

Huldalsvegen 33

FOSNAVÅG

notar



Prisantydning Kr 1 790 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 204/204 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



Huldalsvegen 33

Enebolig på utsiktstomt med stor hage | Sentral og barnevennlig beliggenhet | Oppussingsobjekt med stort potensial

Adresse	Huldalsvegen 33 6090 FOSNAVÅG
Prisantydning	Kr 1 790 000,-
Omkostninger	Kr 45 750,-
Totalpris	Kr 1 835 750,-
BRA-i/BRA Total	204/204 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1954
Soverom	4
Etasje	4

Velkommen til Huldalsvegen 33!

Er du på jakt etter en bolig med en flott utsikt, romslig tomt og godt med plass rundt boligen, der du kan sette ditt personlige preg så er dette boligen for deg.

Boligen er fra 1954 med en eldre standard og må ses på som et oppussingsobjekt, her kan du sikre deg en bolig med mye potensial. Du kan bo i boligen samtidig som du pusser opp.

Du får en flott opparbeidet hage med mye plen, her er det mulighet for garasje (søknadspliktig tiltak), trampoline, prydplanter og litt dyrking hvis man ønsker. Boligen over sine fire etasjer er innholdsrik og har godt med plass. Ta kontakt med megler ved spørsmål

En spennende eiendom som bør ses!

Boligen har virtuell visning i alle etasjer.
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	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	26
Vedlegg	29
Budgivning	93

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Et oppussingsobjekt med stort potensial



Boligen har godt med åpent areal rundt seg i et etablert byggefelt



Store vinduer slipper inn utsikten og godt med naturlig lys



Boligen har en romslig stue med plass til spisebord og sofagruppe



Det er varmepumpe og vedovn på stue som med trapp tar deg til kjelleretasje



De store vinduene sørger for godt med naturlig lys i boligen



Kjøkken har mye skapplass og benkeplass



Baderom med opplegg for vaskemaskin



Baderom med dusjkabinett





Soverom nr. 2



Soverom nr. 3



Soverom nr. 1



Plass for stor seng



Her finner du en romslig kjellerstue med egen entre og flere boder



Eldre men vedlikeholdt bolig

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Enebolig i Huldalen, Fosnavåg. Det er flott utsikt fra eiendommene og normalt gode lysforhold. Relativt kort vei til sentrum med alle sentrumsfunksjoner, her kan du gå til sentrum med dagligvarebutikk, barnehage og restauranter, det er litt lenger til skoleområdet med badeanlegg, idrettsanlegg og kulturhus. Det er turområder til fjells rett rundt hjørne og ellers kort vei til Heid tursti med flere turområder.

ADKOMST

Fra Fosnavåg sentrum kjører du i retning Nerlandsøy. I enden av flata/langstrekket i Igesundvegen tar du til venstre i krysset opp Huldalen. Følg veien i cirka 460 meter, hold her til høyre på Huldalsvegen og boligen vil ligge på din venstre hand.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Huldalsvegen 33, 6090 FOSNAVÅG

OPPDRAKSNUMMER

3-0122/24

SELGER

Bern André Huldal

Sidsel Iren Huldal

Terje Huldal

MATRIKKE

Gårdsnummer 34, bruksnummer 246, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 34, bruksnummer 464, , ideell andel 1/1.

i Herøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.360 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta ligger i skrånende terreng og er opparbeida med plen, beplantning, støpte platting/tun og støpte trapper/murer. Fra tomte er det godt utsyn, flott utsikt over Runde, Holmefjorden og sjøen, og normalt gode lysforhold. Tomta er opplyst være ca 1360 m2, jf. redegjørelse under "eiendomsdata", da eiendom 34/464 er opplyst skal følge med, samt del av 34/30 som blir fradelt eller laga en bruksrett for.

Kontakt eier/megler for mer informasjon.

TAKST

Tilstandsrapport datert 22.12.2025. utført av Karl Anders Bjørdal.

BYGGEÅR

1954

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Bygningen har en grunnmur av betongstein, med en synlig fundamentering av natursteinsmur og stein, som delvis har påstøp av betong. Det er ikke mottatt opplysninger om den utvendige dreneringen.

VEGGKONSTRUKSJON

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, og fasaden er kledd med liggende bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med taktro, tekke med steinbelagte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium, med enkelte deler i plast.

ETASJESKILLE

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag, og det er støpt gulv på grunn.

VINDUER/DØRER

Boligen har malte trevinduer med enkle og koblede glass fra byggeåret, i tillegg til malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike tidspunkter. Hovedytterdøren er av teak med glass, og det er en malt balkongdør i tre. Kjellerdørene er malte og har en enkel utførelse.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Mot sør i andre etasje finnes en altan i trekonstruksjon med bjelkelag festet mot vegg og bjelke/søyle. Dekket består av sponplater med membran/folietaktekking, og undersiden er kledd med panelbord, som danner et overbygd inngangsparti. Rekkverket er også i tre. Utvendig er det en betongtrapp langs fasaden mot vest, en mot hagen i sør, og en langs tilbygget mot kjellerinngangen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Det er avvik:

Det er observert en del mose/groe på taktekking.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

• Det er avvik:

Eldre deler av nedløp har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, vedlikehold og utbedring må regnes med.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kontroll av lufting er eget punkt i forskrift til avhendingslova, kledning er ikke lufta, men heller ikke et krav i byggeåret.

Det er observert stedvise råteskader i bordkledning og hjørnebord. Siden besiktigelse 2024 er det blitt mer avflassa parti av maling.

Noe svertesopp skyggeside.

På innvendig side er det observert fuktskjolder på vegg i

kaldloft, lokalt under/ved vindu.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Hull i plastfolie mot soverom, folien er lagt på kald side, påregnelig i tillegg til folie bak panel (to tette sjikt, ikke riktig utførelse). Fuktskjolder observert flere steder, også rundt pipe og på vegg mot soverom i samme område. Fuktkmerka er målt med normale fuktverdier befaringsdagen.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Eldre betongtrapper med skader som riss, forvitra/ru overflater. Det er ikke håndløper/sikring i trapper.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Innvendige dører

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

Det er flere dører som tar i karm/er trege, enkelte dører har skade i overflate/avflassing.

- Innvendig - Tidligere kjøkken/i bruk som kontor andre etasje

Avvik: • Det er avvik:

Det er gjenstående installasjoner som rørføringer og el.installasjon for komfyr. Provisorisk avblenda avløpsør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

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

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er dårlig avrenning/kapasitet fra sluk kjeller

befaringsdagen, kan skyldes manglende rengjøring, men også redusert kapasitet på avløpsrør.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

• Det er avvik:

Soverom på loftet har ikke ventilasjon, kun mulighet for lufting via vindu. Det er lite eller mangelfull ventilasjon i enkelte rom sett i forhold til bruksbelastningen.

Det er observert korrosjon på metalleder.

- Tekniske installasjoner - Luft - til - luft varmepumpe

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Anlegget er delvis fra byggeår, men det er gjort fornyelser. Det er observert manglende avdekking i sikringsskap andre etasje, i kjeller er det føringsveier som ikke er fagmessig festa, tilsvarende er det lampe som er provisorisk montert. Eiere opplyser om at en tidsvis har fått strøm fra vannkraner i kjeller. Kombinasjonen alder, gradvise fornyelser og funn tilsier anbefaling om utvida el.kontroll. Tilsynsrapport fra 2020 opplyser om at det blei funne jordfeil/overledning i huset, avviksrapporten er lukka/utbedra.

Anlegget har høy alder og ved en renovering av huset må el.anlegget regnes med å måtte skiftes ut/totalrenoveres.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

Enkelte riss observert, stedvis med avslitt maling og/eller puss.

Det er åpen steinmur synlig under deler av muren.

- 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.

Rør er av ukjent type

- Tomteforhold - Andre tomteforhold

Avvik: • Det er avvik:

Utvendige overflater har oppsprekt betong og asfalt.

- Våtrom - Kjeller > Vaskekjeller del av kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er avvik:

Konstruksjon med høy alder, fornying må påregnes, se eget punkt kostnadsestimat.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Ved stikkprøve og opplysning fra eier er det flere vindu som ikke lar seg åpne. Det er flere vindu som har fuktmerker innvendig karm og i koblingsfelt, noe kan skyldes innvendig kondensering men også fukt fra utside, mulig råte i enkelte av disse. Enkelte vindu har værslitasje, flere vindu har korrodering av metalleder. Enkelte vindu er uten beslag over og/eller under vindu.

- Utvendig - Dører

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

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Råteskade i altandør og kjellerdør, eldre dører har ikke tetthet og isolasjonsegenskaper som dagens dører.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Altanen har lekkasje og råteskade (parti der plater buler ned), fuktmerker underside.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

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

• Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er overflater med skader/hull i enkelte av romma.

Slitasje utover normal slitasjegrad gjelder parkett hovedetasje.

På panel i kjellerstue, i hjørne under trapp, er det påvist skade/skjolde i paneloverflate, det er målt ca 23% vektprosent fuktighet i panel. Se eget punkt rom under terreng.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr Stedvis rystelser, stedvis noe knirk. Det er mangelfullt isolert mellom kjeller og hovedetasje.

Det er registrert hull etter skadedyr (mulig mott/borebille) i bjelkelag i kjeller.

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

• Pipevanger er ikke synlige.

Ikke alle fire sider av pipen er synlige i alle etasjer.

Luken i kjelleren er treg å åpne/lukke.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

• Det er avvik:

Det er målt fukt i hjørne mot grovkjeller (under vindeltrapp). Det er "kjellerlukt" i kjellerstue, det er lite ventilasjon i rommet.

Det er gjennomført hulltaking i panel på samme sted, i hulltakingen er det målt metning i trevirke (fulltrukket av vann) og synlig fukt på mur, fuktmerker på trevirke.

Nærmere vurdering av omfang er begrensa av syn/ vurderingsmulighet i en slik hulltaking (mindre område av kjeller)

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er ikke montert rekkverk.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er ikke rekkverk på loft, eller nedre deler av kjellertrapp.

Det er ikke håndløper på loftstrapp. Loftstrapp har lav høyde, det er kun ca 1,11 m fra topp av trapp til loft og opp til himling/innvendig tak på laveste punktet (omtrentlig målt).

Trapper har i varierende grad slitasje/skader, som skader i trinn til loft og kjeller, og løse spiler/rekkverksdeler spiraltrapp fra stue til kjellerstue.

Trapp til kjeller er bratt og enkel/provisorisk i utførelse.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

• Det er irr på rør.

• Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Stedvis uisolert i kald kjeller.

- Tekniske installasjoner - Sentralstøvsuger

Avvik: • Det er avvik:

Eierrepresentant opplyser om at motor er defekt.

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: Ja Eldre brannslukkere, anbefaler nye, relativt liten kostnad.

Ja Utbedre/skifte eldre/skada varslere.

- Tomteforhold - Drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Det er observert saltutslag og fukt på innvendig side av mur (se eget punkt rom under terreng), i 2025 er det synlig fukt på mur i kjeller og målt metning (fulltrukket med vann)

i trevirke.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Det er loddavvik på muren mellom de to nivåene i hagen, samt sprekk i hjørnet/overgang. Stedvis avflassing og rustutslag på de nyere murene.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

• Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen er under hensynssone H310 Ras og skredfare jf. kommuneplan. 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.

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra bygning, på innvendig side er det påvist at fukt trekker inn.

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: • Det foreligger krav om sanering av oljetank.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad > Generell

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

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

Samlet tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av alder, påviste avvik og manglende tetthet i våtsonen.

