

# Teigelia 13

NERLANDSØY

notar



Prisantydning Kr 7 490 000,- Boligtype Frittliggende enebolig  
BRA-i/BRA Total 324/324 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



# Teigelia 13

Nyere frittliggende enebolig med dobbelgarasje |  
Gode solforhold og flott utsikt | Barnevennlig og  
attraktivt område

Adresse	Teigelia 13 6098 NERLANDSØY
Prisantydning	Kr 7 490 000,-
Omkostninger	Kr 188 340,-
Totalpris	Kr 7 678 340,-
BRA-i/BRA Total	324/324 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	2017
Soverom	4

Velkommen til Teigelia 13!

Søker du en nyere enebolig, en bolig du kan flytte rett inn i og en bolig som er et godt alternativ til og bygge ny bolig? Da bør du sjekke ut denne herskkelige boligen beliggende på Kvalsund. Et smarthus med moderne og høy standard. Kontakt megler i dag for påmelding til visning!

Boligen er på to etasjer og har en praktisk og lettstelt planløsning. To romslige badrom, en åpen stue/kjøkken løsning for å nevne noe av rommene i boligen. Her får du også godt med bodplass, dobbelgarasje og flere uteområder.

Fra boligen er det flott utsikt over sjø, fjell og øyer. Det er gode solforhold og gåavstand til lekeplass i byggefeltet.

Boligen har virtuell visning.  
Velkommen til en hyggelig visning!

## Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A  
6065 ULSTEINVIK



## Ludvig Sandström

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



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	25
Nøkkelinformasjon	26
Plantegning	36
Vedlegg	39
Budgivning	108

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**

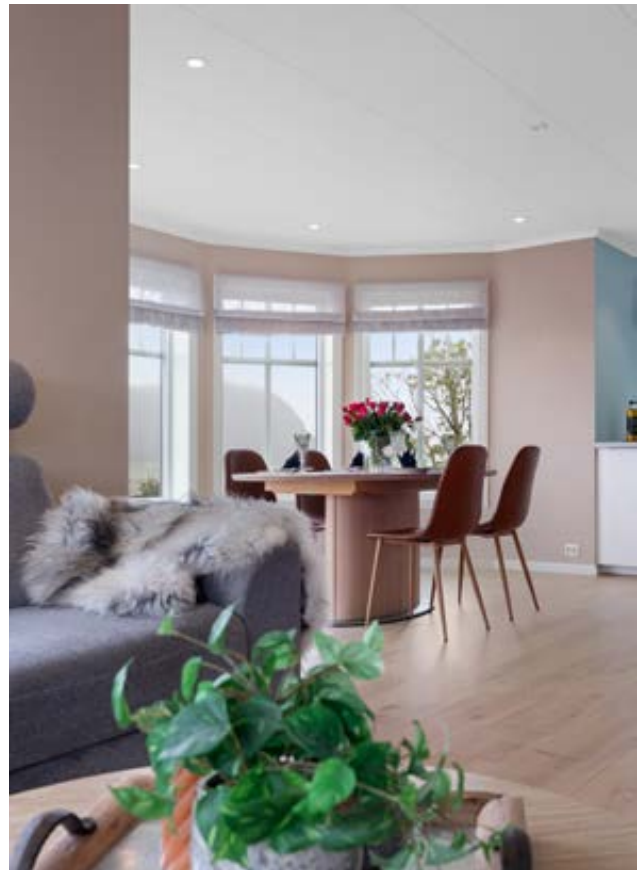
Ingen salg  
Ingen regning



Velkommen inn i en romslig entre med skyvedørgarderobe



Her er det godt med plass for yttertøy



Trapperom/gang tar deg videre til stue og kjøkken



Her får du en romslig stue med vedovn



En åpen løsning med kjøkken og plass for stort spisebord



Kjøkken med glatte og tidløse overflater



Praktisk halv kjøkkenøy og mye benkeplate plass



Integrerte hvitevarer og mye skaplass



På grovkjøkken får du plass til de fleste kjøkkenmaskiner



Videre fra kjøkken er det tilkomst til marbod/grovkjøkken



Fliser på gulv og en romslig dusjnise



I hovedetasjen har du videre et flott baderom



Gang og bod, i dag brukt som soverom (søknadspiktig tiltak)



Gang som tar deg videre til bod, teknisk bod og dobbelgarasje med flere rom



Boligen har flere rom som bør ses, meld deg på visning!



Andre etasje



Loftstue med tilkomst til altan og balkong



Balkong med fantastisk utsikt over Igesund, Fosnavåg og videre mot Leinøy



Eiendommen har gode solforhold





Stuen har ellers en fin størrelse med plass for flere sofaer



Spotter og smarthus system får du med denne boligen



Terrasse oppe på garasje hvor den flotte naturen omkring kan skådes



Plass for voksne og små



Godt skjerma uteplass med gode solforhold



Utsikta fra balkong



I andre etasje har du hovedbaderom



Dobbeldusj med fine detaljer



Her får du fine overflater, et moderne bad med badekar



Hovedsoverom



Hovedsoverom har walk inn closet



Ellers plass for en romslig seng



Soverom nr. 2



Soverom nr. 3, i dag brukt som kontor



Vaskerom er i andre etasje og har tilkomst til altanen



Her det godt med arbeidsplass



Boligen har en flott opparbeidet tomt med tilkomst rett fra gate



Velkommen ut





Det er seinere byggt på dobbelgarasje med to store rom i bakkant



En koselig hage med landbruksareal rett ved



En bolig som bør ses, sjekk virtuell visning!



Fra boligen er det gåavstand til lekclass, badeplass og barneskole

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eneboligen ligger i et etablert, attraktivt og barnevennlig boligfelt på Kvalsund i Herøy, med en sørøstvendt beliggenhet som gir utsyn over Herøyfjorden og Moltustranda, samt mot øst/nordøst mot Holmefjorden og Bergsøya, Leinøya og Remøya. Et flott syn over fjell, øyer, sjøen og skjær. Nærområdet byr på flere flotte turmuligheter til fjells og i havna er det to båtlag.

Det er kort vei til barneskole, og ca. 3-5 km til Fosnavåg og omegn, hvor man finner sentrumsfunksjoner som ungdomsskole, kulturhus og kommunesenter.

## ADKOMST

Kjører du langs FV5878 så skal du igjennom Fosnavåg og her følge skilting mot Nerlandsøy, når du ankommer øya følger du veien i cirka 450 meter, her tar du til høyre. Etter cirka 80 meter tar du til venstre inn på Teigelia og følger veien i cirka 170 meter, her tar du til venstre igjen og følger veien videre i cirka 190 meter, ta til venstre og nå har du eiendommen på din venstre hand.

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY

### OPPDRAKSNUMMER

3-0177/25

### SELGER

Vidar Nerland

Helene Ricarda Andreassen-Nerland

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 4, bruksnummer 333, , ideell andel 1/1.  
i Herøy kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav B.

### 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 913 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng, terrenget er arrondert slik tomtegrunnen rundt bolig er relativt flat, skråninger mot tomtegrenser. Tomta er med grusa/pukka tun og biloppstillingsplass. Romslig plenareal og noe beplantning. Fint opparbeidet skråning med duk og beplantning.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 09.09.2025. utført av Karl Anders Bjørdal.

## BYGGEÅR

2017

## BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

## GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Boligen er fundamentert med plate på grunn og har grunnmur i isolerte elementer.

## VEGGKONSTRUKSJON

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med liggende bordkledning.

## VINDUER/DØRER

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass, utvendige sprosser og dekorative dekkbord/utvendig listverk. Ytterdøren er en malt 2-fløya dør med 2-lags glass. Det er også malte altandører/bi-inngangsdører med 2-lags glass. Fra garasjen er det en 2-fløya malt dør mot sør, og en malt dør mot sluse ved garasjen.

## TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Taktekkingen er av glasert takstein. Bygningen har W-takstoler og valmet utførelse. Takkonstruksjonen over garasjen har synlig stålbjelke og påregnelig

sperrekonstruksjon. Utvendig er takkonstruksjonene avsluttet med vindskier, loddbord og kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Det er toppbord av tre over vindskier/mot takstein.

Takrennesystemet, beslag og pipeledning/pipehatt er i metall. Det er montert snøfangere, stigetrinn og plattform for feier i metall.

#### ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Boligen har en altan over garasjen med terrassebordsgulv over underliggende tettesjikt med folie/membran-taktekking. Veggene har kledning/brystning som rekkverk. En luftealtan over frambygg har rekkverk i trekonstruksjon.

#### GARASJE

Boligen har en dobbel garasje i forlengelse av boligen, med boder i bakkant.

#### UTDRAG FRA TILSTANDSRAPPORT

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

##### - Veggkonstruksjon

Avvik: Jf. bilde-eksempel, det er en del spikre med djup dykking/synlig trevirke, stedvis er det værslitt kledning.

##### - Takkonstruksjon/Utvendige deler

Avvik: Det er partier med værslitte vindskier, samt stedvis forekomst av svertesopp under takutstikk.

##### - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vindua er uten beslag under(avslutta i liv med ytterkant vindu), malt trebord videre ut. Over vindua er det malte trebord.

##### - Dører

Avvik: Stedvis korrosjon/rust på hengslene. Posning/ følbar ujevnheter på garasjedør mot sør, i følge eier har denne blitt tatt av vinden tidligere. Manglende beslag under garasjedøren. Dører uten beslag over, gjelder dør uten overbygg.

##### - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Trekonstruksjonene på altaner og plattinger er utsatt for klimapåkjenninger. Det er påvist værslitasje og stedvis

avflassing av overflatebehandling.

##### - Innvendig - Overflater

Avvik: Boligen har i hovedsak normal slitasjegrad (tilstandsgrad 1), men det er påvist enkelte avvik som: Flis med sprukken fuger og bomlyd ved ytterdør. - Parti av vegg under kontorpult/benk på kontor i hovedetasjen er misfarget.

##### - Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører i hovedetasjen har avslitt maling rundt skilt/vrider.

##### - Innvendig - Garasje og boder innvendig garasje

Avvik: Det er avvik:

##### - Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rørskap i kontor er ikke med sprutdeksel i skapet.

##### - Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

##### - Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er steder der fugemassen har løsnet fra bunnprofilen i dusjsonen.

##### - Våtrom - Andre etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er gliper i fugene mellom baderomsplaten og bunnprofilen i dusjsonen, jf. bilde.

##### - Våtrom - Andre etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Riss er observert mellom rullesteinsflisene i dusjsonen, samt mellom gulvflis og sokkelflis.

##### - Våtrom - Andre etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Ett av slukene er plassert under badekar.

##### - Våtrom - Andre etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert riss i flisfuger samt bomlyd og tegn til løse fliser ved altandøren.

- Tomteforhold - Andre tomteforhold

Avvik: Utvendige areal bærer preg av å ha noe gjenstående arbeid, nevner her overflate med til dels grovere fraksjoner som pukk, rør-oppstikk for el. og mulig vann, dreneringsrenner for garasje som ikke er innstøpt, arrondering av terreng ut fra murer.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

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

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**

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Fosnavåg Rør VVS

Beskrivelse: Egeninnsats påføring av smøre membran på bad

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Ref gjennomføringsplan

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

sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kvalsvik Elektro og Tussa

Beskrivelse: Kvalsvik elektro oppføring av ny bygg, Tussa utført arbeid av annet elektrisk arbeid. rehab sikringssskap, varme kabler garasje. installasjon av flere kontakter.

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

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: easer 22Kw

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Pocius Bygg

Beskrivelse: Knust takstein ved garasjeport som vart skiftet

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

Ja

Beskrivelse: påstartet endring av garasje bod til Hobbyrom/kontor

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Huse har ferdigattest

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplan "Detaljregulering for Kvalsund Teige Del 2", planid 202006 for oppslag. Formål:

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. B9

Utdrag fra foresegner.

§5: Gesimshøgdeinntil 7m og mønehøgde inntil 9m i

gjennomsnittlig planert terreng. BYA: 30%.  
Min. 1 overdekt bilplass og 1 biloppstillingsplass for bil per boenhet på egen grunn. Garasje kan ha grunnflate lik eller mindre enn 50kvm.

§6: Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra tomtegrense

Kommuneplanen viser til videreføring av reguleringsplan.

### **OPPVARMING**

Elektrisk, varmpumpe og ved.

### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i garasje og på singla/plukka parkeringsareal på egen tomt.

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

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.  
Eiendommen er i følge eier tilknyttet privat vannforsyning (Nerlandsøy Vasslag SA) via private stikkledninger.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.02.2023.

Generelle kommentarer:

1. Ettermontering av ildsted skal meldes til teknisk etat.
2. Renovasjonsdunker blir utlevert av SSR.
3. Det skal monteres husnr. 13.

