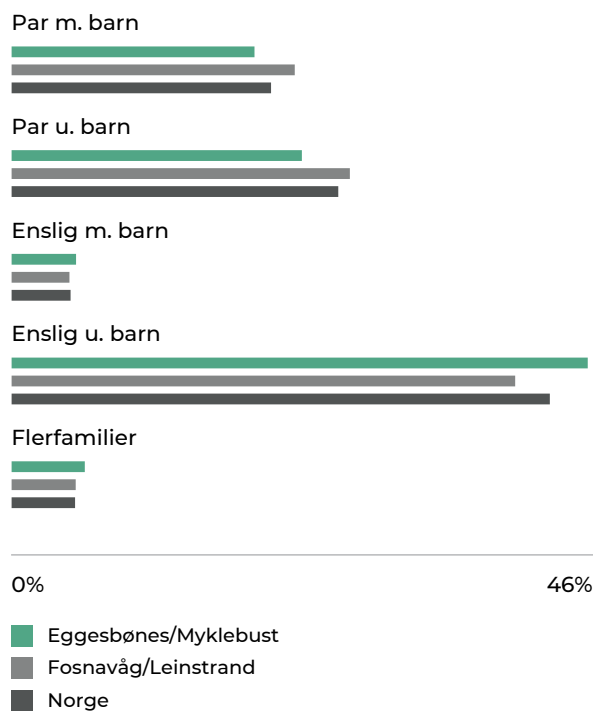
Varer/Tjenester

📺 Fosnavåg Brygge	22 min	🚶
📺 Apotek 1 Herøy	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

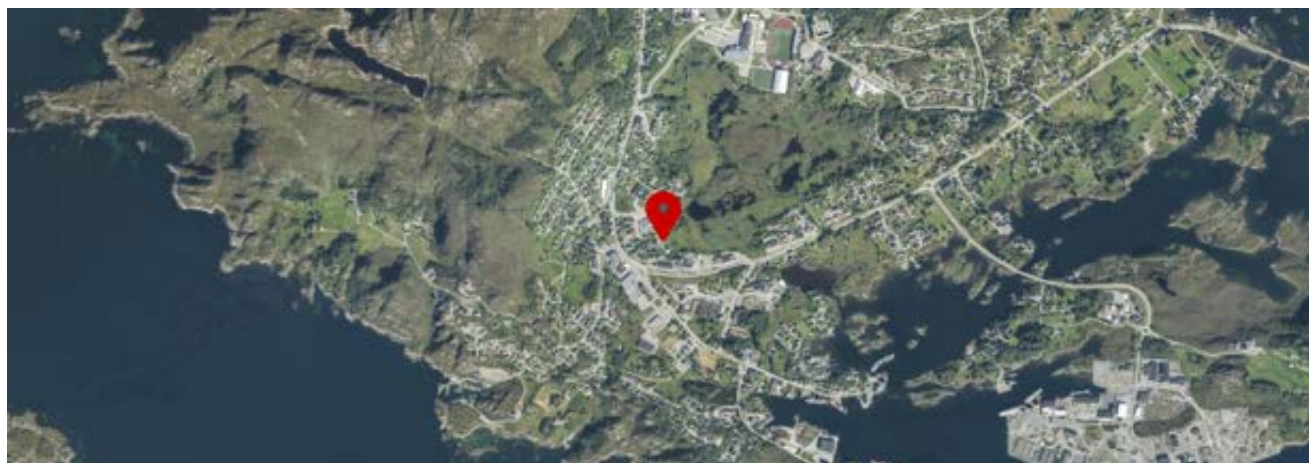


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0225/25

Adresse: Vatnevegen 5, 6092 FOSNAVÅG, gnr. 37, bnr. 216
i Herøy (M. og R.) kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.10.2025

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/