Det er observert utettheter ved rørgjennomføringer i tettesjiktet på gulvet, tettesjiktet har høy alder, det er eldre støpejernssluk, og toalettsisternen/flottøren er defekt.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

- Våtrom - Kjeller > Vaskekjeller del av kjeller > Generell

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

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2023:

• kledning mala

2020:

• Tilsynsrapport fra 2020 opplyser om at det blei funne jordfeil/overledning i huset, avvaksrapporten er lukka/ utbedra.

2019:

• kledning mala

2010:

• Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

2006:

• Taktekking og undertak fornya

• Det er takrenner, nedløp og beslag av metall. Deler av nedløp er av plast og eldre type, resterende i følge eierrepresentant fornya i forbindelse med skifte av taktekking 2006.

1985:

• Kjøkkenet har innredning med kvite glatte fronter, detaljer og håndtak i tre. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag, ett-greps blandeblender. Det er veggbelegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har plass for oppvaskmaskin og komfyr, ventilator med avtrekk ut. Kjøleskap er plassert på vegg mot stue.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

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

Kommuneplan for Herøy Kommune 2013-2025, datert 02.07.2015, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, samt faresone - ras og skredfare.

FØRESEGNIS TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL

"§2 UTBYGGINGSOMRÅDE

2.13 Grad av utnyttning (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)

For bustadområde skal utnyttingsgrad reknast i % BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde skal fastsettest i reguleringsplan.

Bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal BYA vere maks. 30 %, for konsentrert småhusutbygging (kjede-, rekkehus) maks. 40 %, for lavblokker og blokker vert å fastsetje i kvar einskild sak.

...

§6 OMSYNSZONE

Faresone for ras- og skredfare (H310) (jf. Pbl § 11-8 pkt. a) I samband med byggjetiltak innanfor omsynssone for ras- og skredfare skal det gjerast eiga risikovurdering for å sikre trygg plassering av bygg. Kravet gjeld i samband med regulering av byggjeområde, ved byggjesaker innanfor LNF-spreidd busetting, og ved eventuelle dispensasjonssaker innanfor andre LNF-område. Evt. avbøtande tiltak skal gå fram av risikovurderinga. I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygge- og anleggstiltak."

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Boligen har mursteinspipe, feieluke på loft, sotluke i kjeller. Det er peis i kjellerstue og oljekamin i hovedetasje, vedkamin i andre etasje.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Levetiden til luft-til-luft varmepumper er avhengig av bruk, service og fabrikkat, men ofte ca 12- 15 år.

Ellers elektrisk oppvarming.

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.

OLJETANK

Det er oljetank i stål plassert i lagerrom kjeller. Oljetank er fra 1971 (merke på tank). I følge eiere blei tank og dagtank tømt/tatt ut av bruk for ca 13-14 år siden.

Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Det kan komme pålegg om at oljetank/parafintank må fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Fiber levert fra Tussa

PARKERINGSFORHOLD

Gode parkeringsareal på oppstillingsplass på tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Privat vann fra Herøy vasslag.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan ikke dokumenteres. Eiendommen har imidlertid vært i bruk siden 1954.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/

ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold – eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold – eks bod, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Bygningstegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Fasade:

- Mot vest er det to mindre vinduer mot nord som ikke er med i tegningene, dør inn til kjeller er flyttet fra midt på veggen til lengre mot nordvest.
- Mot nord er flere vinduer mindre enn på tegninger og dør

til kjelleretasjen er fjernet.

- Mot øst er et mindre vindu fjernet og det er satt inn en dør til kjelleretasjen.
- Mot sør er tilbygg en etasje høyere enn hva tegninger viser, dør er flyttet fra rett på tilbygg til siden av den og balkong er forlenget mot vest.

Dette er søknadspliktige tiltak og kjøper overtar risikoen med endringene.

RADONMÅLING

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

INNHold

Boligen går over fire plan og inneholder:

Hovedetasje:

BRA-i 64 kvm: Entré, kott, gang, kjøkken, stue og bad

Andre etasje:

BRA-i 64 kvm: Kontor, 2 ganger og 3 soverom

TBA 8 kvm: Terasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 23 kvm: Bod, gang og soverom

Kjeller:

BRA-i 53 kvm: Kjellerstue, entré, vaskekjeller del av kjeller og 3 lagerrom

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 22.12.2025, utført av Karl Anders Bjørdal .

STANDARD

ENEBOLIG – INNVENDIG

OVERFLATER

Gulv: Gulvbelegg, parkett, belegg av eldre type, gulvtepper og betonggulv. Soverom på loft er uten belegg.

Vegger: Brystningspanel, tapet, finerte plater, malte plater, folierte plater, panel og synlig mur.

Himling: Panel/trebord, himlingsplater, malt duk/lærret og synlig bjelkelag.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med kvite glatte fronter, detaljer og håndtak i tre. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag, ett-greps blandeblender. Det er veggbelegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har plass for oppvaskmaskin og komfyr, ventilator med avtrekk ut. Kjøleskap er plassert på vegg mot stue.

Tidligere kjøkken andre etasje:

I andre etasje er det et tidligere kjøkken som ifølge eier har vært brukt som kontor. Rommet har en finert innredning med skuffer og skap, og belegg på benkeplaten. Innredningen er av eldre standard.

BAD/VASKEROM

Bad hovedetasje:

Badet har belegg på gulv, tapet og plater på vegg, og malt duk i taket. Det er innredet med gulvmontert toalett, servant med speilskap og overlys, og et dusjkabinett. Det er opplegg og plass for vaskemaskin. Rommet har en veggmontert varmekilde over døren og avtrekksvifte gjennom yttervegg. Badet er opprinnelig fra 70-tallet, med tilpasninger underveis.

Vaskekjeller:

I del av grovkjelleren er det en vaskekjeller, antatt fra byggeår. Rommet har støpt plate på grunn, eldre sluk i gulv og støpte vaskekar i betong.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

Rørene er stedvis uisolerte i kald kjeller. Stoppekran er påvist, men fungerer ikke tilfredsstillende.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, vindusventiler og ventilasjonsløp i pipe.

Soverom på loftet har ikke ventilasjon, kun mulighet for lufting via vindu.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med fast elektrisk tilkobling, fra 1973.

- Sentralstøvsuger: Boligen har sentralstøvsugeranlegg med enhet plassert i kjeller og vegguttak i etasjene over. Eier opplyser at motor er defekt.

- Oljetank: Det er en oljetank i stål fra 1971 plassert i lagerrom i kjeller. Ifølge eier ble tanken tømt og tatt ut av bruk for ca. 13-14 år siden.

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.

AREALER

BRA - i: 204 m²

BRA totalt: 204 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 m² Kjellerstue, entré, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, vaskekjeller del av kjeller

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, kott, gang, kjøkken, stue, bad

2. etasje

BRA-i: 64 m² Gang, gang 2, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3

3. etasje

BRA-i: 23 m² Bod, gang, soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Altan

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Rømningsveier: Rom på loft har ikke vindu som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei.

Takhøyde: Kjellerstue har takhøyde ca 2,16, loft ca 2,14 (og skråtak), andre etasje ca 2,3 m.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 1 790 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 838,- pr år 2023

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften inkluderer avløp og feiing, gjelder for 2023 og fordeles på 2 terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 4 989,- for standard husholdningsabonnement for 2024, fordelt på 3 terminer.

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

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.

VANNAVGIIFT

Årlig kr 5 385,-

Vannavgift år: 2024

INFO VANNAVGIIFT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 506 743,- som primærbolig for 2022

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 925 623,- som sekundærbolig for 2022

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 790 000,- (Prisantydning)

kr. 44 750,- (Dokumentavgift)

kr. 500,- (Tinglysing skjøte)

kr. 500,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 45 750,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 835 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1515/34/246:

02.11.1978 - Dokumentnr: 5405 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1515 Gnr:34 Bnr:4

11.11.1952 - Dokumentnr: 2410 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1515 Gnr:34 Bnr:30

1515/34/464:
02.11.1978 - Dokumentnr: 5405 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1515 Gnr:34 Bnr:4

11.11.1952 - Dokumentnr: 2410 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1515 Gnr:34 Bnr:30

GRUNNBOKSDATO

21.08.2024

DIVERSE OPPLYSNINGER

DØDSBO

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

14.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Ludvig Sandström, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: ls@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	55 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	12 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Notars digitale markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom

opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

KONSESJON

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

Gjelder den tomten som blir fradelt og skal legges til boligen.

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://](https://notar.no/personvern.aspx)

notar.no/personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

Plantegninger

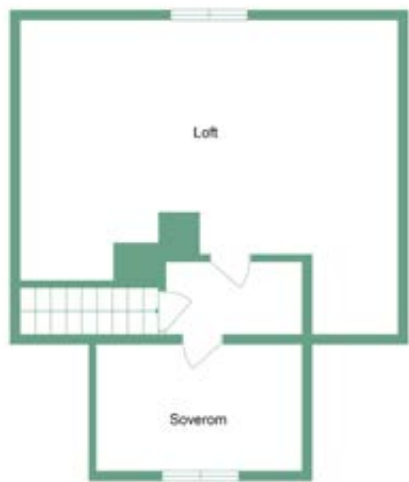


Plantegninger



notar

Huldalsvegen 33
1. etg
notar.no @dmsolusene
Bulldoggen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



notar

Huldalsvegen 33
Loft
notar.no @dmsolusene
Bulldoggen 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

HULDALSVEGEN 33

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

Tilstandsrapport

 Enebolig:

 Huldalsvegen 33 , 6090 FOSNAVÅG

 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune

 gnr. 34,34, bnr. 246,464, snr. 0,0

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



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 21552-1115

Referansenummer: UA1944

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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 i Huldalen, Fosnavåg. I følge opplysninger fra Herøy kommune foreligger det ikke ferdigattest/brukstillatelse i arkivet, men boligen er fra før plan- og bygningslova kom, og kan regnes som lovlig i bruk til formålet (bolig), jf. opplysninger fra kommunen.

Det er avdekt avvik med tilstandsgrad 2 og 3, viser til de ulike pkt. for nærmere beskrivelse. Det er også bygningsdeler som har høy alder ut i fra forventet varighet på de ulike bygningsdelene, se nærmere under "konstruksjoner". Det må kunne forventes at det vil fremkomme avvik/feil/skjevheter etc ved åpning av konstruksjoner/riving/renovering. Utover avvik er det i boligen også utidsmessige overflater, løsninger og konstruksjoner jf. byggeår 1954.

Det har vært gjort vedlikehold som skifte av takteking og skifte av enkelte vindu

I tillegg til kostnader med å lukke avvik, vil det være behov for påkostninger for renovering og oppgraderinger om man ønsker å støtte dagens nivå for standard og kvalitetsnivå for konstruksjoner, overflater, romløsninger, energioptimalisering, tekniske installasjoner etc.

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

Enebolig: - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak:

Boligen har takteking med steinbelagte stålplater(fabrikat «Decra» i følge eierrepresentant). Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro. Det er takrenner, nedløp og beslag av aluminium, noe plast.

Konstruksjon og fasade:

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

Vinduer:

Boligen har malte trevindu med enkle og kobla glass fra byggeår, og malte trevindu med 2-lags glass fra ulike tidspunkt(se sjekkpunkt for nærmere beskrivelse).

Dører:

Bygningen har teak hovedytterdør med glass og malt balkongdør i tre. Det er malte kjellerdører i enkel(lav isolasjonsevne) utførelse.

Terrasse/altaner:

Mot sør er det i andre etasje altan i trekonstruksjon. Altanen er med bjelkelagskonstruksjon innfesta mot vegg og mot bjelke/søyle. Det er i følge eiere lagt sponplater som har membran/folietakteking. Underside er kledd med panelbord og danner overbygg inngangsparti. Det er rekkverk i trekonstruksjon med stolper, spikerslag, liggende og stående bord, topprekke.