Det foreligger byggetegninger datert 01.10.2014.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bod og gang i første etasje som i dag er innredet som et soverom. Dette er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir

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

### **RADONMÅLING**

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, bekrefta av ferdigattest og eier. Tilkomst/lokk over radonbrønn i teknisk rom, for eventuelt seinere tiltak om det skulle bli nødvendig.

### **INNHOOLD**

Hovedetasje:

BRA-i 208 kvm: Entré, hall m/trapp, stue/kjøkken, grovkjøkken, gang/sluse, teknisk rom, bod, bod 1 garasje, bod 2 garasje, garasje, kontor og bad

Andre etasje:

BRA-i 116 kvm: Stue, gang, omkleddingsrom, bad, vaskerom og 3 soverom

TBA 62 kvm: Terrasse og balkongareal

### **STANDARD**

ENEBOLIG - INNVENDIG

## KJØKKEN

### Kjøkken hovedetasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt/planlimt vaskekum. Det er laminatplater mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med takhengt ventilator med avtrekk ut, vannstoppssystem og komfyrvakt. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn er innbygd. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### Grovkjøkken hovedetasje:

Grovkjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum. Det er laminatplater mellom benkeplate og overskap og avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Det er plass for kjøleskap.

## BAD

### Bad hovedetasje:

Bad i hovedetasje fra 2017 med flislagt gulv med elektriske varmekabler og sokkelflis. Det er mosaikkflis i dusjonen. Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater med innfelt belysning. Badet er innredet med dusj i åpen nisje, servantinnredning, speilskap med overlys og vegghengt toalett. Det er avtrekk fra ventilasjonsanlegg og tilluft fra spalte ved dør.

### Bad andre etasje:

Bad i andre etasje fra 2017 med flislagt gulv med elektriske varmekabler og sokkelflis. Det er rullesteinsflis i dusjonen. Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater med innfelt belysning. Badet er innredet med dobbelt dusj i hjørneløsning med dusjvegger, hjørnebadekar, dobbel servantinnredning, vegghengt toalett og speilskap med overlys. Det er avtrekk fra ventilasjonsanlegg og tilluft fra spalte ved dør.

### Vaskerom andre etasje:

Vaskerom i andre etasje fra 2017 med flislagt gulv med elektriske varmekabler og sokkelflis. Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Rommet er innredet med vaskeromsinnredning med nedfelt vaskekum, hyller, skuffer og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg og tilluft

gjennom spalte ved dør. Vaskerommet har dør ut til altan.

### Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte plater.

Himling: Himlingsplater.

Det er en flis med sprukken fuge og bomlyd ved ytterdør. Et parti av veggen under kontorpult/benk på kontor i hovedetasjen er misfarget.

### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran er plassert i rørskap i teknisk rom. Det er en ekspansjonstank i teknisk rom.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler som tilfører varme til tilluft og til den integrerte varmtvannstanken. Filter blir skiftet før salg.

- Varmtvannstank: Integrert varmtvannstank på ca. 165 liter. Varmtvannstanken har også et 3kw elektrisk element.

- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra 2017. Sikringsskap med jordfeilautomater/automatsikringer er plassert i teknisk rom. Anlegget er i hovedsak med skjult kabling. Det er varmekabler i gang i hovedetasje og på våtrom, samt varmemefolie på stue. Boligen har smarthus installasjon.

- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat.

## 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.

### HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

### INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

robotstøvsuger.

- Alt av utstyr i rackskap på teknisk rom følger ikke salget.

### AREALER

BRA - i: 324 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 324 m<sup>2</sup>

TBA: 62 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 208 116 m<sup>2</sup> Entré, hall m/trapp, stue/kjøkken, grovkjøkken, gang/sluse, teknisk rom, bod, bod 1 garasje, bod 2 garasje, garasje, kontor, bad Stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, omkleddingsrom, bad, vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

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

### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig med garasje

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for altan og terrasse andre etasje.

Garasje er med sluse/gjennomgang til bolig og inkludert i BRA-i.

Rommet i garasje er vurdert som bodareal befaringsdagen, det har ikke dagslys som ivaretar krav til rom for varig opphold.

### ØKONOMI

#### PRISANTYDNING

Kr. 7 490 000,-

#### VERDITAKST

Kr 7 500 000,-

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 10 316,- pr år 2024

#### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder avløp og gjelder for 2024 og fordeles på 2

terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 388,- for standard husholdningsabonnement for 2025, fordelt på 3 terminer. Boligen har per dags dato storhushald som er på 5.928,-, men neste eier bestemmer selv hvilket abonnement dem ønsker.

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 formuesgrunnet. Formuesgrunnet blir hentet fra Skatteetaten. For 2025 har Herøy kommunestyre vedtatt en eiendomsskatt på 1,0 promille for alle eiendommer.

#### VANNAVGIFT

Årlig kr 5 000,-  
Vannavgift år: 2025

#### INFO VANNAVGIFT

Eiendommen er tilknyttet Nerlandsøy Vasslag SA. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 793 750,- som primærbolig for 2026

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 7 175 000,- som sekundærbolig for 2026

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

#### OMKOSTNINGER

7 490 000 Prisantydning

-----  
Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)  
187 250 Dokumentavgift  
545 Tinglysing skjøte  
545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

-----  
188 340 Omkostninger totalt  
203 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
206 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
7 678 340 Totalpris. inkl. omkostninger  
7 693 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
7 696 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
Vi gjør oppmerksom på følgende:

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

#### BETALINGSBETINGELSER

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

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

06.09.2013 - Dokumentnr: 750031 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1515 Gnr:4 Bnr:288

**GRUNNBOKSDATO**

18.07.2025

**FORSIKRINGSSKAP**

Frende

**POLISENUMMER**

882227

**DIVERSE OPPLYSNINGER****OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

**BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

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

**SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

06.03.2026

**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**

Prosentprovisjon med .57% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Digital markeds pakke	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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

**VIKTIG INFORMASJON****BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

**BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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 bygnings sakkyndig før det

legges inn bud.

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

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

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

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

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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

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

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

#### **BUDGIVNING**

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

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

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

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

# Plantegning 1. etg.



**notar**

**Teigelia 13**

1 Etg

notar.no

@notar\_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning 2. etg.



**notar**

**Teigelia 13**

2 Etg

notar.no

@notar\_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

## TEIGELIA 13

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

# Tilstandsrapport

 Enebolig med garasje:

 Teigelia 13 , 6098 NERLANDSØY

 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune

 gnr. 4, bnr. 333

## Markedsverdi

**7 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m<sup>2</sup> BRA-i: 324 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 25.09.2025

Oppdragsnr.: 21552-1231

Referansenummer: LR5089

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 Bjørndal 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 Bjørndal*

Karl Anders Bjørndal  
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, anneks, 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
- løsløse 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan på Kvalsund i Herøy. Det er garasje med altan over i tilknytning til boligen.

Boligen er med smarthusteknologi. Overflater fra byggeår. Boligen har normal og til dels høg standard på overflater/standard og tekniske løsninger.

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

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

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

## Enebolig med garasje: - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glasert takstein. Bygningen har W-takstoler, valmet utførelse. Takkonstruksjon over garasje med synlig stålbjelke, påregnelig sperrekonstruksjon. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Det er toppbord av tre over vindskier/mot takstein. Takrennesystem, beslag og pipekledning/pipehatt i metall. Det er snøfangere, stigetrinn og plattform for feier i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendige sprosser. Dekorativt dekkbord/utvendig listverk. Boligen har malt 2-fløya ytterdør med 2-lags glass og malte altandører/bi-inngangsdør med 2-lags glass. Fra garasje er det 2-fløya malt dør mot sør. Malt dør mot sluse ved garasje.

Boligen har altan over garasje, terrassebordsgulv over underliggende tettesjikt med folie/membran-taktekking. Vegger med kledning/brystning som rekkverk. Luftealtan over frambygg, rekkverk i trekonstruksjon. Boligen har dobbel garasje i forlengelse av boligen, boder i bakkant.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det i hovedsak gulv av laminat og fliser. Veggene har i hovedsak malte plater. Innvendige tak har i hovedsak himlingsplater. Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, bekrefta av ferdigattest og eier. Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Sotluke i stue. Boligen har malt tretrapp, rekkverk m/stående spiler, håndrekk. Håndløper på vegg. Returrekkverk i andre etasje. Innvendig har boligen malte glatte dører med kant/ramme. Tettelister/pakninger. Skyvedørskarm for enkelte dører. To-fløya dører med glass entre/hall. Garasje er innvendig med betonggulv, det er bordkledning og malte plater på veggene. Himlingsplater i innvendig tak. Innreda rom i garasje er med laminatgulv, bordkledning og malte plater på vegg, himlingsplater. Enkle dører mot innreda rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje:

Bad i hovedetasje er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Mosaikflis i dusjsone. Baderomsplater på veggene.

Himlingsplater med innfelt belysning i tak. Badet er innreda med dusj i åpen nisje, servantinnredning, speilskap med overlys. Vegghengt toalett. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

Bad andre etasje:

Bad i andre etasje er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Rullesteinsflis i dusjsone. Baderomsplater på veggene. Himlingsplater med innfelt belysning i tak. Badet er innreda med dobbelt dusj i hjørneløsning m/dusjvegger, hjørnebadekar, dobbel servantinnredning. Vegghengt toalett. Speilskap med overlys. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

Vaskerom andre etasje:

Vaskerom i andre etasje er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Baderomsplater på veggene. Himlingsplater i tak. Vaskerommet er innreda med vaskeromsinnredning med nedfelt vaskeikum og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Hyller og skuffer for lagring. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft gjennom spalte ved dør. Dør ut til altan fra vaskerommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaskeikum/planlimt. Det er laminatplater ("kitchenboard" eller lignende) mellom benkeplate og overskap. Det er innbygd kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og steikeovn. Takhengt ventilator med avtrekk ut. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg i kjøkkensone. Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt.

Grovkjøkkenet:

Grovkjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaskeikum. Det er laminatplater ("kitchenboard" eller lignende) mellom benkeplate og overskap. Det er plass for kjøleskap.

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg i rommet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran er plassert i rørskap teknisk rom. Ekspansjonstank i teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Avløp har i følge eier lufting over tak. Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler som tilfører varme til tilluft og til den integrerte varmtvannstanken, som er på ca 165 liter. Det er sikringskap i teknisk rom med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er i hovedsak med skjult kabling. Stikkontakter, punktbelysning og innfelt spotbelysning i deler av boligen. Se eget punkt vedrørende smarthus-teknologi. Ifølge eier er det varmekabler i gang hovedetasje, varmekabler på våtromma. Eier opplyser at det er smarthus installasjon og derfor ingen synlige termostater. Varmefolie på stue jf. opplysning fra eier. Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Se også eget punkt vedrørende smarthus.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier byggegrunn av pukk og drenerende masser. Boligen har plate på grunn med grunnmur i isolerte elementer. Tomt er planert ut til å være en «flat» tomt rundt

# Beskrivelse av eiendommen

boligen. Tomta er med singla/pukka parkeringsareal, , plen, noe beplantning etc. Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann fra Nerlandsøy Vasslag via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	324 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	324 m <sup>2</sup>
Totalpris	7 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig med garasje:

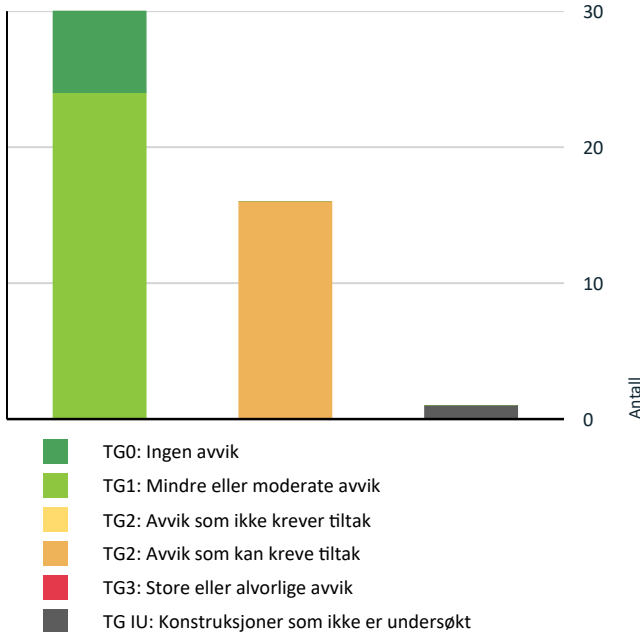
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I hovedetasje er det etablert kontor/soverom i areal som på tegninger er bod og gang. Det er innreda rom i garasje, på tegninga er dette arealet stipla/ikke eget rom. Rommet er med laminatgulv, plater på vegg etc.