Utvendige trapper:

Boligen har betongtrapp lags fasade vest, med lengre repos/sti. Betongtrapp sør mot hage og langs tilbygg mot kjellerinngang.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater(i hovedsak):

Boligen har gulvbelegg, parkett og teppe på gulv. Det er tapet, malte plater, brystningspanel, panel og finerte plater på veggene. Panel, himlingsplater og malt duk i innvendig tak.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mulig tilfarergulv tilbygg hovedetasje. Det er støpt gulv på grunn. Se sjekkpunkt for nærmere beskrivelser.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe, feieluke på loft, sotluke i kjeller. Det er peis i kjellerstue og oljekamin i hovedetasje, vedkamin i andre etasje.

Trapp:

Mellom hovedetasje og andre etasje er det malt tretrapp med laminatgulv og metallist på trinna. Håndløper på vegg og tett rekkverk/håndløper andre side. Returrekkverk i andre etasje med platekledning.
Til loft er det malt tretretrapp. Til kjeller er det enkel tretrapp. Fra stue til kjellerstue er det spiraltrapp i tre.

Dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører og finerte dører. Finert dør med glass i andre etasje mot gang tilbygg.
Hovedetasje har finerte dører, mot stue er det med glass. Foldedør mellom stue og kjøkken. Dør med glass og sidefelt med glass mellom gang og entre hovedetasje.

Tidligere kjøkken/i bruk som kontor:

I andre etasje er det et tidligere kjøkken (det meste av innredning står igjen). Rommet er ikke vurdert som kjøkken, i følge eiere vært brukt som kontor over mange år. Det er finert innredning, skuffer skap etc. Belegg på benkeplate. Eldre standard

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet er med belegg på gulv, tapet og plater på vegg, malt duk i innvendig tak. Innreda med gulvmontert toalett, servant m/ speilskap over, overlys. Dusjkabinett, opplegg for og plass for vaskemaskin.

Veggmontert varmekilde over dør. Avtrekksvifte gjennom yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med kvite glatte fronter, detaljer og håndtak i tre. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag, ett-greps blandebatteri. Det er veggbelegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har plass for oppvaskmaskin og komfyr, ventilator med avtrekk ut. Kjøleskap er plassert på vegg mot stue.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast og støpejern i boligen.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, vindusventiler og ventilasjonsløp i pipe.

Varmepumpe:

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med fast elektrisk tilkobling.

Sentralstøvsuger:

Boligen har sentralstøvsugeranlegg med enhet plassert i kjeller, vegguttak i etasjene over.

El.anlegg:

Boligen har eldre/opprinnelig el.anlegg, inntak med skrusikringer på loft, sikringskap andre etasje og kjeller, begge med skrusikringer. Det er varmekabler i kjellerstue. Stikkontakter og lyspunkt. Boligen har skjult og synlig kabling.

Branntekniske forhold:

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Det er ikke mottatt opplysninger om utvendig drenering. Se sjekkpunkt.

Fundamenter og grunnmur:

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er synlig fundamentering av natursteinsmur/stein, delvis med påstøyp av betong.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer av betong mot sør v/uteplass/tunplass, antatt fra 80/90-tallet. Eldre betongmur mellom hagenivåer, østgående retning. Forstøtningsmur mot trapp/sti til kjellertrapp vest.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann og avløpsrør:

Offentlig avløp og privat vann (Herøy Vasslag SA)vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Oljetank:

Det er oljetank i stål plassert i lagerrom kjeller. Oljetank er fra 1971 (merke på tank). I følge eiere blei tank og dagtank tømt/tatt ut av bruk for ca 13-14 år siden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

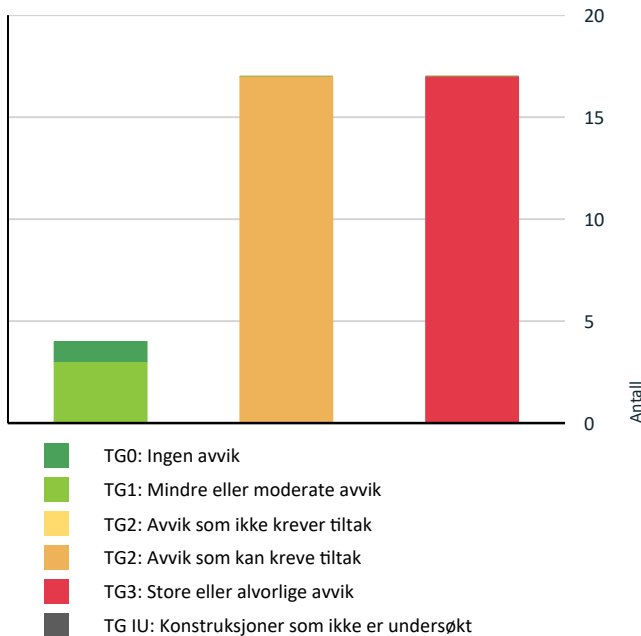
[Gå til side](#)

Enebolig:

- Det foreligger ikke tegninger

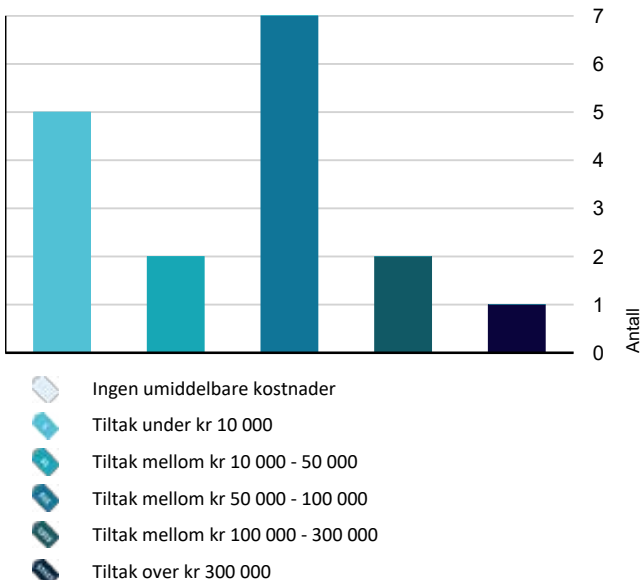
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Tilstandsrapporten er en oppdatering av tidligere tilstandsrapport med befaring. Det er gjennomført ny besiktigelse, vurderinger/tekst og bilder er fra begge besiktigelser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller del av kjeller > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Tidligere kjøkken/i bruk som kontor andre etasje [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Luft - til - luft varmepumpe [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller del av kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG:

Byggeår

1954

Kommentar

Jf opplysninger fra rekvirent.

Anvendelse

Standard

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takteking med steinbelagte stålplater (fabrikat «Decra» i følge eierrepresentant). Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) i hovedsak er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. En slik undersøkelse vil potensielt kunne avdekke flere avvik, som ikke var mulig å se ved besiktigelse fra bakkenivå. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Takvinkel tilbygg er målt til ca 12 grader, som er minimum fall for Decra.

Takteking og undertak fornya 2006, jf. opplysninger fra eierrepresentant.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert en del mose/groe på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose og groe bør fjernes fra taktekingen for å forhindre redusert levetid og økt risiko for fuktskader eller lekkasjer. Dette vil være spesielt viktig på takteking over tilbygg, der takvinkel er på et minimum av det produsent krever.

Regelmessig vedlikehold vil bidra til å opprettholde takets funksjon og beskytte underliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av metall. Deler av nedløp er av plast og eldre type, resterende i følge eierrepresentant fornyet i forbindelse med skifte av taktekking 2006.

Vurdering av avvik:

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

Eldre deler av nedløp har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, vedlikehold og utbedring må regnes med.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere etter dagens krav, men ved snøfall vil det være fare for takras og risiko for skade på gjenstander, dyr og personer som måtte oppholde seg ved og rundt boligen.

Utskifting eller utbedring av eldre deler av nedløp må regnes med. Om tiltak ikke gjennomføres, vil avvik på kort eller lenger sikt kunne utvikle seg eller føre til uttetheter.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

I følge eiere er kledning mala i 2019 og 2023, det er synlig underliggende avskrappa maling.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kontroll av lufting er eget punkt i forskrift til avhendingslova, kledning er ikke lufta, men heller ikke et krav i byggeåret.

Det er observert stedvise råteskader i bordkledning og hjørnebord. Siden besiktigelse 2024 er det blitt mer avflassa parti av maling.

Noe svertesopp skyggeside.

På innvendig side er det observert fuktskjolder på vegg i kaldloft, lokalt under/ved vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Rengjøring og nærmere undersøkelser bør utføres for å avdekke omfanget av råteskader og eventuelle følgeskader fra lekkasje ved altan.

Utskifting av råteskadde bord og hjørnebord på fasadene må påregnes for å hindre videre svekkelse av konstruksjonen.

Fuktmerker på innsiden av vegg på loft kan skyldes tidligere inndrev rundt vindu, og bør følges opp for å unngå fremtidige fuktskader.

Dersom utviklingen fortsetter med mer værslitasje, øker risikoen for ytterligere råteskader og kostbare utbedringer.



Ingen lufting



Overmalt råteskade



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen på hovedtak har sperrekonstruksjon med taktro av trebord. Konstruksjon er besiktiga fra lagerrom loft, på de åpne konstruksjoner. Øvrig deler av takkonstruksjon er uten mulighet for besiktigelse.

Tilbygg sør med sperrekonstruksjon, uten mulighet for besiktigelse utover det som er synlig fra underside.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Hull i plastfolie mot soverom, folien er lagt på kald side, påregnelig i tillegg til folie bak panel (to tette sjikt, ikke riktig utførelse). Fuktskjolder observert flere steder, også rundt pipe og på vegg mot soverom i samme område. Fuktmerka er målt med normale fuktverdier befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør følges med på fuktskjolder, da disse kan indikere tidligere eller pågående fuktproblemer.

Ved eventuell bruk av loftet må en utbedre løsninga for dampspærre/plast. En bør vurdere stenge av forbindelse til loftet for å unngå at fuktig inneluft havner på loft.

Mangelfull utført dampspærre er med økt risiko for kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 1 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Besiktiga fra avstand.

Vinduer

Boligen har i hovedsak malte trevindu med enkle og kobla glass fra byggeår, og malte trevindu med 2-lags glass fra ulike tidspunkt. I stue er det større vindu med enkelt glass, innsatt innvendig ramme med glass, innfesting med hasper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Ved stikkprøve og opplysning fra eier er det flere vindu som ikke lar seg åpne. Det er flere vindu som har fuktmerker innvendig karm og i koblingsfelt, noe kan skyldes innvendig kondensering men også fukt fra utside, mulig råte i enkelte av disse. Enkelte vindu har værslitasje, flere vindu har korrodering av metalleder. Enkelte vindu er uten beslag over og/eller under vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Flere vinduer må skiftes ut, og det må påregnes vedlikehold på de fleste vinduene for å forhindre ytterligere svekkelse og sikre funksjonalitet.

Utskiftning av alle eldre vinduer bør vurderes ut fra en totalvurdering, blant annet med hensyn til energieffektivitet og bygningsmessig tilstand.

Kostnadsestimatet gjelder utskiftning av vinduer med påviste fukt- og råteskader – utskiftning av alle eldre vinduer vil medføre en høyere kostnad.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader, råte, varmetap og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Soverom loft enkle glass



Innvendige fuktmerker soverom andre etasje



Punktert



Fukt/råteskade, skrudd igjen

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med glass og malt altandør i tre. Det er malte kjellerdører i enkel(lav isolasjonsevne) utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Råteskade i altandør og kjellerdør, eldre dører har ikke tetthet og isolasjonsegenskaper som dagens dører.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Andre tiltak:

Råteskadde dører bør skiftes ut for å hindre videre svekkelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Vedlikehold av resterende dører må påregnes for å sikre funksjon og tetthet. Utskiftning av øvrige eldre dører bør vurderes for å oppnå bedre isolasjon og energieffektivitet, noe som kan medføre økte kostnader (et høyere kostnadsestimat).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oversiktsbilde ytterdør



Råteskade altandør



Dør til grovkjeller



Fukt/råteskade dør til kjeller

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot sør er det i andre etasje altan i trekonstruksjon. Altanen er med bjelkelagskonstruksjon innfesta mot vegg og mot bjelke/søyle. Det er i følge eiere lagt sponplater som har membran/folietaktekking. Underside er kledd med panelbord og danner overbygd inngangsparti. Det er rekkverk i trekonstruksjon med stolper, spikerslag, liggende og stående bord, topprekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Altanen har lekkasje og råteskade (parti der plater buler ned), fuktmerker underside.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Ny tekking må legges.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres fullstendig utbedring av altanen, inkludert utskifting av skadet konstruksjon og etablering av nye, fuktsikre løsninger med korrekt avslutning mot vegg og rekkverksstolper.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det betydelig risiko for videre fuktskader og råte i både altan og tilstøtende veggkonstruksjoner, noe som kan medføre økte reparasjonskostnader og redusert levetid for bygget.

På grunn av uavklart skadeomfang er det knyttet usikkerhet til kostnadsestimat.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oversiktsbilde



TG 2 Utvendige trapper

Boligen har betongtrapp lags fasade vest, med lengre repos/sti. Betongtrapp sør mot hage og langs tilbygg mot kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Eldre betongtrapper med skader som riss, forvitra/ru overflater. Det er ikke håndløper/sikring i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring eller oppgradering av betongtrappene bør vurderes for å hindre videre utvikling av skader som riss og forvitrede overflater, for å sikre fortsatt brukstid. Se eget punkt drenering og rom under terreng; utskiftning på grunn av andre forhold kan bli nødvendig.

Det bør også etableres håndløper og sikring mot fall fra vangemur for å ivareta sikkerheten.



INNENDIG

TG 3 Overflater

Hovedetasje har i hovedsak gulvbelegg og parkett på gulv. Det er i hovedsak brystningspanel, tapet og finerte plater på veggene. I hovedsak panel/trebord, himlingsplater og malt duk i innvendig tak.

I andre etasje er det i hovedsak belegg av eldre type på gulv , gulvtepper. På vegger er det i hovedsak tapet, malte plater, brystningspanel(hovedsoverom)

Tilstandsrapport

og ferdig malte/folierte plater med fas i skjøter. I innvendig tak er det i hovedsak malt duk/lerret, himlingsplater og trepanel.

Soverom på loft er uten belegg på gulv, det er panel på vegger og tak. Gang loft; teppe på gulv, panel ellers. Kaldloft delvis med løstliggende belegg av ulike typer, synlig/åpent bindingsverk, åpent mot taktro.

Kjellerstue: Teppe på gulv, panel på vegger og i tak. Grovkjeller: Betonggulv, synlig mur på vegger, synlig bjelkelag mot etasjen over.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er overflater med skader/hull i enkelte av romma.

Slitasje utover normal slitasjegrad gjelder parkett hovedetasje.

På panel i kjellerstue, i hjørne under trapp, er det påvist skade/skjolde i paneloverflate, det er målt ca 23% vektprosent fuktighet i panel. Se eget punkt rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Panel med fuktmerker/fuktnivå: Sees i sammenheng med eget punkt rom under terreng.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av skader med tilstandsgrad 3, boligen har i tillegg avvik med tilstandsgrad 2 og en del utidsmessige overflater jf. byggeår 1954.

Renovering av alle innvendige overflater vil ha et høyere kostnadsestimat.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre skadeutvikling, i hovedsak av estetisk karakter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



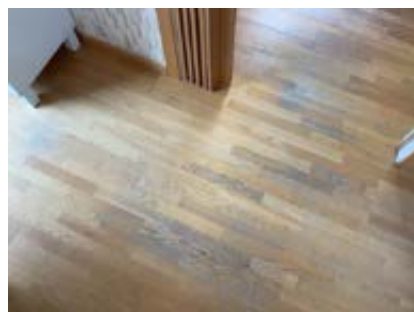
Gang tilbygg andre etasje



Kjøkken/kontor andre etasje(gulv)



Kjøkken/konbtor andre etasje



Kjøkken

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt gulv på grunn.

I hovedetasje er det påregnelig tilfarergulv (bjelkelag) på gulv i inngangsparti/tilbygg, slike konstruksjoner kan være utsatt for mellom anna fuktskader/opptrekk fra grunn. Det er besiktiga fra overside med bruk av fuktsøker/indikator, normale verdier. Anbefaler nærmere undersøkelse ved renovering/fornyning.

Tilstandsrapport

Stikkprøvemålinger:

28 mm høydeforskjell over 2 meter, og 33 mm høydeforskjell gjennom rommet(loftsrom)

7 mm høydeforskjell over 2 meter, og 10 mm høydeforskjell gjennom rommet(soverom nordøst)

22 mm høydeforskjell over 2 meter, og 22 mm høydeforskjell gjennom rommet(soverom øst)

14 mm høydeforskjell over 2 meter, og 17 mm høydeforskjell gjennom rommet(hovedsoverom)

7mm høydeforskjell over 2 meter, og 10 mm høydeforskjell gjennom rommet(stue)

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Stedvis rystelser, stedvis noe knirk. Det er mangelfullt isolert mellom kjeller og hovedetasje.

Det er registrert hull etter skadedyr (mulig mott/borebille) i bjelkelag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Høydeforskjeller bør kartlegges nærmere ved renovering, overflater som eksempelvis laminat og parkett stiller krav til jevnhet på underlaget. En bør vurdere isolering /ferdigstilling av bjelkelag kjeller for å unngå kalde gulv og/eller økt energibruk til oppvarming. Før en eventuelt kler igjen fra underside kan avstiving av bjelkelag vurderes, men behovet for dette vil også avgjøres av egen opplevelse/sjenanse av slike rystelser.

Symptomer på skadedyr bør undersøkes nærmere av egnet firma for å avklare om det er aktivt angrep, da dette kan medføre risiko for ytterligere skade på bjelkelaget.

Det er viktig å unngå fuktighet, spesielt i kjeller, for å redusere risikoen for skadedyr og fuktskader.

Kostnadsestimat er knytt til del av avvik med tilstandsgrad 3(høydeforskjeller) og 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: 10 000 - 50 000

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, feieluke på loft, sotluke i kjeller. Det er peis i kjellerstue og oljekamin i hovedetasje, vedkamin i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Ikke alle fire sider av pipen er synlige i alle etasjer.
Luken i kjelleren er treg å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere brannrisiko.

Pipevanger bør gjøres synlige for å muliggjøre inspeksjon og avdekke eventuelle skader eller svakheter, da skjulte pipevanger kan skjule feil som øker risikoen for brann eller lekkasje.

Luken i kjeller bør utbedres slik at den fungerer tilfredsstillende, for å sikre god tilgang ved feiing og inspeksjon.

For kostnader knyttet til oljekamin, se eget punkt om oljetank.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oljekamin - ute av drift



Vedkamin



Peis i stue



Kledd pipe

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er romma i kjeller. De bakre delene har gulvet av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. I den fremre delen er det teppe på gulv, panel på vegg. Det er gjennomført hulltaking i fremre del og det er påvist avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er avvik:

Det er målt fukt i hjørne mot grovkjeller (under vindeltrapp). Det er "kjellerlukt" i kjellerstue, det er lite ventilasjon i rommet.

Det er gjennomført hulltaking i panel på samme sted, i hulltakingen er det målt metning i trevirke (fulltrukket av vann) og synlig fukt på mur, fuktmerker på trevirke. Nærmere vurdering av omfang er begrensa av syn/vurderingsmulighet i en slik hulltaking (mindre område av kjeller)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblemet.

Fornyng av innvendig påføring og panel må påregnes, og tiltak bør sees i sammenheng med blant annet øvrige forhold i kjeller, drenering og terrengforhold.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.

Kostnadsestimatet gjelder nærmere undersøkelser og utbedringer i kjellerstue, og sees i sammenheng med utvendige forhold. Utbedring/bygningsmessige tiltak i grovkjeller vil medføre et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fra kjellerstue



Hulltaking kjellerstue



Synlig fukt trepanel kjellerstue



Synlig fukt kjellermur v/oljetank

Innvendige trapper

Mellom hovedetasje og andre etasje er det malt tretrapp med laminatgulv og metallist på trinna. Håndløper på vegg og tett rekkverk/håndløper andre side. Returrekkverk i andre etasje med platekledning.

Til loft er det malt tretretrapp. Til kjeller er det enkel tretrapp. Fra stue til kjellerstue er det spiraltrapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er ikke rekkverk på loft, eller nedre deler av kjellertrapp. Det er ikke håndløper på loftstrapp. Loftstrapp har lav høyde, det er kun ca 1,11 m fra topp av trapp til loft og opp til himling/innvendig tak på laveste punkt (omtrentlig målt).

Trapper har i varierende grad slitasje/skader, som skader i trinn til loft og kjeller, og løse spiler/rekkverksdeler spiraltrapp fra stue til kjellerstue.

Trapp til kjeller er bratt og enkel/provisorisk i utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det bør monteres rekkverk og håndløper på steder dette mangler, for å redusere risiko for fall og personskade.

Lav frihøyde i loftstrapp er et forhold en må være klar over, tiltak er ikke mulig å gjennomføre uten å omarbeide trapp til annen type/plassering. Konsekvensen ved å bruke trappa slik den er er i hovedsak begrensa funksjonalitet.

Skader og slitasje på trinn og løse rekkverksdeler må utbedres for å sikre trygg bruk av trappene.

Trapp til kjeller bør vurderes skiftet eller utbedret, da bratthet og provisorisk utførelse gir økt risiko for ulykker.

Vedlikehold og utbedring av nevnte avvik må påregnes. Kostnadsestimat gjelder utbedring og sikring mot fall samt utbedring av større skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader på trinn



Trapp fra andre etasje til hovedetasje.



Kjellertrapp

Innvendige dører

Innvendig har boligen i hovedsak malte glatte dører og finerte dører. Finert dør med glass i andre etasje mot gang tilbygg.

Hovedetasje har finerte dører, mot stue er det med glass. Foldedør mellom stue og kjøkken. Dør med glass og sidefelt med glass mellom gang og entre hovedetasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er flere dører som tar i karm/er trege, enkelte dører har skade i overflate/avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Jf. nevnte avvik bør justering, utbedring og vedlikehold av dører utføres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dører og karmen. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt behov for fremtidige reparasjoner.

Tilstandsrapport



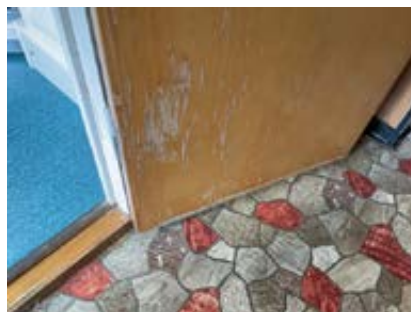
Mot tilbygg andre etasje



Dør med glass mellom stue og gang



Entre hovedetasje.



Baddør - skade i overflate

Arbeid/fornyng i eldre hus

Boligen er fra 1954. Ved arbeid i boligen som overflatefornyng, modernisering/renovering må en forvente å håndtere eldre typer bygningsmaterialer som kan inneholde asbest, gulvbelegg som kan inneholde det som idag vurderes som miljøgifter etc. Anbefaler varsomhet og undersøkelser, for å ivareta egen og andres helse under slike arbeid. Det finnes egne krav/rutiner for slike arbeid, og anbefalinger å følge ved egeninnsats.