Det er ikke avklart om disse endringene blei innarbeida i forbindelse med det er søkt ferdigattest for boligen, anbefaler avklare dette. Det kan bli nødvendig å søke om endring/godkjenning av disse forholda.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Garasje og boder innvendig garasje [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Andre etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med garasje:

- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED GARASJE:



**Byggeår**  
2017

### Kommentar

I følge eier ferdigstilt og tatt i bruk 2017, midlertidig brukstillatelse er gitt 03.04.2017, ferdigattest er gitt 20.02.23.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av glasert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra altan andre etasje.

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

### Nedløp og beslag

Takrennesystem, beslag og pipekledning/pipehatt i metall. Det er snøfangere, stigetrinn og plattform for feier i metall.

Nedløp er kobla til rør i grunn, ukjent videre rørsystem. Nedløp fra altan over frambygg er avslutta ved terreng, gjelder et mindre areal takvann, anbefaler lede bort i rør.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jf. bilde-eksempel, det er en del spikre med djup dykking/synlig trevirke, stedvis er det værslitt kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av spikerhull og værslitt kledning for å hindre fuktopptak og redusere risiko for råteskader. Videre vedlikehold med vask, forbehandling og maling anbefales for å sikre veggens levetid.

# Tilstandsrapport



Noen steder spikrer med djup dykking



Partier med værslitasje

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bygningen har W-takstoler, valmet utførelse. Inspeksjonsluke med forsegla dampsperre over teknisk himling(ingen besiktigelse aktuelt, men mulig tilkomst ved eventuelle fremtidige behov).

Takkonstruksjon over garasje med synlig stålbjelke, påregnelig sperrekonstruksjon.

Dokumentasjon: Snitt-tegning

### Vurdering av avvik:

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

Gjelder garasje.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Takkonstruksjon/Utvendige deler

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Utvendig er konstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Det er toppbord av tre over vindskier/mot takstein, dette er en løsning som er utsatt for værslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er partier med værslitte vindskier, samt stedvis forekomst av svartesopp under takutstikk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av værslitte vindskier, samt fjerning av svartesopp under takutstikk, for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risiko for råteskader. Toppbord bør undersøkes nærmere og eventuelt vedlikehold om de er værslitt.



Værslitasje

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendige sprosser. Dekorative dekkbord/utvendig listverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vindua er uten beslag under (avslutta i liv med ytterkant vindu), malt trebord videre ut. Over vindua er det malte trebord.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dagens løsning med malte trebord kan medføre økt risiko for værslitasje og fuktskader dersom utvendige deler ikke vedlikeholdes jevnlig, noe som kan føre til følgeskader på vindu og omkringliggende konstruksjon.



Oversiktsbilde

## TG 2 Dører

Boligen har malt 2-fløya ytterdør med 2-lags glass og malte altandører/bi-inngangsdør med 2-lags glass. Fra garasje er det 2-fløya malt dør mot sør. Malt dør mot sluse ved garasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis korrosjon/rust på hengslene. Posning/ følbare ujevnheter på garasjedør mot sør, i følge eier har denne blitt tatt av vinden tidligere. Manglende beslag under garasjedøren. Dører uten beslag over, gjelder dør uten overbygg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres korrosjon og rust på hengslene for å forhindre videre forringelse og funksjonssvikt.

Garasjedøren mot sør bør utbedres, da skade kan påvirke dørens tetthet og levetid. Skifte av dørblad kan bli nødvendig for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag under og over dører uten overbygg for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader på dør og tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Vannbord over dør



Posing, korrosjon



Beslag ikke montert, dør ved garasje/sportsbod



Ikke beslag under dører andre etasje

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har altan over garasje, terrassebordsgulv over underliggende tettesjikt med folie/membran-taktekking. Vegger med kledning/brystning med høyde ca 1 meter.

Luftealtan over frambygg, rekkverk i trekonstruksjon, høyde ca 1 meter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trekonstruksjonene på altaner og plattinger er utsatt for klimapåkjenninger. Det er påvist værslitasje og stedvis avflassing av overflatebehandling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling bør holdes under oppsyn, lokalt utbedres/fornyes og eventuelle skader utbedres for å beskytte trekonstruksjonene mot videre nedbrytning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonene.



Sluk(nedsenka renne), i følge rekvirent er det overløp sør.

## Garasje

Boligen har dobbel garasje i forlengelse av boligen.

# Tilstandsrapport

Det er bindings vegg med liggende bordkledning. Takkonstruksjon med terrasse på store deler av arealet over. Garasjen har leddporter i metall, dreneringsrister ved innkjøring. To-fløya gangdør mot sør.

Innvendig i garasje er det gulv på grunn av betong, i himling er det kledd med himlingsplater. Det er avdelt til to rom i forkant, det ene med boligstandard, ikke ferdigstilt.

El-installasjon med lyspunkt og stikkontakter. Elbil lader er montert. Vannuttak ved garasjeport.

Utvendige tilstandsvurderinger tatt med undre andre punkt(eksempelvis yttervegg og dører), se eget punkt for innvendig del.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det i hovedsak gulv av laminat og fliser. Veggene har i hovedsak malte plater. Innvendige tak har i hovedsak himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har i hovedsak normal slitasjegrad (tilstandsgrad 1), men det er påvist enkelte avvik som:

- Flis med sprukket fuge og bomlyd ved ytterdør.
- Parti av vegg under kontorpult/benk på kontor i hovedetasjen er misfarget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres sprukne fuger og bomlyd ved ytterdør for å hindre videre skadeutvikling, flis har tegn til å være løs/i ferd med å løsne.

Misfarging på vegg under kontorpult/benk bør undersøkes nærmere og utbedres.



Misfarging under kontorpult første etasje



Flis ved ytterdør, sprukket fuge

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskillere av trebjelkelag.

Stikkprøvemålinger: 2-4 mm høydeforskjell over 2 meter, og 4-7 mm høydeforskjell gjennom rommet(stue andre etasje, gang andre etasje, hovedsoverom andre etasje, hall første etasje, stue/kjøkken, kontor)

Boligen er møblert/i bruk og målingen er gjort ved stikkprøver, det kan derfor ikke utelukkes at det i boligen er høydeforskjeller som tilsier avvik.

### TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, bekrefta av ferdigattest og eier.

Tilkost/lokk over radonbrønn i teknisk rom, for eventuelt seinere tiltak om det skulle bli nødvendig.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Sotluke i stue. Ingen kjente pålegg fra kommunen. I dokumentasjon fra kommunen er det opplyst om feiing i 2019, som ikke blei utført.



## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp, rekkverk m/stående spiler, håndrekke. Håndløper på vegg. Returrekkverk i andre etasje.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med kant/ramme. Tettelister/pakninger. Skyvedørskarm for enkelte dører. To-fløya dører med glass entre/hall.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører i hovedetasjen har avslitt maling rundt skilt/vrider.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig kontrollere at skilt/vridere er tilstrekkelig festa. Det bør utbedres maling rundt skilt og vrider på de aktuelle dørene for å hindre videre slitasje og for å opprettholde et pent og beskyttende overflatebelegg. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje på treverket og redusert levetid for dørene.



Dør hovedetasje, avslitt maling rundt skilt/vrider

## TG 2 Garasje og boder innvendig garasje

Garasje er innvendig med betonggulv, det er bordkledning og malte plater på veggene. Himlingsplater i innvendig tak.

Innreda rom er med laminatgulv, bordkledning og malte plater på vegg, himlingsplater. Enkle dører mot innreda rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det gjenstår arbeid med montering av lister/sluttmontering. Det er brennbar isolasjon mot grunnmur som ikke er tildekt. Vindu og dører som mangler innvendig sluttmontering.

Det er observert provisorisk elektrisk anlegg/belysning. Ifølge eier skyldes dette defekte LED-lyskilder i garasjen.

Videre gjenstår det arbeid med kledning av stålbjelker.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør foretas ferdigstillelse av lister, innvendig sluttmontering av vinduer og dører, samt tildekking av brennbar isolasjon mot grunnmur for å redusere risiko for brannspredning og sikre tilfredsstillende bygningsmessig utførelse.

Provisorisk elektrisk anlegg bør utbedres av kvalifisert elektriker for å unngå fare for elektrisk støt eller brann - tiltak med utbedring LED-lyskilder og ferdigstilling av installasjon i innreda rom må regnes med.

Kledning av stålbjelker bør fullføres for å sikre konstruksjonens beskyttelse og estetiske utseende.



Synlig brennbar isolasjon



Gjenstår sluttmontering dør



Gjenstår sluttmontering listverk



Gjenstår sluttmontering vindu

## Teknisk rom

Boligen har teknisk rom med gulvbelegg med oppbrett på gulv, sluk, malte plater på vegg. Himlingsplater i innvendig tak.

Det er plass for varmtvannsbereder/ventilasjonsanlegg. Rørskap og sikringsskap i vegg. Det er også plassert "datarack" i rommet befaringsdagen.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder og datablad fra eier, uavhengig kontroll.

Bad i hovedetasje er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Mosaikkflis i dusjsone. Baderomsplater på veggene. Himlingsplater med innfelt belysning i tak. Badet er innreda med dusj i åpen nisje, servantinredning, speilskap med overlys. Vegghengt toalett. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er steder der fugemassen har løsnet fra bunnprofilen i dusjsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fugemassen bør utbedres eller påføres på nytt der den har løsnet fra bunnprofilen i dusjsone, for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader på baderomsplater og tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke observert tegn til skade på vinduet ved befaring, men det anbefales varsom bruk for å opprettholde løsningens levetid.



Fugeslipp mellom bunnprofil og veggplate idusjnisje



Vindu i våtzone

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse av eier/egeninnsats, dokumentert ved uavhengig kontroll våtrom jf. gjennomføringsplan og bekreftelse fra utbygger. Baderomsplater som tettesjikt på vegg, se eget punkt for utbedring av fuger veggplater.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Se "generell" for beskrivelse.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

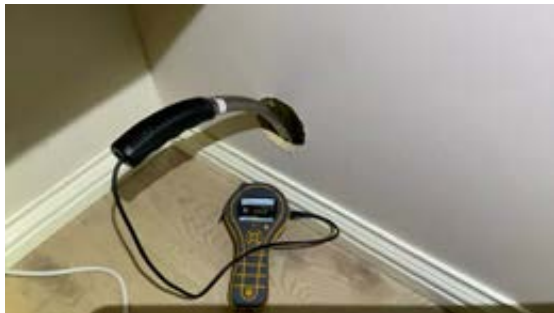
Det er avtrekk i innvendig tak fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kontor mot dusjsone



## ANDRE ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder og datablad fra eier, uavhengig kontroll.

Bad i andre etasje er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Rullesteinsflis i dusjsone. Baderomsplater på veggene. Himlingsplater med innfelt belysning i tak. Badet er innreda med dobbelt dusj i hjørneløsning m/dusjvegger, hjørnebadekar, dobbel servantinnredning. Vegghengt toalett. Speilskap med overlys. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

Besiktigelse med badekar dradd ut fra vegg.

## ANDRE ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er gliper i fugene mellom baderomsplaten og bunnprofilen i dusjsonen, jf. bilde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Fugemassen bør utbedres eller påføres på nytt der den har løsnet fra bunnprofilen i dusjsonen, for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader på baderomsplater og tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke observert tegn til skade på vinduet ved befaring, men det anbefales varsom bruk for å opprettholde løsningens levetid.

# Tilstandsrapport



Vindu i våtsone



Glippe i fuge mellom bunnprofil og baderomsplate



Glippe i fuge mellom bunnprofil og baderomsplate

## ANDRE ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Gulvet på bad andre etasje er flislagt. Rullesteinsflis i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjsone. Gulvet har ikke preakseptert løsning for fall på gulvet, blant anna fall 1:100 på hele gulvet som i de fleste tilfeller vil være nødvendig for å ivareta krav i teknisk forskrift 2010 (preakseptert løsning).

Våtrommet har 2 sluk, det er fall til områder med sluk, det er dokumentert uavhengig kontroll og det legges derfor til grunn at utbygger sin prosjekterte og utførte løsning for fallforhold ivaretar forskriftskrav.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Riss er observert mellom rullesteinsflisene i dusjsonen, samt mellom gulvflis og sokkelflis.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Riss i flisfuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet. Det anbefales å kontakte fagperson for vurdering og utbedring.



Riss/glipe dusjsone



Glippe fuge mellom gulv og sokkelflis

## ANDRE ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse av eier/egeninnsats, dokumentert ved uavhengig kontroll våtrom jf. gjennomføringsplan og bekreftelse fra utbygger . Baderomsplater som tettesjikt på vegg, se eget punkt for utbedring av fuger veggplater.

## Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ett av slukene er plassert under badekar.

## Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det er viktig å sørge for jevnlig inspeksjon og rengjøring av dette sluket, jf. også opplysninger om fallforhold, nevnt under "Overflater gulv".

## ANDRE ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Se "generell" for beskrivelse.

## ANDRE ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i innvendig tak fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

## ANDRE ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot badekar, hulltaking mot dusjsone ikke mulig gjennomføre på grunn av plassering mot yttervegg og større garderobeskap/innredning i tilstøtende rom.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.