Grovkjeller

Med tilkomst fra terreng og via trapp fra hovedetasje er det grovkjeller innreda med større lagerrom og to mindre lagerrom. Det eine rommet er tidligere potetkjeller, det andre har plass for varmtvannstank. I grovkjeller er oljetank plassert, samt det er opplegg for vask/skylling med støpte vaskekar i betong, det er eldre sluk i gulv.

Gulvet er med betong, på veggene er det mur med og uten puss, Mot etasjen er det synlig bjelkelag, utenom de mindre bodene som har malte plater i innvendig tak.

Kjellerens standard er ikke etter dagens krav. Forutsett at det blir utbedra med tanke på fukt etc (se rom under terreng, terreng, drenering) vil romma kunne være egna til enkel lagring. Utbedring og påkostning må regnes med om en vil øke standarden til dagens nivå.

Tidligere kjøkken/i bruk som kontor andre etasje

I andre etasje er det et tidligere kjøkken (det meste av innredning står igjen). Rommet er ikke vurdert som kjøkken, i følge eiere vært brukt som kontor over mange år. Det er finert innredning, skuffer skap etc. Belegg på benkeplate. Eldre standard

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjenstående installasjoner som rørføringer og el.installasjon for komfyr. Provisorisk avblenda avløpsør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenstående rørføringer og elektriske installasjoner for komfyr bør fjernes eller sikres av fagperson for å unngå fare for lekkasje, elektrisk støt eller andre skader ved videre bruk av rommet til annet formål.

Kostnader med fjerning av tidligere installasjoner må regnes med ved eventuell ominnredning til annen bruk.

Tilstandsrapport



Veggventil i nedre del av skap

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Badet er med belegg på gulv, tapet og plater på vegg, malt duk i innvendig tak. Innreda med gulvmontert toalett, servant m/ speilskap over, overlys. Dusjkabinett, opplegg for og plass for vaskemaskin.

Veggmontert varmekilde over dør. Avtrekksvifte gjennom yttervegg.

I følge eiere er badet opprinnelig fra 70-tallet, med tilpasninger undervegs.

Besiktigelse med dusjkabinett på plass, sluk ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

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

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

Samlet tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av alder, påviste avvik og manglende tetthet i våtsonen.

Det er observert utettheter ved rørgjennomføringer i tettesjiktet på gulvet, tettesjiktet har høy alder, det er eldre støpejernssluk, og toalettsisternen/flottøren er defekt.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Måling i synlig trevirke i området rundt sluk er utført, uten å påvise unormale forhold. Konstruksjon åpen fra underside så hulltaking ikke nødvendig.

Tilstandsrapport

Boligen har stått uten bruk siste tid, og det kan være knytta usikkerhet til fuktmåling pga manglende bruk. Måling/tilstand gjelder for det nevnte punktet ved sluk, se rommet generelt for avvik og tiltak for fornying/renovering.

KJELLER > VASKEKJELLER DEL AV KJELLER

TG 3 Generell

Boligen har vaskekjeller i del av grovkjeller. Denne er påregnelig fra byggeår med støpt plate på grunn, eldre sluk i gulv. Det er laga til for vask/skylling med støpte vaskekar i betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEKJELLER DEL AV KJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Del av grovkjeller er innreda til vaskekjeller, det er murte overflater i området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjon med høy alder, fornying må påregnes, se eget punkt kostnadsestimat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se eget punkt "generell" for anbefaling om fornying av våtrom. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med kvite glatte fronter, detaljer og håndtak i tre. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaske- og skyllekum med sidebeslag, ettgreps blandebatteri. Det er veggbelegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har plass for oppvaskmaskin og komfyr, ventilator med avtrekk ut. Kjøleskap er plassert på vegg mot stue.

Kjøkkenet har ikke komfyrvakt eller lekkasjesikring (ikke krav på tidspunktet, men anbefalt for egen og boligens sikkerhet mot brann og vannlekkasjer).

Årstall er usikkert, men i følge eierrepresentant trolig fra midt på 80-tallet.

Kjøkkenet har ut fra forventet alder ca 40 år normal bruksslitasje med mindre skader/sår, eksempelvis på enkelte dører, videre er det behov for justering og utbedring av enkelte hengsler.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventil i pipe.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Stedvis uisolert i kald kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Deler av vannledningene i kjeller er allerede isolert, noe som kan tyde på at frost/kulde kan være ei utfordring. Resterende deler av vannledningene bør isoleres i kjelleren for å hindre kondens og frostsprengning, samt redusere varmetap. Eventuelt vurdere frostvakt/varme eller lignende for å sørge for at temperatur holdes innenfor det normale.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av stoppekran (tilstandsgrad 3), som ikke fungerer tilfredsstillende.

Ut fra anleggets alder kan skader plutselig oppstå. Ved arbeid som renovering/fornyming av våtrom etc bør vannrør fornyes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
 - Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det er dårlig avrenning/kapasitet fra sluk kjeller befaringsdagen, kan skyldes manglende rengjøring, men også redusert kapasitet på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av soilrør for å sikre tilfredsstillende avrenning og kapasitet fra sluk i kjeller. Utskiftning av eldre soilrør kan bli nødvendig.

Manglende tiltak kan føre til redusert funksjon, vannskader i kjeller/tilstøtende rom, samt økt risiko for fremtidige lekkasjer på grunn av rørenes alder.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, vindusventiler og ventilasjonsløp i pipe.

Vurdering av avvik:

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

Soverom på loftet har ikke ventilasjon, kun mulighet for lufting via vindu. Det er lite eller mangelfull ventilasjon i enkelte rom sett i forhold til bruksbelastningen.

Det er observert korrosjon på metalldeler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utbedring eller supplering av den naturlige ventilasjonen bør gjennomføres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom, spesielt på soverom på loftet hvor det kun er mulighet for lufting via vindu.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og utvikling av muggsopp.

Utskifting av metalleder(rusta) må regnes med.

Ved større renoveringsarbeid kan det også vurderes å installere balansert ventilasjonsanlegg for bedre energieffektivitet og innelima.



Korrodering metalleder

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.

Alder er usikker.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert effekt, økt energiforbruk eller plutselig driftsstans.

Uavklart alder gir økt usikkerhet rundt gjenværende levetid og risiko for feil.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter med fast elektrisk tilkobling. Eiere har kobla denne ut, det er ikke varmtvann i boligen befaringsdagen men eiere opplyser at tanken fungerer.

Årstall: 1973

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstanken bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og funksjonssvikt øker betydelig etter 20 år.

Konsekvensen av å ikke bytte tanken kan være plutselig vannskade eller tap av varmtvannsforsyning.

Sentralstøvsuger

Boligen har sentralstøvsugeranlegg med enhet plassert i kjeller, vegguttak i etasjene over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eierrepresentant opplyser om at motor er defekt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Motor eller sentralenhet må i følge eierrepresentant skiftes for å gjenopprette funksjonaliteten til sentralstøvsugeranlegget.

Dersom tiltak ikke utføres, vil anlegget ikke kunne benyttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Boligen har eldre/opprinnelig el.anlegg, inntak med skrusikringer på loft, sikringsskap andre etasje og kjeller, begge med skrusikringer. Det er varmekabler i kjellerstue.

Stikkontakter og lyspunkt.

Boligen har skjult og synlig kabling.

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?

Ukjent

Ikke kjent, mest sannsynlig

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 Anlegget er delvis fra byggeår, men det er gjort fornyelser. Det er observert manglende avdekking i sikringsskap andre etasje, i kjeller er det føringsveier som ikke er fagmessig festa, tilsvarende er det lampe som er provisorisk montert. Eiere opplyser om at en tidsvis har fått strøm fra vannkraner i kjeller. Kombinasjonen alder, gradvise fornyelser og funn tilsier anbefaling om utvida el.kontroll. Tilsynsrapport fra 2020 opplyser om at det blei funne jordfeil/overledning i huset, avvaksrapporten er lukka/utbedra.

Anlegget har høy alder og ved en renovering av huset må el.anlegget regnes med å måtte skiftes ut/totalrenoveres.

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

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

Nei

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

Ja Eldre brannslukkere, anbefaler nye, relativt liten kostnad.

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

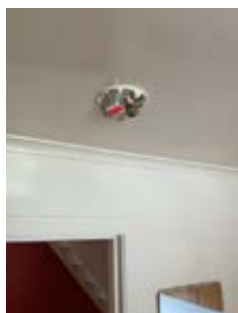
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Utbedre/skifte eldre/skada varslere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke mottatt opplysninger om utvendig drenering. Basert på byggeåret kan man regne med at den eventuelle dreneringen fraviker fra dagens standard og løsninger. I tillegg til eventuelle drensør, var fremgangsmåte med slemming av murer og tilfylling med stedlige masser vanlig.

Tilstandsgrad basert på forventet alder og synlige og målte forhold innvendig langs murer.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert saltutslag og fukt på innvendig side av mur (se eget punkt rom under terreng), i 2025 er det synlig fukt på mur i kjeller og målt metning (fulltrukket med vann) i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må undersøkes nærmere ved å fjerne trepanel (se eget punkt kjellerstue), for å vurdere årsak til fuktinntrengning i dette området. Videre bør en vurdere ny å etablere ny drenering og fuktsikring av grunnmur for å hindre videre fuktinntrengning og skadeutvikling på konstruksjonen. Lokale utbedringer og tiltak med bortledning av overflatevann kan fungere tilstrekkelig i noe tid, men for å få en varig god løsning må ny drenering regnes med.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt svekkelse av innemiljø.

Kostnadsestimat gjelder ny drenering rundt hele boligen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er synlig fundamentering av natursteinsmur/stein, delvis med påstøyp av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte riss observert, stedsvis med avslitt maling og/eller puss.

Det er åpen steinmur synlig under deler av muren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Riss og avskallet maling/puss bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre svekkelse av konstruksjonen.

Åpen steinmur bør vurderes nærmere med tanke på fuktsikring og tetting av overganger, sees i sammenheng med tiltak for drenering. Dette for å sikre videre levetid/brukstid.



Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong mot sør v/uteplass/tunplass, påregnelig fra 80/90-tallet. Eldre betongmur mellom hagenivåer, østgående retning. Forstøtningsmur mot trapp/sti til kjellertrapp vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er loddavvik på muren mellom de to nivåene i hagen, samt sprekk i hjørnet/overgang. Stedvis avflassing og rustutslag på de nyere murene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loddavvik og sprekker bør følges med på. For å lukke avvik vil det kunne bli nødvendig å erstatte disse murene med nye murer.

Det må etableres gjerde eller annen sikring på kanter med mer enn 50 cm fallhøyde til hardt underlag, med mindre tett vegetasjon eller lignende allerede gir tilstrekkelig sikring, for å unngå fare for fallulykker.

Kostnadsestimatet gjelder enkel sikring mot fall, utbedring/utskiftning av mur med større sprekk /loddavvik vil ha et kostnadsestimat på 100.000-300.000.

Konsekvensen av manglende sikring er økt risiko for fallskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen er under hensynssone H310 Ras og skredfare jf. kommuneplan. 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.

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra bygning, på innvendig side er det påvist at fukt trekker inn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall ut fra bygningen (alternativt tiltak som leder vann bort i renner eller lignende), minimum 1:50 i 3 meters bredde, for å lede overvann bort fra muren og redusere risiko for fuktinntrengning.

Kostnadsestimat sees i sammenheng med punkt vedrørende drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp og privat vann (Herøy Vasslag SA) vann 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.

Rør er av ukjent type

Konsekvens/tiltak

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

Ukjent rørtype medfører økt risiko for skader, lekkasjer eller driftsproblemer, noe som kan føre til kostbare utbedringer og følgeskader på eiendommen.

Oljetank

Tilstandsrapport

Det er oljetank i stål plassert i lagerrom kjeller. Oljetank er fra 1971(merke på tank). I følge eiere blei tank og dagtank tømt/tatt ut av bruk for ca 13-14 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Eiere opplyser at tanken vil bli fjernet før salg. Resterende komponenter/deler som dagtank, rørføringer etc vil ikke bli fjerna.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre tomteforhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige overflater har oppsprekt betong og asfalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utbedring av utvendige overflater må regnes med. Manglende utbedring vil føre til at skader utvikler seg.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

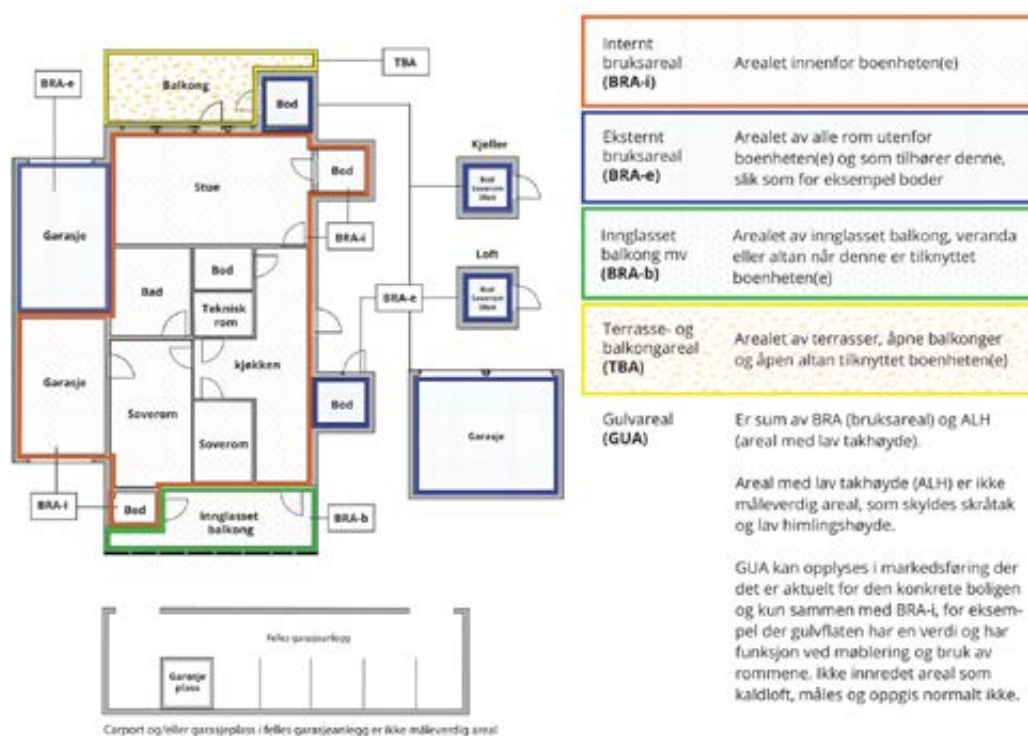
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	64			64	
Andre etasje	64			64	8
Loft	23			23	
Kjeller	53			53	
SUM	204				8
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, kott, gang, kjøkken, stue, bad		
Andre etasje	Gang, gang 2, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft	Bod, gang, soverom		
Kjeller	Kjellerstue, entré, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, vaskekjeller del av kjeller		

Kommentar

TBA andre etasje er areal for altan.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsveier: Rom på loft har ikke vindu som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei. Takhøyde: Kjellerstue har takhøyde ca 2,16, loft ca 2,14 (og skråtak), andre etasje ca 2,3 m.

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:	164	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
29.7.2024	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Terje Huldal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	34	246		0	527.6 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Huldalsvegen 33

Hjemmelshaver

Huldal Inger Sofie, dødsbo.

Kommentar

Eiere opplyser at tomtearealet skal inkludere gnr/bnr 34/464, i tillegg til en andel av gnr/bnr 34/30. Gjelder areal på sørside av boligen mot gnr/bnr 34/422 (tomtegrense sør) og gnr/bnr 34/362 (tomtegrense øst). Arealet er målt til ca 267 m² på kart. For verdsetting tomt og ved samla vurdering av markedsverdi, er det lagt til grunn at Huldalsvegen 33 selges med et tomteareal ca 1360 m².

Deling/oppmåling etc. er ikke gjennomført ved utarbeiding av tilstandsrapport, kontakt eiere for informasjon.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	34	464		0	564.1 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Huldal Inger Sofie, dødsbo.

Kommentar

Inkluderes, jf. eieropplysninger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i Huldalen, Fosnavåg. Godt utsyn fra eiendommene og normalt gode lysforhold. Relativt kort vei til sentrum med alle sentrumsfunksjoner, til skoleområdet med badeanlegg, idrettsanlegg etc er det ca 3 km.

Adkomstvei

Adkomst er fra kommunal vei via gnr/bnr 34/464 som av eiere opplyses følger eiendommen.

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 avsatt til bolig i kommuneplanen. Eiendommene er omfatta av hensynssone "H310 Ras- og skredfare" som gjelder i området.

Om tomten

Tomta ligger i skrånende terreng og er opparbeida med plen, beplantning, støpte platting/tun og støpte trapper/murer. Fra tomta er det godt utsyn og normalt gode lysforhold.

Tomta er opplyst være ca 1360 m², jf. redegjørelse under "eiendomsdata", da eiendom 34/464 er opplyst skal følge med, samt del av 34/30. Kontakt eier/megler for mer informasjon.

Tinglyste/andre forhold

Det er lagt fram erklæring avtale om rett til å føre opp midlertidig garasje på gnr/bnr 34/4 (eksisterer ikke lenger), mulig denne retten være knytta til 34/30 - kontakt eier/megler for mer informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.12.2025	Dødsbo - ingen informasjon	Gjennomgått	3	Nei
Grunnboksrapport	01.07.2024		Gjennomgått	1	Nei
Matrikelrapport	01.07.2024		Gjennomgått	2	Nei
Opplysninger fra rekvirenter			Gjennomgått		Nei
Status bruksløyve, Herøy kommune	01.07.2024		Gjennomgått	1	Nei
Status vann/avløp, Herøy kommune	01.07.2024		Gjennomgått	1	Nei
Avslutta tilsyn Mørenett	21.04.2020		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	01.07.2024		Gjennomgått	1	Nei
Oversikt kommunale gebyr	01.07.2024		Gjennomgått	1	Nei
Oversikt renovasjonsgebyr	01.07.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplankart	01.07.2024		Gjennomgått	2	Nei
Planopplysninger	01.07.2024		Gjennomgått	1	Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2024	
2	22.12.2025	Ferdig rapport etter ny befaring og nytt rapportkast som er gjennomlest 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 TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UA1944>

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.	
3-0122/24	
Selger 1 navn	
Bern André Huldal	
Gateadresse	
Huldalsvegen 33	
Poststed	Postnr
FOSNAVÅG	6090
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Inger Sofie Huldal
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Bern-Andre Huldal
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 3-0122/24

Tilleggskommentar

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

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).

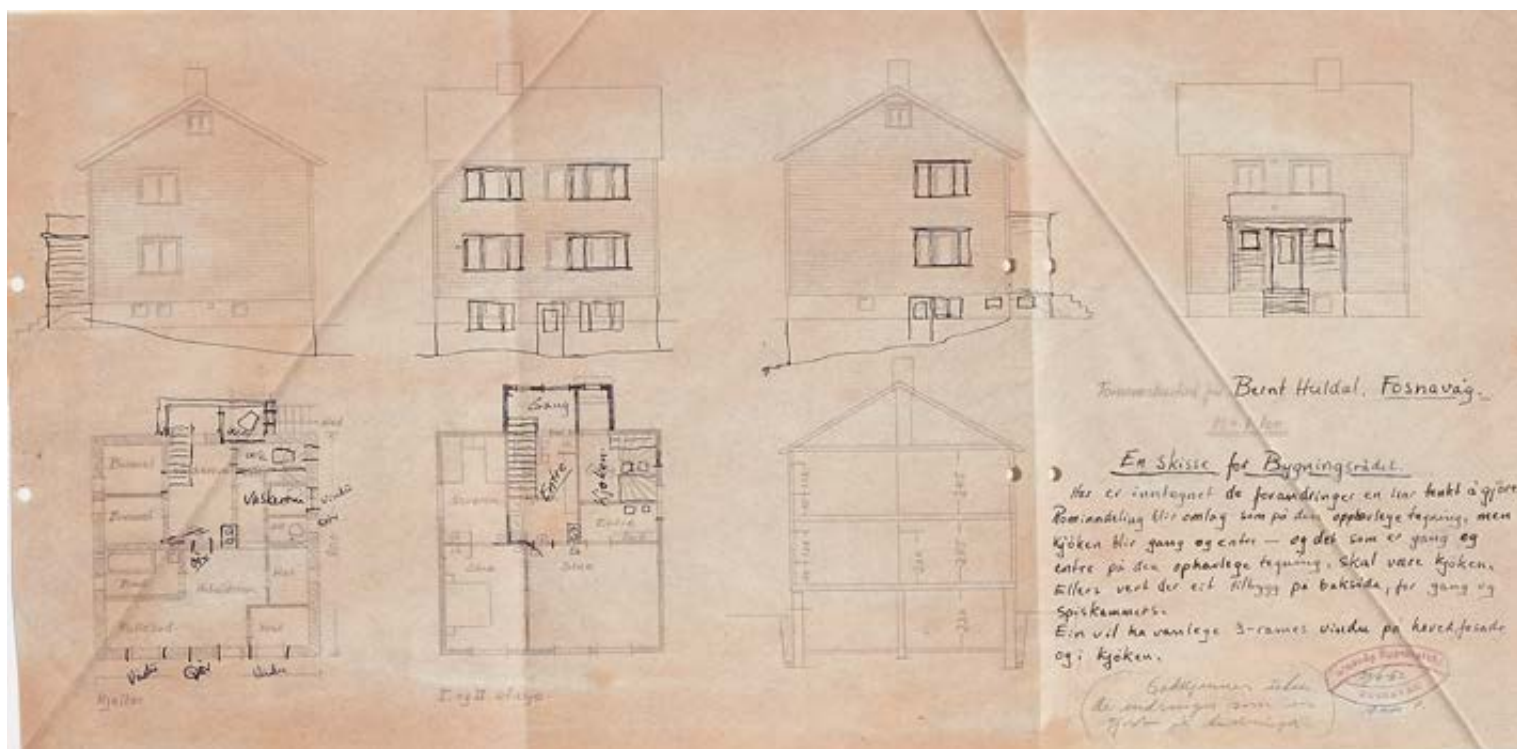
☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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.