## ANDRE ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder og datablad fra eier, uavhengig kontroll.

Vaskerom i andre etasje er med flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Baderomsplater på veggene. Himlingsplater i tak. Vaskerommet er innreda med vaskeromsinnredning med nedfelt vaskekum og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Hyller og skuffer for lagring.

Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft gjennom spalte ved dør.

Dør ut til altan fra vaskerommet.

## ANDRE ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

## ANDRE ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, sokkelflis langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert riss i flisfuger samt bomlyd og tegn til løse fliser ved altandøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Riss, bomlyd, flis ved dør til altan

## ANDRE ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse av eier/egeninnsats, dokumentert ved uavhengig kontroll våtrom jf. gjennomføringsplan og bekreftelse fra utbygger. Baderomsplater som tettesjikt på vegg.

## ANDRE ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Se "generell" for beskrivelse.

## ANDRE ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i innvendig tak fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

## ANDRE ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue mot området bak vaskekar.

# Tilstandsrapport

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaskekum/planlimt. Det er laminatplater ("kitchenboard" eller lignende) mellom benkeplate og overskap. Det er innbygd kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og steikeovn.

Takhengt ventilator med avtrekk ut. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg i kjøkkensone.

Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt.

Normalt vedlikehold som justering av dører/skuffer/hengsler må regnes med. Eier opplyser at det blir fuga mellom laminatplater og benkeplate før salg.

### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### HOVEDETASJE > GROVKJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Grovkjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt vaskekum. Det er laminatplater ("kitchenboard" eller lignende) mellom benkeplate og overskap. Det er plass for kjøleskap.

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg i rommet, som er uten kokemuligheter (og dermed heller ikke krav til forsert ventilasjon).

Kjøkkenet har ikke lekkasjesikring, men heller ikke oppvaskmaskin/installasjoner som krever dette.

Normalt vedlikehold som justering av dører/skuffer/hengsler må regnes med. Eier opplyser at det blir fuga mellom laminatplater og benkeplate før salg.

### HOVEDETASJE > GROVKJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på teknisk rom og i rørskap på kontor/tilliggende bad hovedetasje.

Stoppekran er plassert i rørskap teknisk rom. Ekspansjonstank i teknisk rom.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørskap i kontor er ikke med sprutdeksel i skapet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres sprutdeksel i rørskapet for å hindre at vann kan sprute ut i rommet ved en eventuell lekkasje. Manglende sprutdeksel øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløp har i følge eier lufting over tak.

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler som tilfører varme til tilluft og til den integrerte varmtvannstanken, som eier opplyser til ca 165 liter. Eier opplyser at varmtvannstanken også har 3kw elektrisk element. Eier har styringsrutine for dette og hvordan anlegget skal varme, men opplyser at dette ikke klarer å både være kilde for varmtvann og varmebehov for boligen.

Eier opplyser at filter blir skifta før salg. Anbefaler følge produsentens anvisning for filterskifte, rensing av kanaler og ettersyn.

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er opplyst være på ca. 165 liter, integrert i ventilasjonsanlegget, se eget punkt.

## Smarthusteknologi

Eier opplyser om at boligen er med smarthusteknologi og nevner i sin oppsummering:

- Lysstyring: Individuell styring, gruppekontroll, scenario("god natt", "film", "borte"), automatisk styring, fjernstyring.

- Varme og inn klima: Romkontroll, automatiske tidsprofiler(for eksempel "dag", "natt", "borte"), fjernstyring, energisparing.

- Sikkerhet og overvåkning: Dørsensorer, lekkasjedetektorer, bevegelsessensorer, varsling, dørlås hoveddør.

- Automatiske og fleksibilitet: trykknapper kan programmeres fritt, scenarier (Systemet lar deg kombinere lys, varme og sikkerhet i én handling). Binæringgang(Brukes til å koble på ekstra brytere eller integrere andre systemer). Fjernstyring(appstyring). Utvidbarhet (Siden systemet er trådløst, kan nye komponenter enkelt legges til uten behov for ny kabling.)

Det anbefales å innhente fullstendige opplysninger fra eier og sette seg grundig inn i systemet. Ovennevnte er enkelt utdrag av sammendrag sendt fra eier.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringskap i teknisk rom med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er i hovedsak med skjult kabling

# Tilstandsrapport

Stikkontakter, punktbelysning og innfelt spotbelysning i deler av boligen. Se eget punkt vedrørende smarthus-teknologi.

Ifølge eier er det varmekabler i gang hovedetasje, varmekabler på våtromma. Eier opplyser at det er smarthus installasjon og derfor ingen synlige termostater. Varmefolie på stue jf. opplysning fra eier.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Kvalsvik Elektro, nå Tussa Installasjon AS.**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Eier bes sende over, gjelder også arbeid/installasjoner som medfører samsvarserklæringer utført etter byggeår.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Melding om utbedring/lukka tilsyn datert 05.01.2021 (Mørenett).**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

## Generelt om anlegget

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

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

## Inntak og sikringsskap

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

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

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

## Generell kommentar

Eier vil sende over samsvarserklæringer, oppdatering av kursoversikt etc må regnes med.

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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.

Se også eget punkt vedrørende smarthus.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier byggegrunn av pukk og drenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har plate på grunn med grunnmur i isolerte elementer.

### TG 0 Terrengforhold

Tomt er planert ut til å være en «flat» tomt rundt boligen. Tomta er med singla/pukka parkeringsareal, , plen, noe beplantning etc. Tomta er avgrensa fra overflatevann fra terrenget bak med veigrøft. Boligen er med golv på grunn, heva noe opp fra terrenget. Ved garasje er det fall mot bygningen, men det er avgrensa med dreneringsrister.

Ved utvendige arbeid anbefales det likevel å ha fokus på at ferdige overflater leder vann bort fra bygningen.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann fra Nerlandsøy Vasslag via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

## TG 2 Andre tomteforhold

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige areal bærer preg av å ha noe gjenstående arbeid, nevner her overflate med til dels grovere fraksjoner som pukk, rør-oppstikk for el. og mulig vann, dreneringsrenner for garasje som ikke er innstøpt, arrondering av terreng ut fra murer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør ferdigstilles utvendige arealer, inkludert overflater, innstøping av dreneringsrenner og arrondering av terreng rundt murer.

Manglende ferdigstillelse kan medføre økt risiko for skader på bygningskonstruksjoner, dårlig drenering, samt redusert sikkerhet og fremkommelighet på eiendommen.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**324 m<sup>2</sup>/324 m<sup>2</sup>**

*Enebolig med garasje::* Entré, 3 Gang, Stue/kjøkken, Kjøkken, Teknisk rom, 3 Bod, Garasje, Kontor, 2 Bad, Stue, 3 Soverom, Omklæringsrom, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 7 500 000**

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 9 100 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**7 500 000**

## Konklusjon markedsverdi

**7 500 000**

## Markedsvurdering

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

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsendring, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi. Det er et begrensa utvalg for type bolig/byggeår/geografisk plassering, markedsverdien er derfor knytta noe usikkerhet til.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bergshaugen 17 ,6091 FOSNAVÅG 155 m <sup>2</sup> 2011 4 sov	15-08-2023	5 500 000	<b>6 000 000</b>		6 000 000	<b>38 710</b>
2 Teigelia 18 ,6098 NERLANDSØY 264 m <sup>2</sup> 2021 4 sov	08-06-2023	8 750 000	<b>8 450 000</b>		8 450 000	<b>32 008</b>
3 Bergshaugen 16 ,6091 FOSNAVÅG 251 m <sup>2</sup> 2012 5 sov	19-06-2023	7 490 000	<b>7 700 000</b>		7 700 000	<b>30 677</b>
4 Bergshaugen 15 ,6091 FOSNAVÅG 253 m <sup>2</sup> 2010 5 sov	08-09-2022	6 490 000	<b>6 800 000</b>		6 800 000	<b>26 877</b>
5 Teigelia 24 ,6098 NERLANDSØY 280 m <sup>2</sup> 2015 7 sov	23-06-2020	6 500 000	<b>6 330 000</b>		6 330 000	<b>22 607</b>
6 Røysa 4 ,6098 NERLANDSØY 257 m <sup>2</sup> 2013 5 sov	12-01-2021	5 490 000	<b>5 700 000</b>		5 700 000	<b>22 179</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Avløp, feiing, jf. prognose frå .Herøy kommune, avrunda	Kr.	10 000
Vannavgift - stipulert	Kr.	5 000
Renovasjon - stipulert	Kr.	5 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig med garasje:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje:</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 800 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 7 800 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 300 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>9 100 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

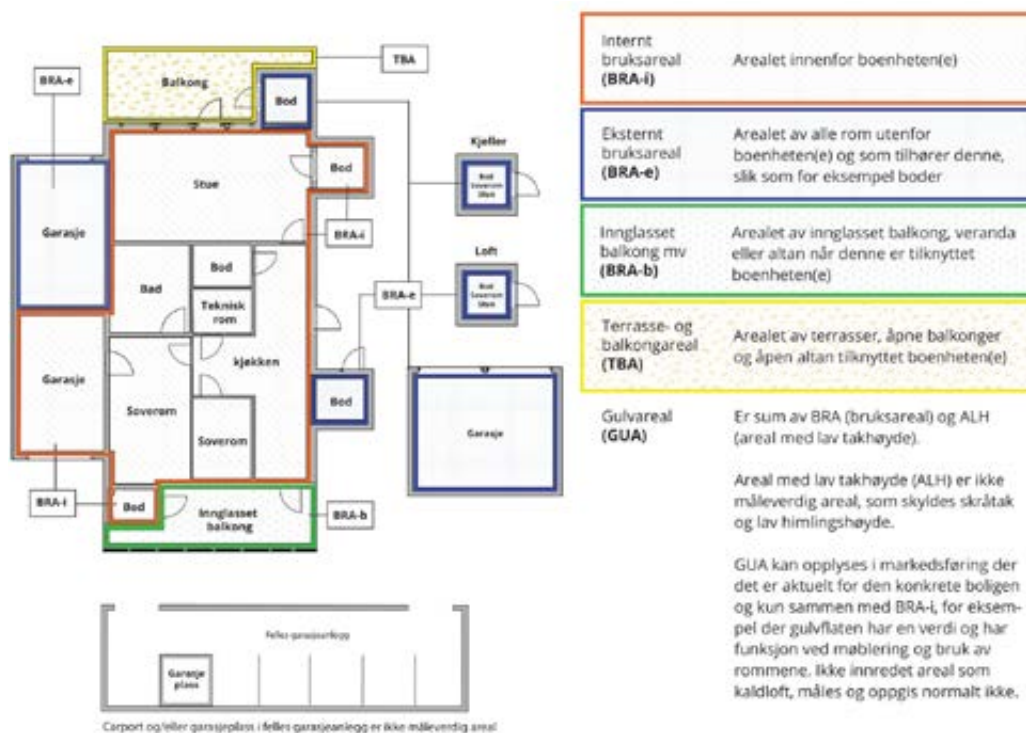
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig med garasje:

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	208			208	
Andre etasje	116			116	62
<b>SUM</b>	<b>324</b>				<b>62</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>324</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, hall m/trapp, stue/kjøkken, grovkjøkken, gang/sluse, teknisk rom, bod, bod 1 garasje, bod 2 garasje, garasje, kontor, bad		
Andre etasje	Stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, omkleddingsrom, bad, vaskerom		

### Kommentar

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for altan og terrasse andre etasje.

Garasje er med sluse/gjennomgang til bolig og inkludert i BRA-i.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I hovedetasje er det etablert kontor/soverom i areal som på tegninger er bod og gang. Det er innreda rom i garasje, på tegninga er dette arealet stipla/ikke eget rom. Rommet er med laminatgulv, plater på vegg etc.

Det er ikke avklart om disse endringene blei innarbeida i forbindelse med det er søkt ferdigattest for boligen, anbefaler avklare dette. Det kan bli nødvendig å søke om endring/godkjenning av disse forholda.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:* Rommet i garasje er vurdert som bodareal befaringsdagen, det har ikke dagslys som ivaretar krav til rom for varig opphold.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med garasje:	231	93

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Vidar Nerland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	4	333		0	913.3 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

### Adresse

Teigelia 13

### Hjemmelshaver

Andreassen-Nerland Helene Ricarda, Nerland  
Vidar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig i etablert boligfelt på Kvalsund, Herøy. Boligen er sørøstvendt og med utsyn over Herøyfjorden/Moltustranda og mot øst/nordøst mot Holmefjorden og Bergsøya, Leinøya og Remøya.

Det er kort vei til barneskole, ca 3-5 km til Fosnavåg og omegn med sentrumsfunksjoner, ungdomsskule etc.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er i følge eier tilknyttet privat vannforsyning (Nerlandsøy Vasslag SA) via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan "Detaljregulering for Kvalsund Teige Del 2", planid 202006 for oppslag. Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng, terrenget er arrondert slik tomtegrunnen rundt bolig er relativt flat, skråninger mot tomtегrenser. Tomta er med grusa/pukka tun, plen, noe beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
662 790	2014

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eieropplysninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Ikke mottatt	Eksisterer Ikke		Nei
Kommunalinformasjon	04.09.2025		Fremvist		Nei
Grunnboksrapport	18.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	23.10.2014	Dato merka første side	Gjennomgått	8	Nei
Ferdigattest	20.02.2023		Gjennomgått	1	Nei
Grunnkart	18.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsrapport/Matrikk elopplysninger	18.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Planopplysninger Herøy kommune	18.07.2025	Reguleringsplan skal gjelde, regulert til frittliggende småhusbebyggelse	Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplankart	18.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Oversikt kommunale gebyr, slam etc			Gjennomgått		Nei
Brannforebygging: feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger	18.07.2025	Feiing 2019: ikke utført	Gjennomgått	1	Nei
Melding om avslutta tilsyn, Mørenett	05.01.2021		Gjennomgått	2	Nei
Vegstatuskart	18.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	Ferdig rapport etter gjennomlesing av rekvisit.

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 fremhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette er 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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonsprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter 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/LR5089>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0177/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helene Ricarda Andreassen-Nerland	Vidar Nerland
Gateadresse	
Teigelia 13	
Poststed	Postnr
NERLANDSØY	6098
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	882227

Document reference: 3-0177/25

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats påføring av smøre membran på bad
Arbeid utført av	Fosnavåg Rør VVS

Filer

[FDV Sanitær generelt.pdf](#)

[7\\_ANKO\\_Gjennomføringsplan.pdf.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ref gjennomføringsplan
-------------	------------------------

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kvalsvik elektro oppføring av ny bygg, Tussa utført arbeid av annet elektrisk arbeid. rehab sikringsskap, varme kabler garasje. installasjon av flere kontakter.
Arbeid utført av	Kvalsvik Elektro og Tussa

Filer

[TUSSA - Samsvarserklæring.pdf](#)

[Varme ©Øglend Systems.pdf](#)

[Tussa- Risikovurdering.pdf](#)

[Tussa Sluttkontroll .pdf](#)

[Verifikasjon ladepunkt for elbil .pdf](#)

[1NELFO\\_Kursfortegnelse.pdf](#)

[2Sluttkontr.\\_Samsvarserkl.\\_forenklet\\_\(Utelys\).pdf](#)

[Sluttkontroll\\_Samsvarserklæring forenklet\\_73438.pdf](#)

[Dok. av Thermo-Floor gulvvarmesystemer\\_67052.pdf](#)

[Varme ©Øglend Systems\\_45202.pdf](#)

[Varme ©Øglend Systems\\_45201.pdf](#)

[Varme ©Øglend Systems\\_45200.pdf](#)

[1NELFO\\_Samsvarserklæring\\_\(Rehabilitering\\_sikringsskap\).pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

easer 22Kw

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Knust takstein ved garasjeport som vart skiftet

Arbeid utført av

Pocius Bygg

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

påstartet endring av garasje bod til Hobbyrom/kontor

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Huse har ferdigattest

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

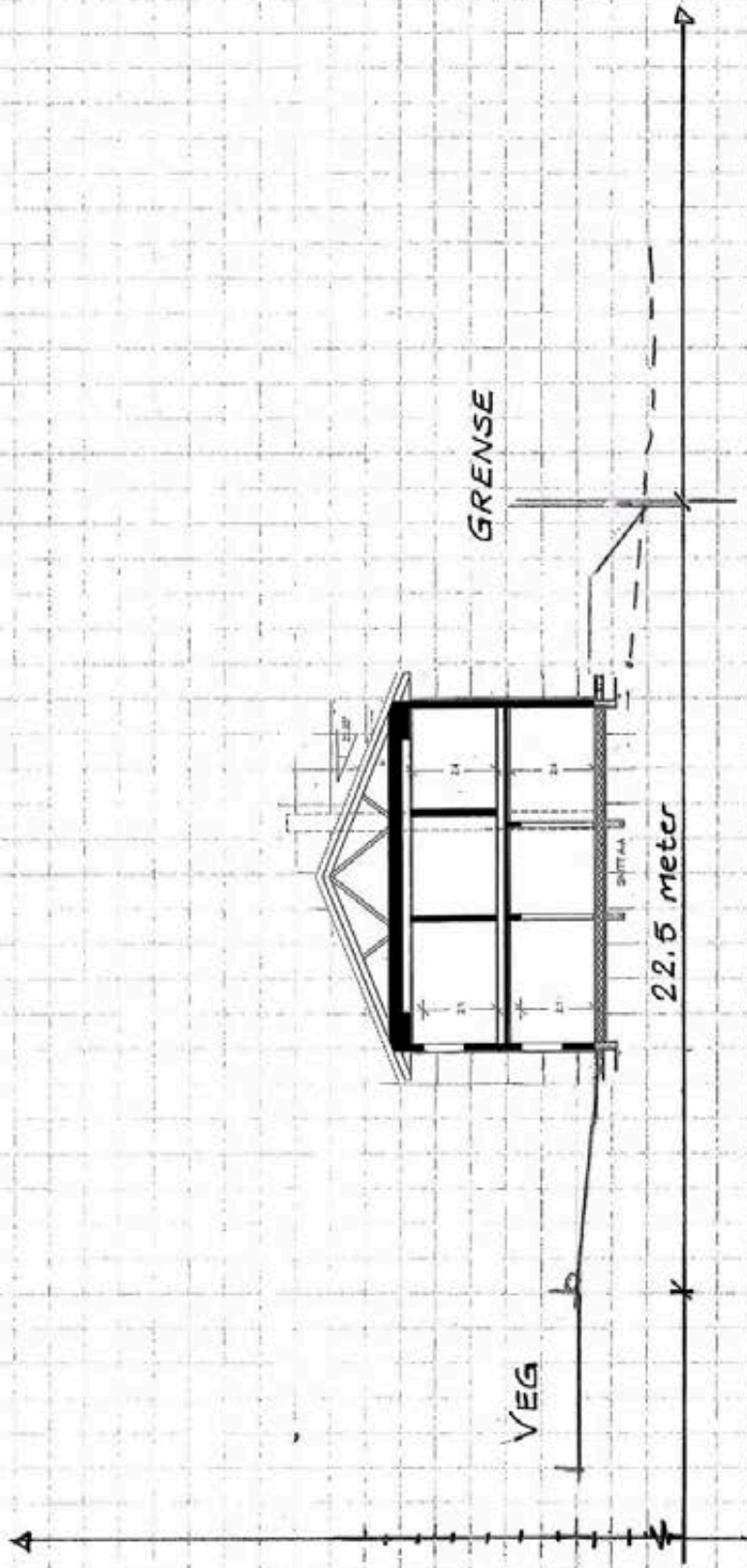
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

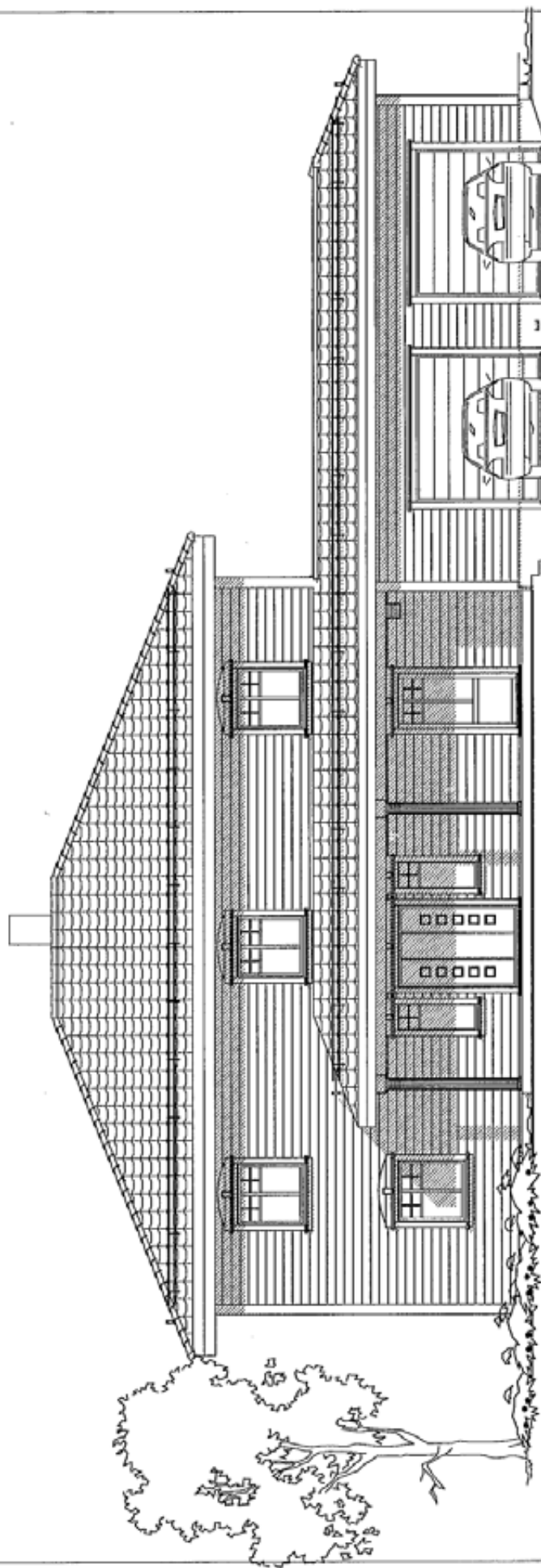
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Ricarda AndreassenNerland	f761895723b22de0d1507 a0ade99d58e65911c8e	21.09.2025 20:14:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Nerland	1416dae5a58f9947e512b4 eb73676ef15b14743d	20.09.2025 15:13:42 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>



Gnr. 4 Bnr. 333 i Herøy kommune	MALESTOKK	Dato: 23.10.14
TILTAKSHAVAR.: Vidar Nerland	1 : 200	Sign.:
BYGGEPLASS: Kvalsund - Teige, 6098 Nerlandsøy		
TEGNE.TYPE: Terrengsnitt A-A		
<b>norhus</b> Tema Vest AS		



FASADE MOT VEST

- D Endret. 25.11.14 beh
- C Endret. 13.11.14 beh
- B Endret. 10.11.14 beh
- A Endret. 04.11.14 beh

Spesial

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 1

Tiltakshaver:

Vidar Nerland

**norhus**

Byggeplass : *KVALSUND - TEIGE*  
6098 Nerlandsøya, Herøy

Pnr.:

7070020

Gnr: 4

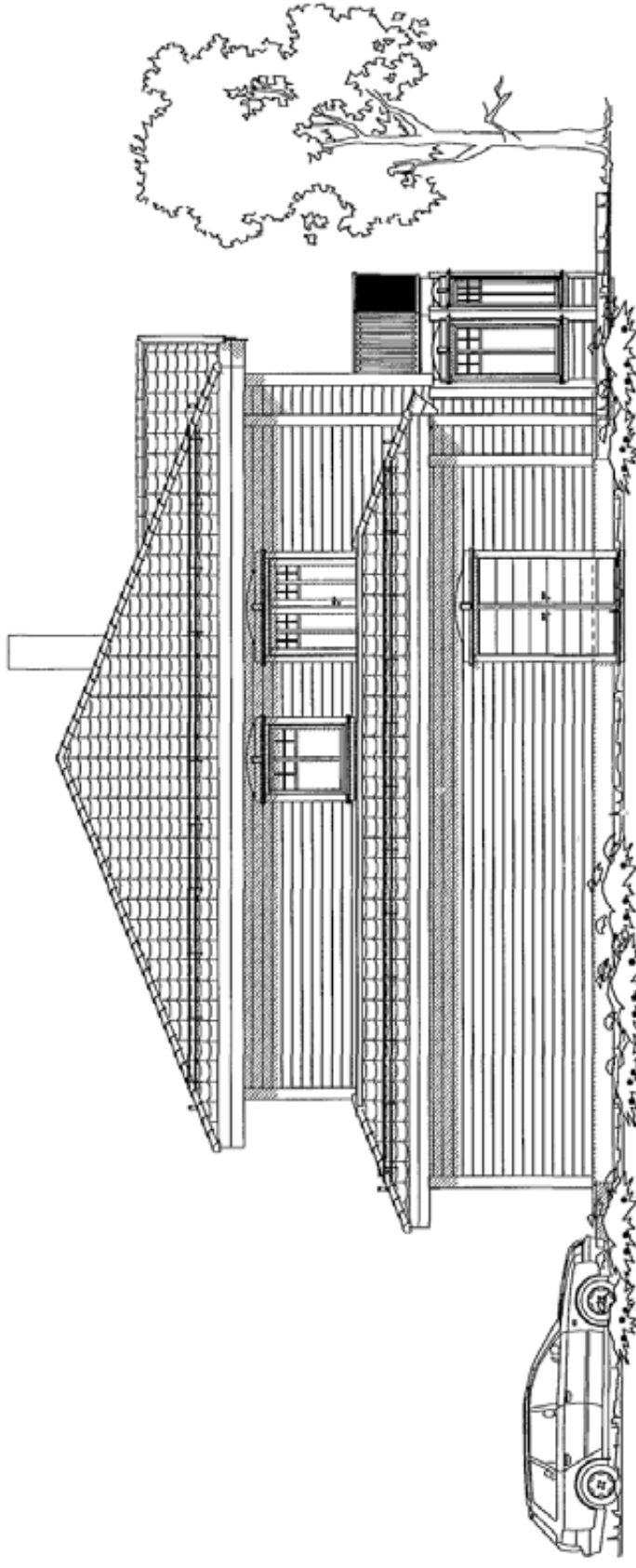
Bnr: 333

MÅL 1 : 100

Dato 01.10.14 Sign. beh

Tegnings Nr.