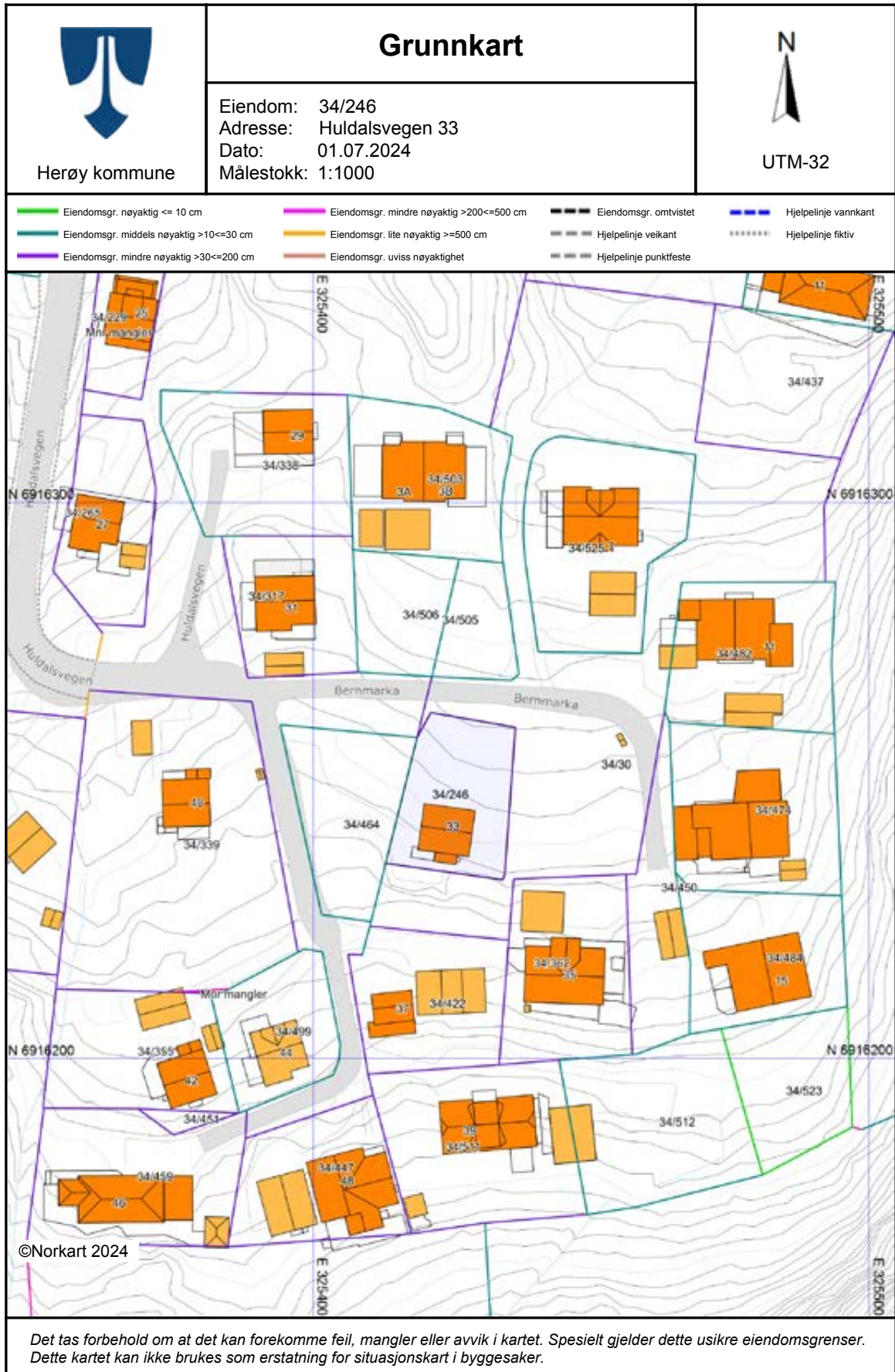
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bern Andre' Huldal	4091ab7d61f95ce3d28195	11.12.2025	Signer authenticated by One time code
	6842cd501f213bf86e	17:22:11 UTC	

- 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>







Herøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 34/246
Adresse: Huldalsvegen 33
Utskriftsdato: 01.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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)
 Frittliggjende småhusbuseiend

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 25,1)
 Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)
 Park

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007
 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planens si avgrensing

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kantkjørebane

 Målelinje/avstandslinje

 Påskrift breidde



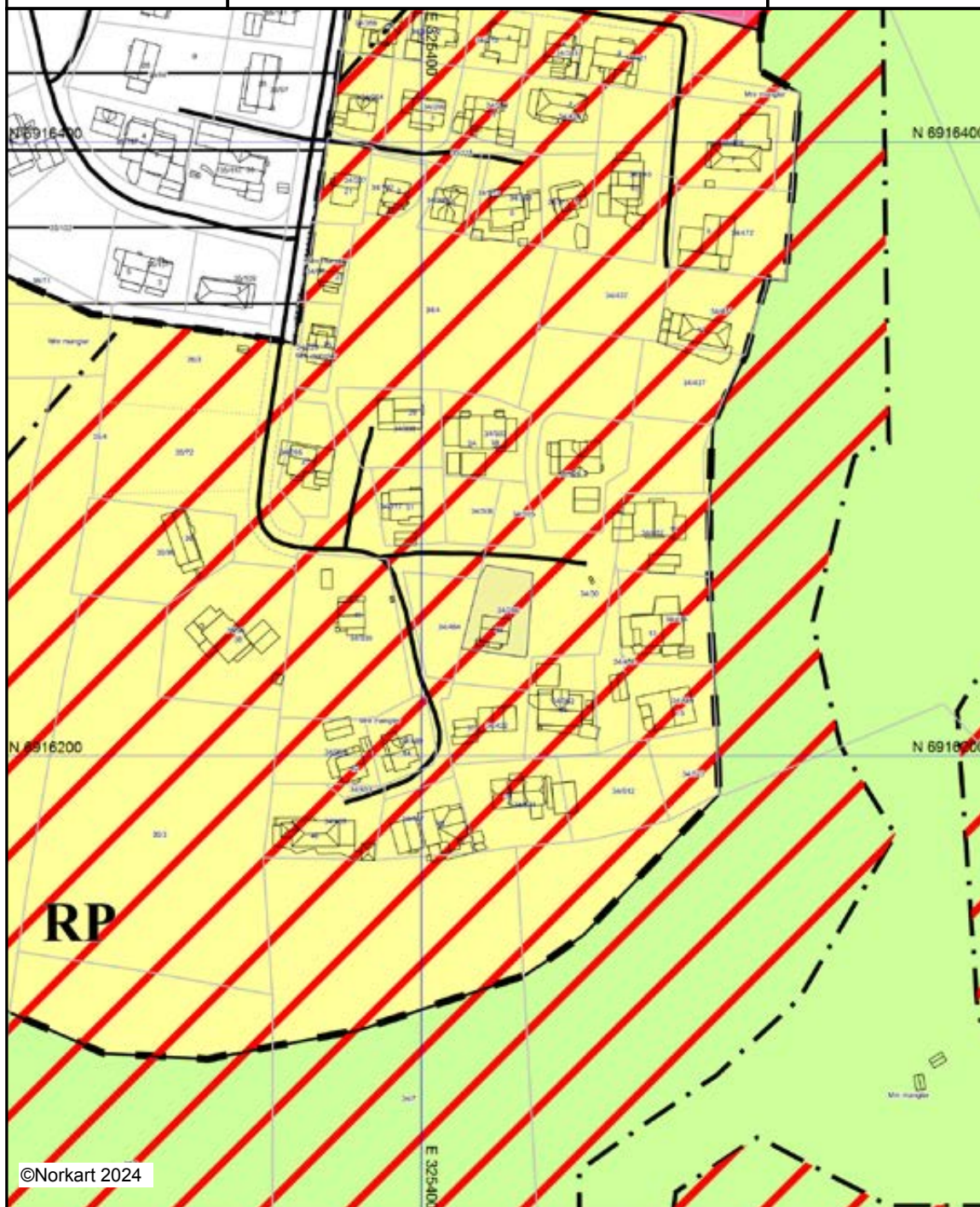
Herøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/246
Adresse: Huldalsvegen 33
Utskriftsdato: 01.07.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

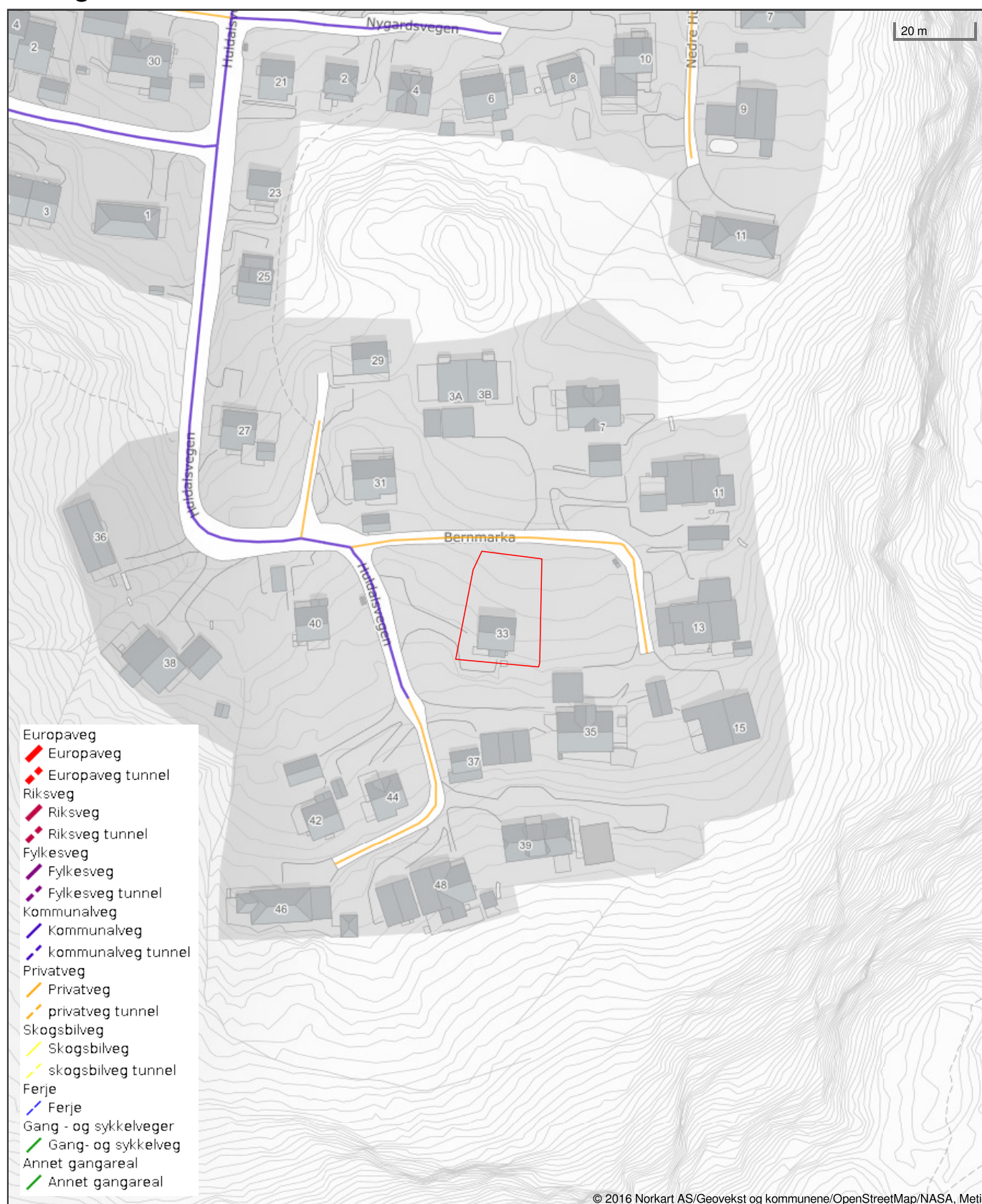
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting- fremtidig
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samtreir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Farled - nåværende
-  Ahc: Kommune(del)plan - påskrift



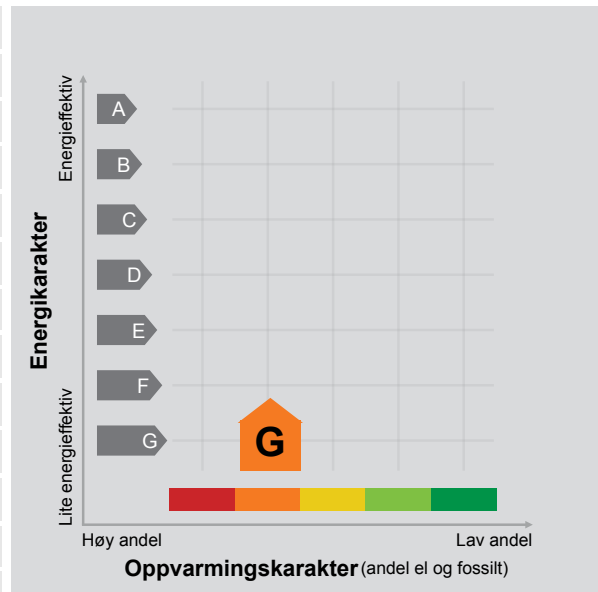
Vegstatuskart for eiendom 1515 - 34/246//