4492 — 505 D

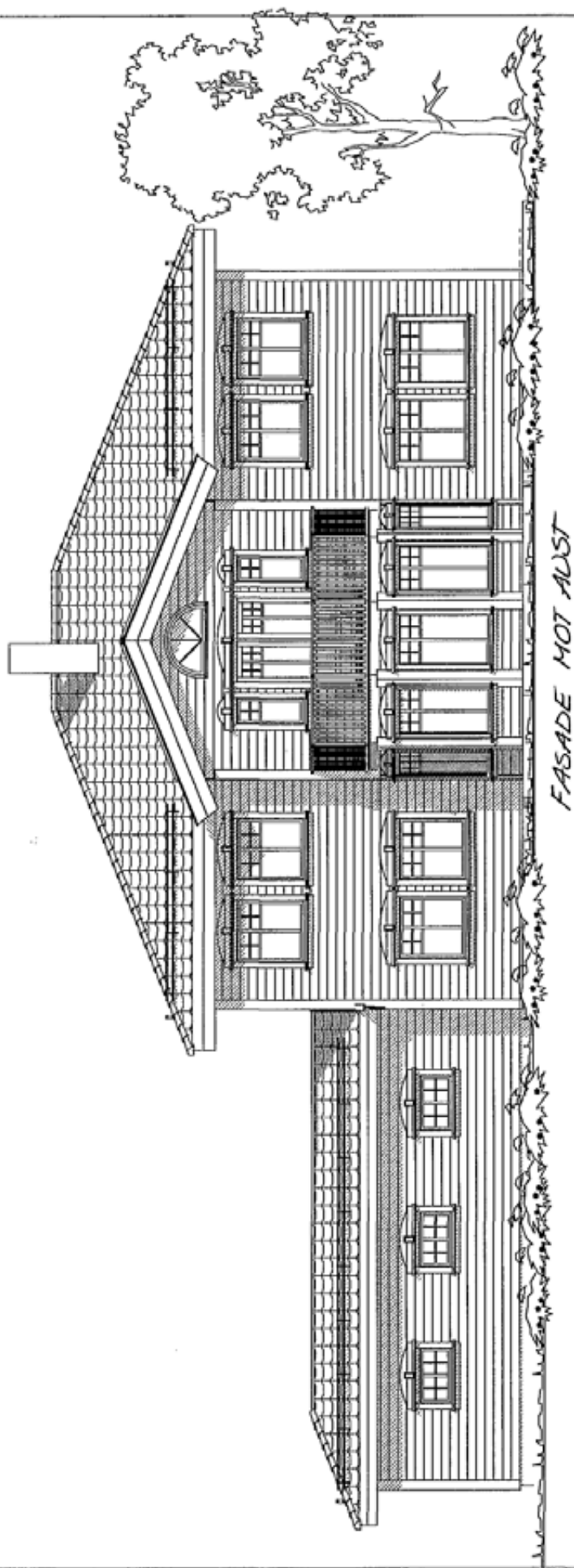


FASADE MOT SØR

Spesial FASADE 2 Denna tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke B Endret. 25.11.14 beh A Endret. 13.11.14 beh

Tiltakshaver : Vidar Nerland		MÅL 1 : 100	
Pnr.: 7070020		Dato 01.10.14 Sign. beh	
Byggeplass : KVALSUND - TEIGE		Tegnings Nr. 4492 — 506 B	
6098 Nerlandsøya, Herøy			

**norhus**



FASADE MOT ØST

13.11.14 beh  
04.11.14 beh

B Endret.  
A Endret.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Spesial

FASADE 3

Tiltakshaver:

Vidar Nerland

Pnr.:

7070020

Gnr: 4

Bnr: 333

Byggeplass: KVALSUND - TEIGE

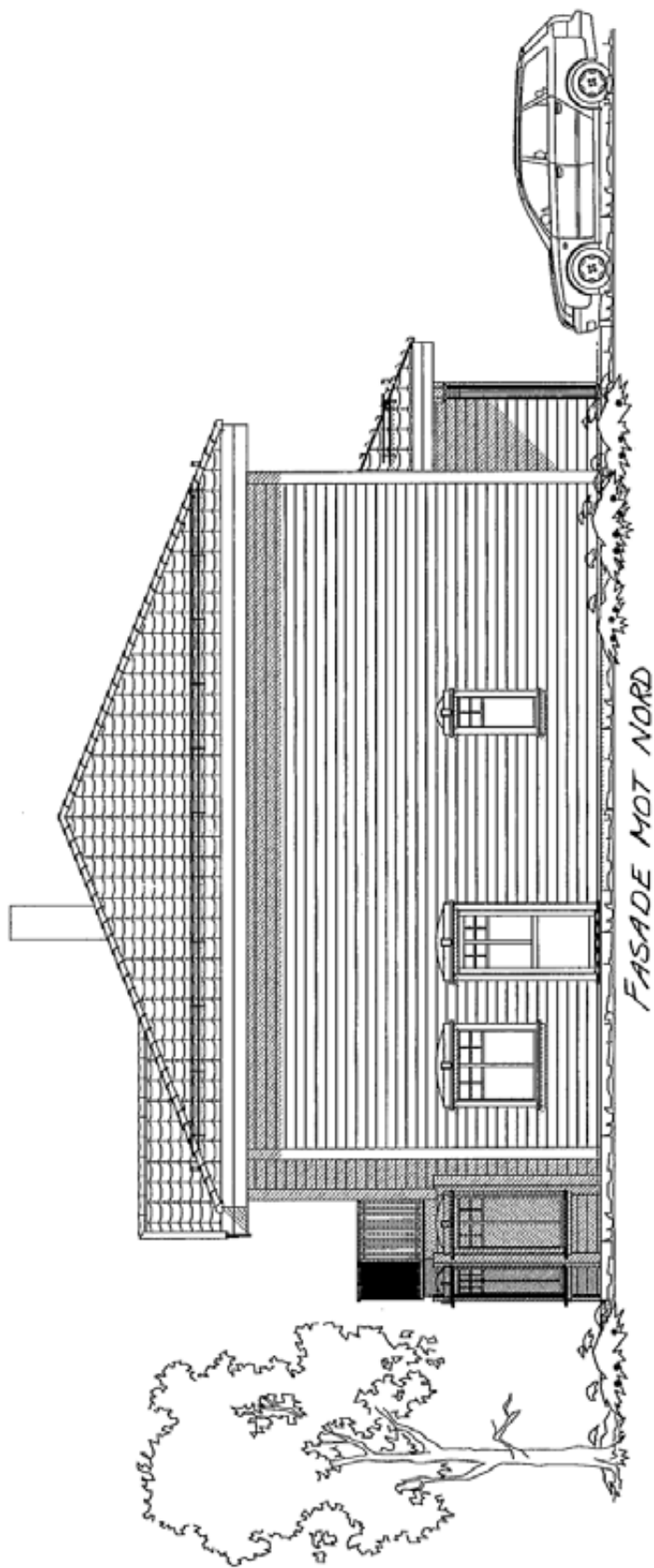
6098 Nerlandsøya, Herøy

Dato 01.10.14 Sign. beh  
Tegnings Nr.  
4492

— 507 B

MÅL 1 : 100

**norhus**



Spesial

FASADE 4

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B A

Endret.  
Endret.

25.11.14 beh  
04.11.14 beh

Tiltakshaver:

Vidar Nerland

Pnr.:

7070020

Byggeplass : KVALSUND - TEIGE

6098 Nerlandsøya, Herøy

Gnr: 4

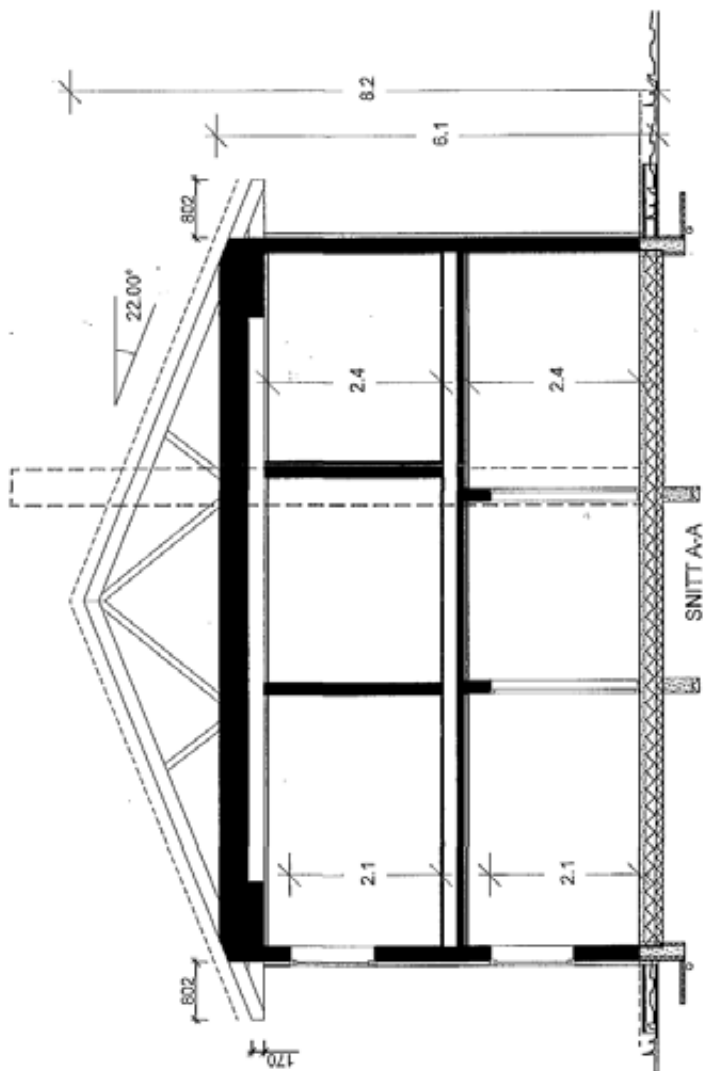
Bnr: 333

Dato 01.10.14 Sign. beh  
Tegnings Nr.  
4492

508 B

MÅL 1 : 100

**norhus**



Beregninger i hht NS 3940

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	121.9
Etg.plan	117.0
Utv. bod 1. etg.	15.3
Garasje 1. etg.	66.6
Tilleggsareal utvendig	2.8
Bruksareal bolig	321
Totalt bruksareal	324

Bebygd areal bolig (BYA) 234

Areal av primærrom (P-rom) 224

Spesial

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Endret.

10.11.14 beh

SNITT OG AREALER

MÅL 1 : 100

Tiltakshaver :  
Vidar Nerland

Prn.:

7070020

Byggeplass : *KVALSUND - TEIGE*

Dato 01.10.14 Sign. beh

Tegnings Nr.

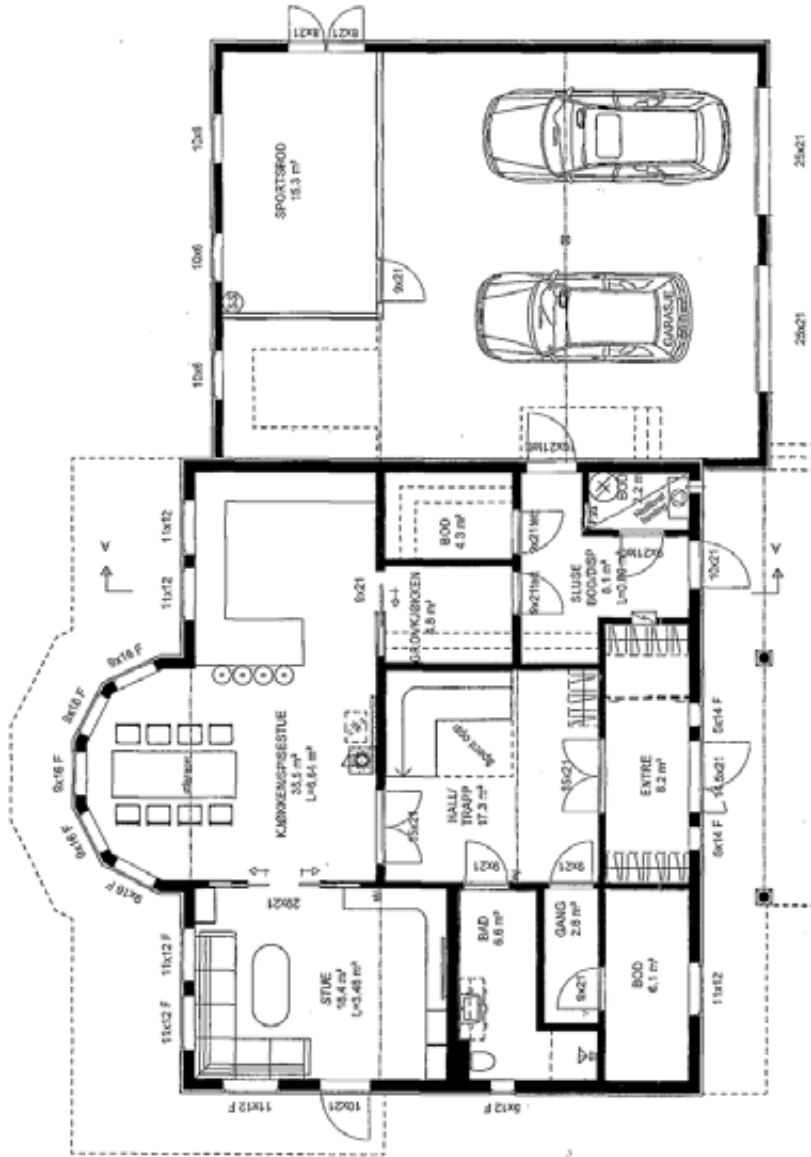
6098 Nerlandsøya, Herøy

4492 — 501 A

**norhus**

B = Barnevogg  
 F = Fast vindu  
 FL = Fast med åpningbart felt/lt. fasade  
 S = Synlig draper  
 S... = Skjult draper

Vinduer skal ha barnebeskyttelse fra og med 2. etasje



D 25.11.14 beh  
 C 13.11.14 beh  
 B 10.11.14 beh  
 A 04.11.14 beh

Endret D  
 Endret C  
 Endret B  
 Endret A

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Spesial

Hovedplan 1.etg.

Tilskshaver:  
 Vidar Nerland

Byggeplass: **KVALSLUND - TEIGE**  
 6066 Nerlandsøya, Herøy

MÅL 1 : 100

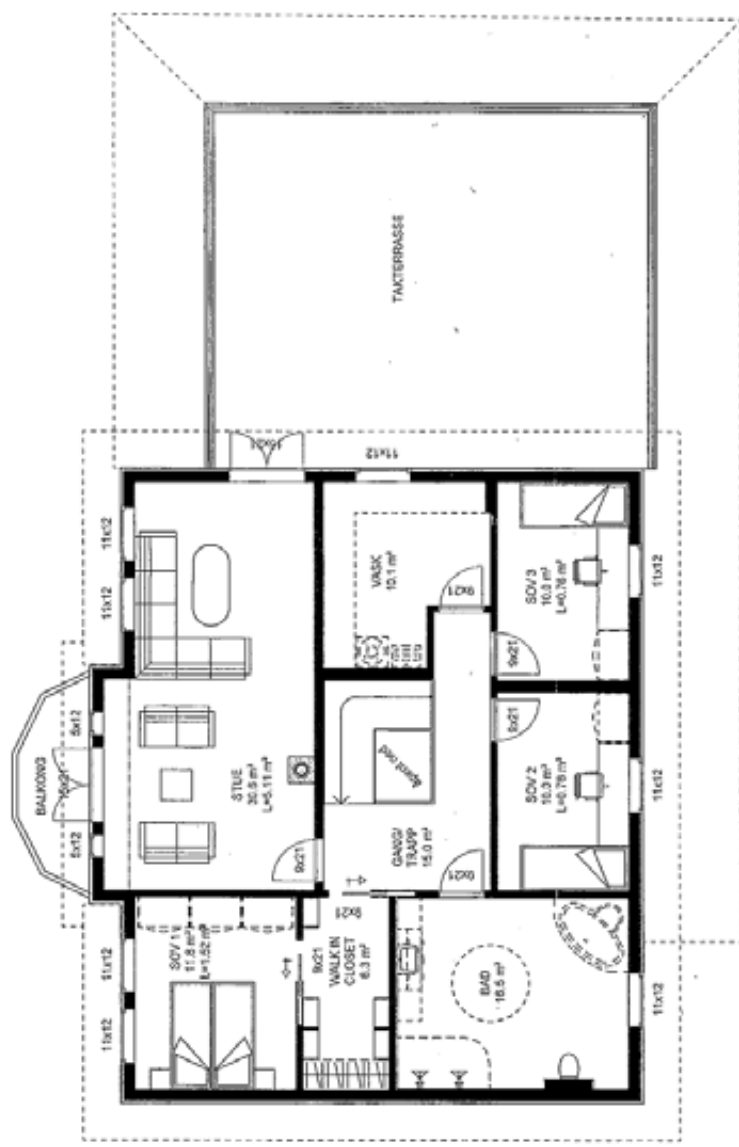
Pr.: 7070020  
 Gr.: 4  
 Br.: 333

Dato 01.10.14 Sign. beh  
 Tegnings Nr. 4492 — 502 D

**norhus**

B = Baserevogg  
 F = Fast vindu  
 FL = Fast med fengingsbart felt iht. fasade  
 S = Synlig drager  
 S1 = Skjult drager

Vinduer skal ha barneetking fra og med 2. etasje



25.11.14 beh  
 13.11.14 beh  
 10.11.14 beh  
 04.11.14 beh

D Endret  
 C Endret  
 B Endret  
 A Endret

25.11.14 beh  
 13.11.14 beh  
 10.11.14 beh  
 04.11.14 beh

Spesial

PLAN 2.etg.

Denne tegning tilhører Norhus Norge AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver:  
 Vidar Nerland

Byggeplass: KVALSKYD - 727GE  
 6098 Nerlandsoya, Herøy

MÅL 1 : 100

Prnr.: 7070020

Onr: 4

Bnr: 333

**norhus**

Dato 01.10.14 Sign. beh  
 TegningsNr.  
 4492 — 503 D





Herøy kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 4/333  
Adresse: Teigelia 13  
Utskriftsdato: 18.07.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

	<b>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)</b> Frittliggjande småhusbuseiend
	<b>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)</b> Kjøreveg
	Anna veggrunn
	<b>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</b> Friområde
	<b>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1)</b> Friluftsområde (på land)
	Bevaring av bygningar og anlegg
	<b>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</b> Grense for bevaringsområde
	<b>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL1985 § 25,1)</b> Bustader - frittliggjande småhus
	Leikeplass
	<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</b> Kjøreveg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	<b>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)</b> Turveg
	Friområde
	<b>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)</b> Sikringsone - Frisikt
	Bandlegging etter lov om kulturminne
	<b>Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 §12)</b> Føresegningsområde
	<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b> Sikringssonегrense
	Bandleggingsgrense noverande
	Føresegningsgrense
	<b>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</b> Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensing
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eigedomsgrense som skal opphevast
	Byggjegrænse
	Bygningar som inngår i planen
	Bygningar som skal fjernast
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/ avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift breidde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



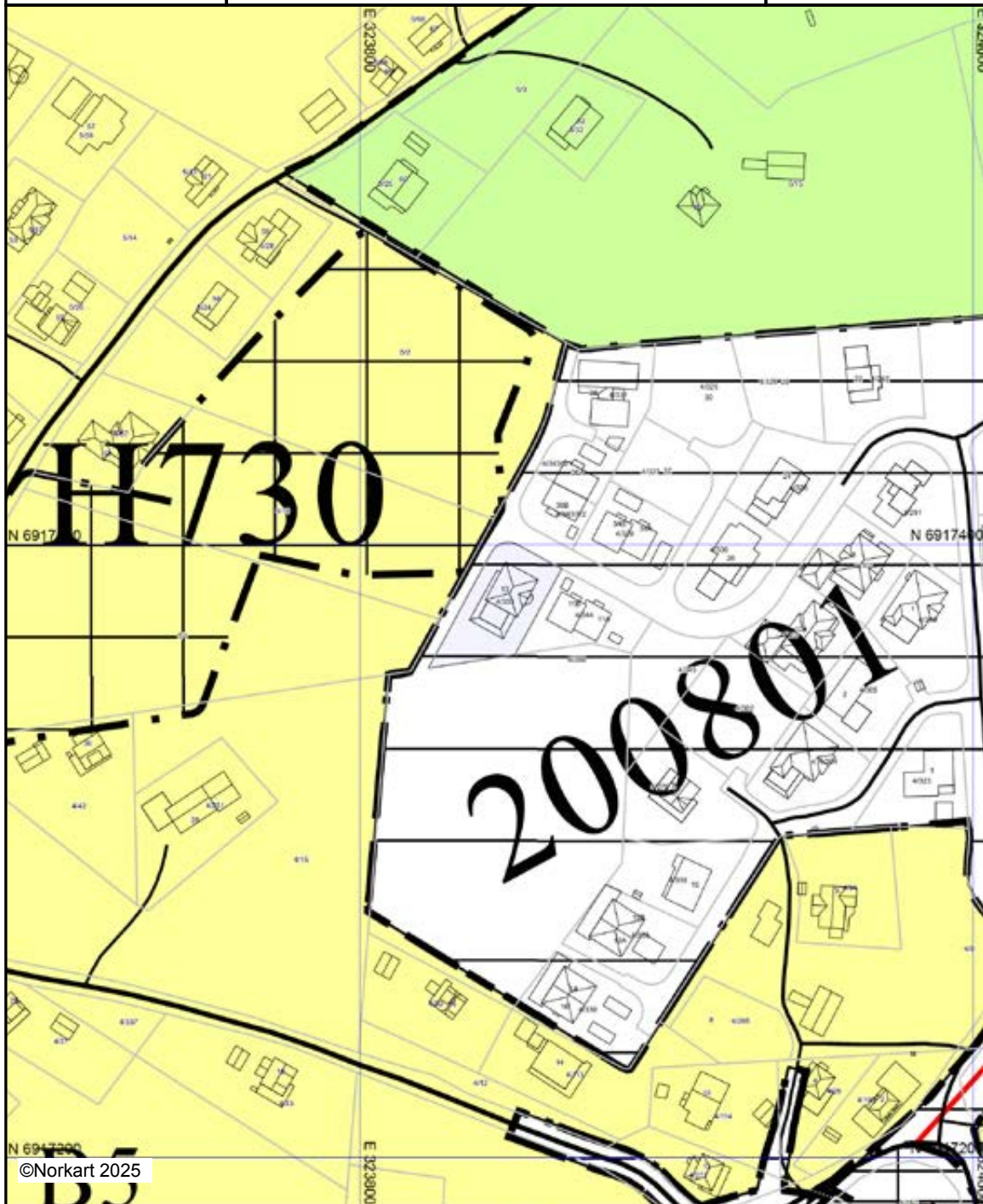
Herøy kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 4/333  
Adresse: Teigelia 13  
Utskriftsdato: 18.07.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2025


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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)*