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	Huldalsvegen 33
Postnummer	6090
Sted	FOSNAVÅG
Kommunenavn	Herøy
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	246
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179379260
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-1450
Dato	25.07.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Luft kort og effektivt

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

- Isolering av gulv mot grunn
- Spar strøm på kjøkkenet

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Huldalsvegen 33
Postnummer: 6090
Sted: FOSNAVAG
Kommune: Herøy
Bolignummer: H0101
Dato: 25.07.2024 22:45:46
Energimerkenummer: Energiattest-2024-1450

Kommunennummer: 1515
Gårdsnummer: 34
Bruksnummer: 246
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 179379260

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Nabolagsprofil

Huldalsvegen 33 - Nabolaget Fosnavåg sentrum/Nørvåg - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Fosnavåg terminal	12 min 
Linje 330, 331, 332, 333	0.8 km
 Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	44 min 
 Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 2 min 

Skoler

Bergsøy skule (1-7 kl.)	5 min 
272 elever, 19 klasser	2.2 km
Bergsøy skule (1-7 kl.)	6 min 
272 elever, 19 klasser	2.7 km
Nerlandsøy skule (1-7 kl.)	6 min 
72 elever, 6 klasser	3.4 km
Ytre Herøy ungdomsskule (8-10 kl.)	5 min 
241 elever, 21 klasser	2.5 km
Herøy vidaregåande skule	26 min 
301 elever	1.8 km

Ladepunkt for el-bil

 Speedtrax	9 min 
 Thon Hotel Fosnavåg	14 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

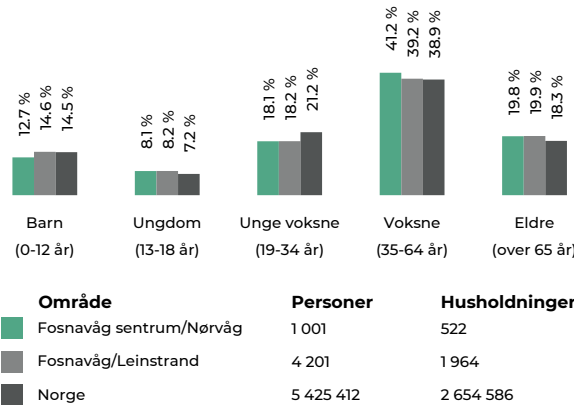
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Huldal barnehage (0-5 år)	5 min 
51 barn	0.4 km
Myklebust barnehage (0-5 år)	6 min 
52 barn	2.7 km
Troll-Myra barnehage (0-5 år)	5 min 
88 barn	2.9 km

Dagligvare

Meny Fosnavåg	12 min 
Post i butikk	0.9 km
Spar Fosnavåg	4 min 
Søndagsåpent	2.3 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering

Lett 85/100

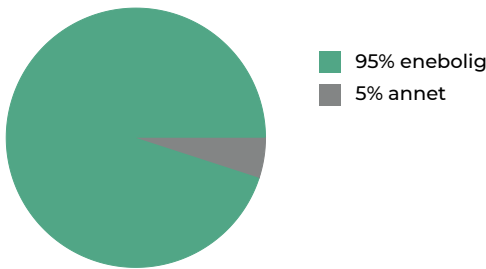
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

 Huldal grus	6 min 
Fotball	0.4 km
 Herøyhallen	5 min 
Aktivitetshall	2.2 km
 Sunnmørsbadet	5 min 
 Aktiv Trening Herøy	5 min 

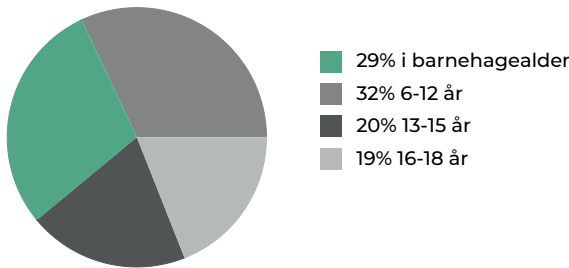
Boligmasse



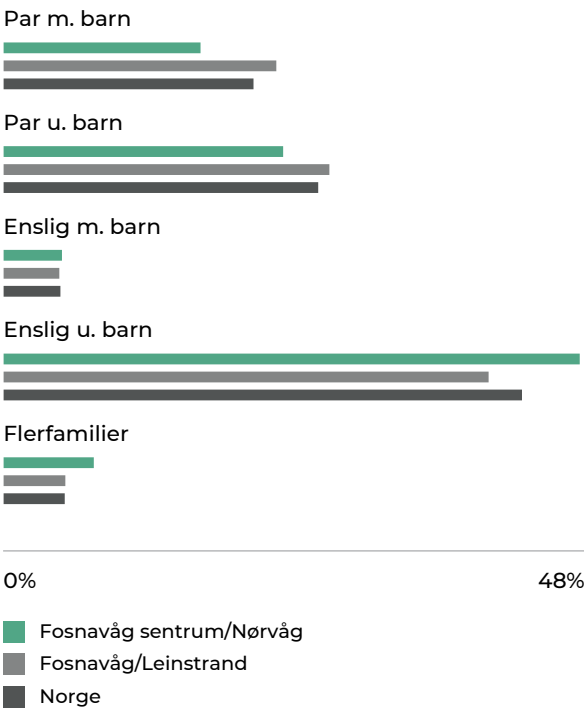
Varer/Tjenester

 Fosnavåg Brygge	12 min 
 Apotek 1 Herøy	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

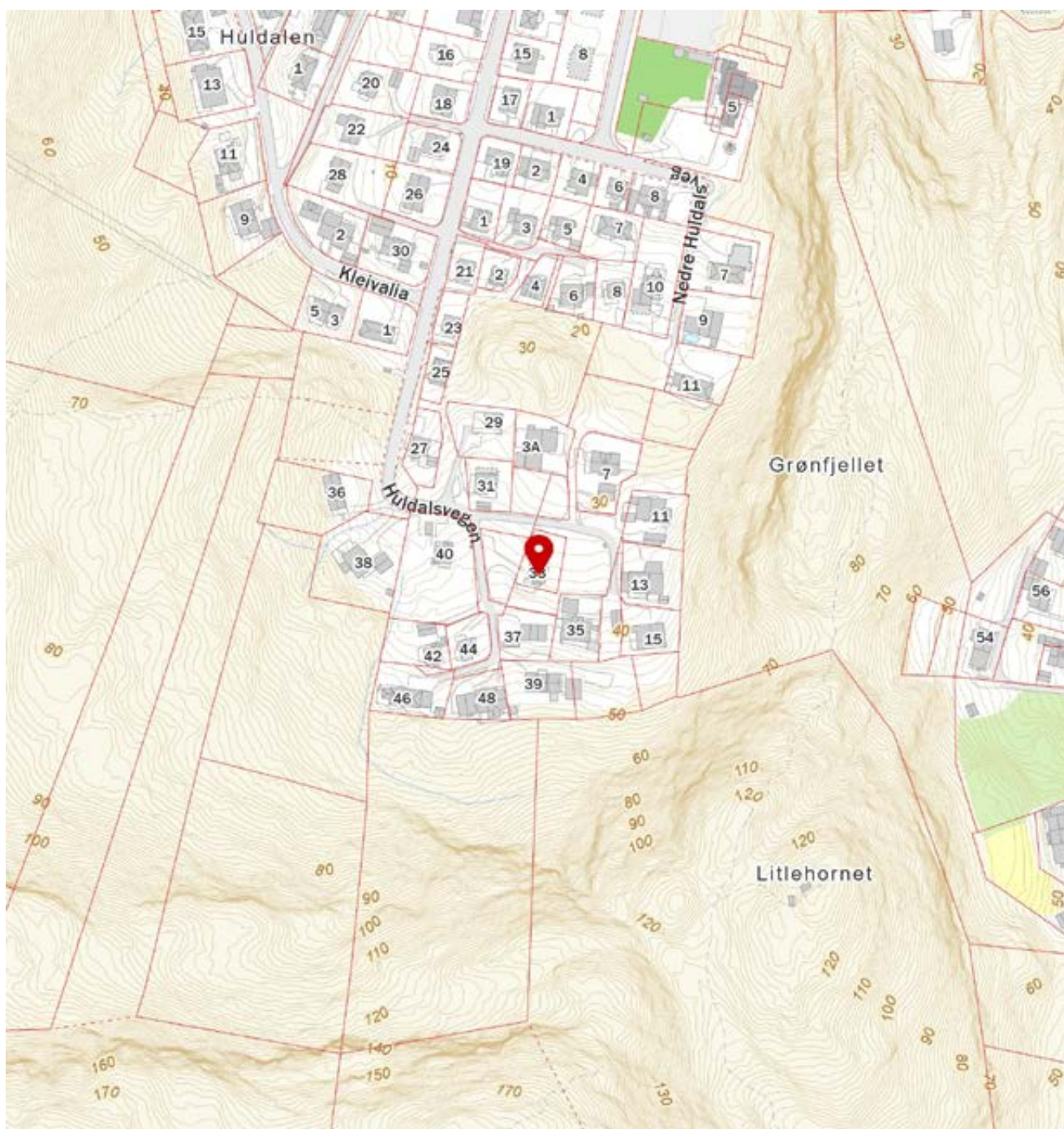
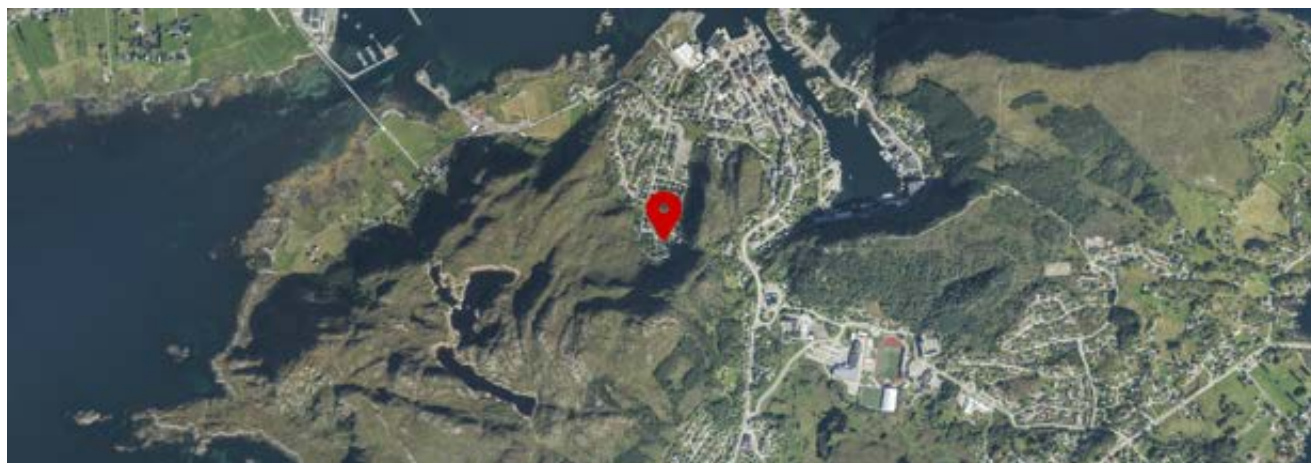


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	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. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0122/24

Adresse: Huldalsvegen 33, 6090 FOSNAVÅG, gnr. 34, bnr.
246 og 464 i Herøy kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

NOTATER

[illegible]

NOTATER

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/