 Bustader - noverande


### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv*


 LNFR-areal - noverande


### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

 Kombinerte formål i sjø og vassdrag - noverande

### *Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)*

 Angitt omsynsone - omsyn landbruk

 Angitt omsynsone - omsyn landskap


 Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande


 Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framleggast

### *Kommuneplan - Førsegningsområde (PBL2008)*


 Førsegningsområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)*


 Angitt omsynsgrense

 Bandleggingsgrense


 Detaljeringsgrense

 Bestemmelsegrense

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

 Planområde


 Grense for arealformål


 Hovudveg - noverande

 Hovudveg - framtidig

 Samleveg - noverande

 Tilkomsveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - framtidig

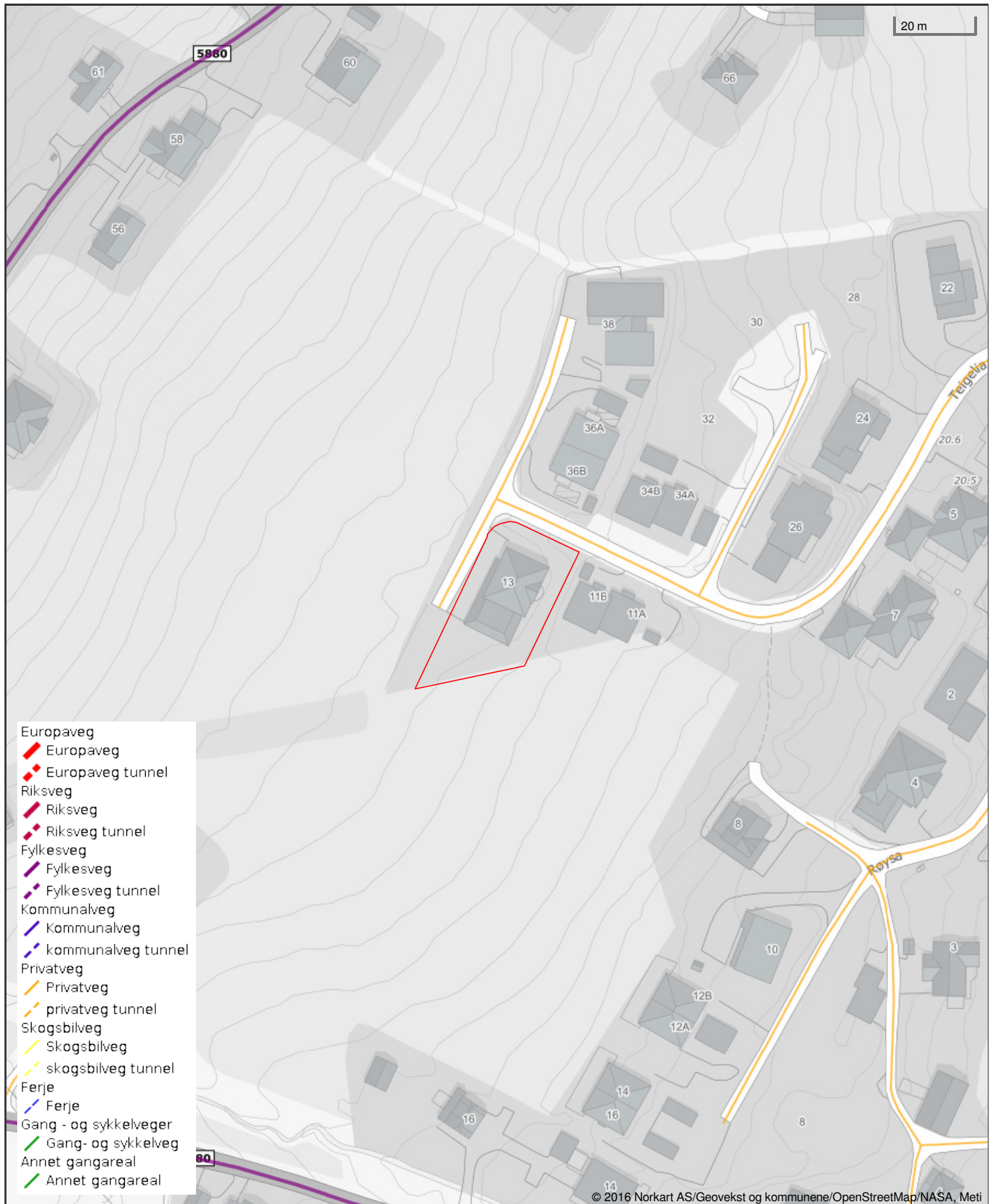
 Farled - noverande

Abc Påskrift områdenamn

Abc Kommune(del)plan - påskrift



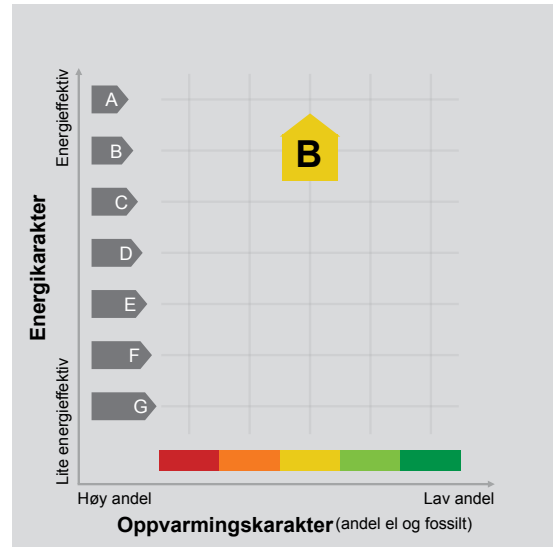
# Vegstatuskart for eiendom 1515 - 4/333//



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	Teigelia 13
Postnummer	6098
Sted	NERLANDSØY
Kommunenavn	Herøy
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	333
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300615766
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173302
Dato	25.09.2025



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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.

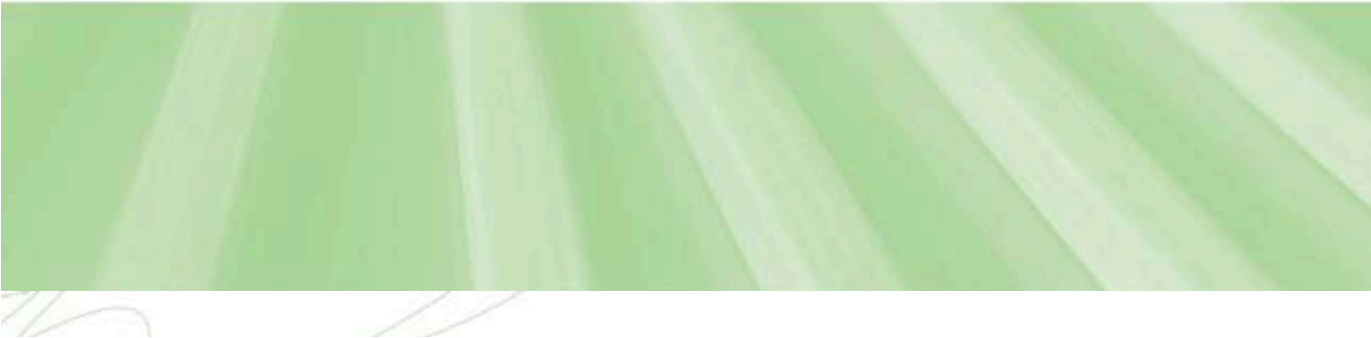
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Tiltak utendørs**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 2016  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 330  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

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

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

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs**

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

# Nabolagsprofil

Teigelia 13

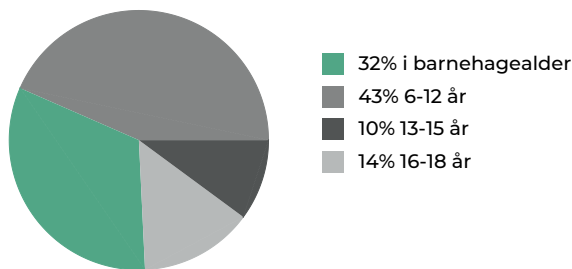
## Offentlig transport

🚏 Kvalsund aust Linje 332	7 min 🚶 0.6 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	46 min 🚗
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 37 min 🚗

## Skoler

Nerlandsøy skule (1-7 kl.) 73 elever, 6 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Ytre Herøy ungdomsskule (8-10 kl.) 263 elever, 21 klasser	8 min 🚶 4.4 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	6 min 🚶 3.7 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	35 min 🚶 31.6 km

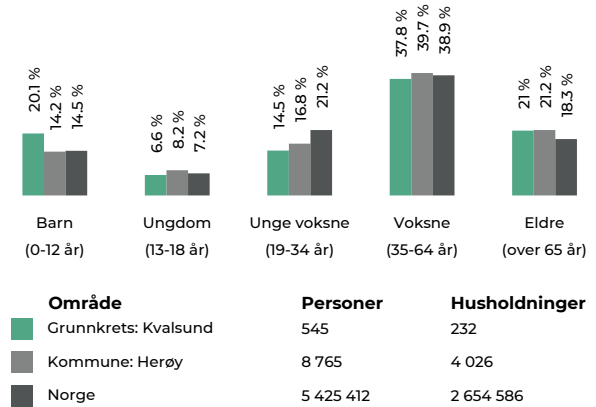
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

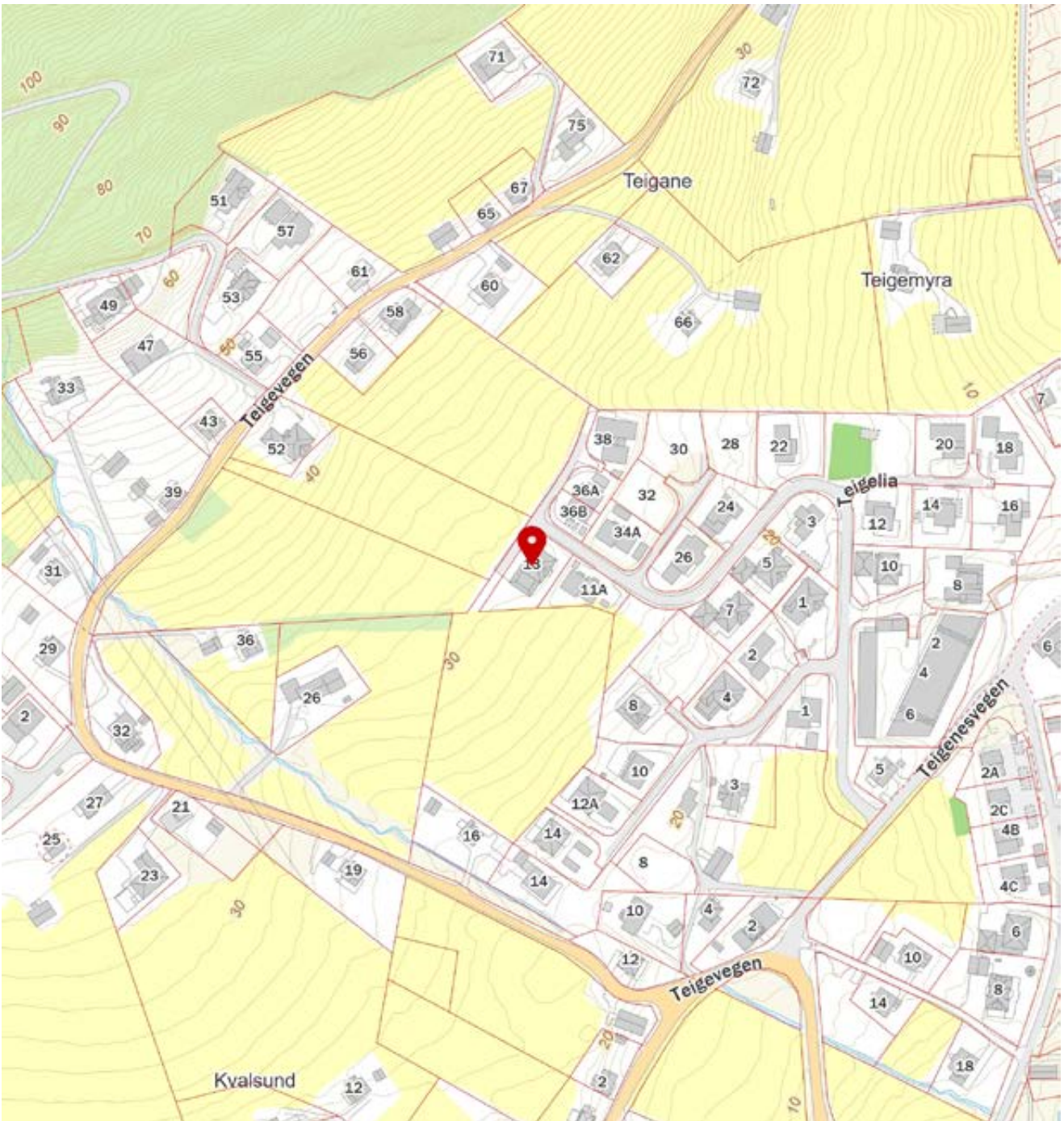
Huldal barnehage (0-5 år) 51 barn	5 min 🚶 2.7 km
Troll-Myra barnehage (0-5 år) 88 barn	7 min 🚶 4.7 km
Myklebust barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min 🚶 4.7 km

## Dagligvare

Meny Fosnavåg Post i butikk	4 min 🚶 2.8 km
Spar Fosnavåg Søndagsåpent	7 min 🚶 4.5 km

## Sport

🏀 Nerlandsøy skule, Ballbinge Ballspill	15 min 🚶 1.4 km
🏀 Huldal grus Fotball	4 min 🚶 2.6 km
🏊 Sunnmørsbadet	7 min 🚶
🏊 Aktiv Trening Herøy	7 min 🚶



## 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 tilfredsstillende 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, varmpumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 500</b>

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. PLUSdekningen 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0177/25

Adresse: Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY, gnr. 4, bnr. 333 i  
Herøy kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.03.2026

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



## Følg budrunden live!

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

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