

Fuglevikvegen 3

NERLANDSØY / KVALSVIKA

notar



Prisantydning Kr. 1 490 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 208/233 kvm
Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Fuglevikvegen 3

KVALSVIKA - Velholdt enebolig med flott beliggenhet | Nydelig sjøutsikt | Garasje | 4 soverom | Flott hage | 3 etasjer

Adresse	Fuglevikvegen 3 6098 NERLANDSØY
Prisantydning	Kr 1 490 000,-
Omkostninger	Kr 56 240,-
Totalpris	Kr 1 546 240,-
BRA-i/BRA Total	208/233 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1967
Soverom	4

Velkommen til Fuglevikvegen 3!

En flott familiebolig med god beliggenhet i Kvalsvika i Herøy kommune. Eiendommen ligger i landlige, rolige og barnevennlige omgivelser, med flott sjøutsikt og gode solforhold. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til flotte turområder, småbåthavn og badestrender. ca. 10 min til Fosnavåg sentrum.

Boligen er opprinnelig oppført i 1967 men har senere vert renoverert og modernisert. Boligen fremstår i dag som velholdt og i god stand med bakgrunn i byggeår. Boligen går over tre etasjer. Integrert garasje i underetasjen.

Flott opparbeidet uteområde med hage og asfaltert innkjørsel.

Velkommen til visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Mork Kleppe

Eiendomsmegler MNEF/Partner
934 28 322 / mmk@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	29
Vedlegg	33
Budgivning	78

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



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i landligge omgivelser i Fuglevikvegen i Kvalsvika. Et rolig og branevennlig boligområde med nærhet til sjøen og flotte turområder.

Det er ca. 10 minutter med bil til Fosnavåg sentrum med skoler, barnehager og alle sentrumsfasiliteter.

ADKOMST

Privat adkomstvei.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Fuglevikvegen 3, 6098 NERLANDSØY

OPPDRAGSNUMMER

3-0121/26

SELGER

Merethe Grunnan
Rita Grunnan Ramsvik
Lisbeth Grunnan Sørensen

MATRIKKE

Gårdsnummer 7, bruksnummer 28, , ideell andel 1/1.
i Herøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.015 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrående og flat nordvendt tomt opparbeidet med betongplatter, trapper, kanter og forstøtningsmurer, gjerde, skiferplatt, flaggstang, klesstativ, plen, beplantning og asfalt. Innkjørsel og parkering med toppdekke av asfalt, skifer og betong. Tomten har flott sjøutsikt og gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.07.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

1967

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Fundamentene er av betong, på en ukjent byggegrunn.

Grunnmuren er en mursteinsmur som er pusset og malt, og delvis forblendet med fasadestein ved kjellerdøren.

Drenerings og fuktsikringens utførelse rundt grunnmuren er av ukjent type.

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Ytterveggene består av et bindingsverk med trefiberplater og papp. Fasaden er kledd med liggende og stående malt bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er bygget med sperrer og har et undertak av trefiberplater og papp. Taket er tekket med plastbelagte metallplater.

Takrenner, beslag og pipekledning er utført i metall.

ETASJESKILLE

Etasjeskillerne er konstruert som et bjelkelag med gulvbord, og deler av stuen har etasjeskille i betong.

VINDUER/DØRER

Vinduer er hovedsakelig av tre, malte med to-lags og koblede glass. Det finnes også ett vindu og en verandadør i metall med to-lags glass. Ytterdøren er en formpresset, malt dør, mens kjellerdøren er en malt tredør med enkelt glass. Garasjeporten er av malt tre.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har en verandaplate av betong med et malt trekkverk, samt trapper og platter av betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

UTVENDIG

Taktekking

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Yttervegger/Veggkonstruksjon

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur der grunnmuren er forblendet med steinpaneler og ved karnapp.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det ble registrert noe rustskader på spikerinnfestingen av bordkledningen.

Ytterdører

- Det er utett rundt vaskeromdør, og det mangler beslag under terskel på kjellerdøra.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist et punkterte glass i skyvedør.
- Beslag og fjører på garasjeporten har en betydelige rustskader.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

- Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt.
- Betongplater som er eldre enn 18 år vil være mer utsatt for lekkasjer med bakgrunn i alder.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger i form av dårlig innfesting av vannrørene.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert en del korrosjon på synlig deler av vannrørene, speilt i rørskjøter og koblinger.

Innvendige avløpsrør

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist dårlig innfestning av enkelte avløpsrør.
- Synlige jernrør og gulvsluker har store rustskader og usikker fremtidig funksjon, og vil være utsatt for lekkasjer.

Ventilasjon

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

Varmtvannsbereder/tank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

- Det er påvist en del sprekker i grunnmur og murpussen.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Terrengforhold

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Det er påvist stor fuktighet i terreng ved grunnmur og terreng for deler av eiendommen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

- Det er påvist noe fuktskjolder i underkledningen på takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting av takkonstruksjonen, og det er ikke montert diffusjon sperre i takkonstruksjonen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

- Det er påvist råteskader i stuevinduerne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er utettheter i tetting rundt vinduet på vaskerommet.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

INNENDIG

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Det er i hulltakingen registrert fukt og råteskader, og det er fuktskader i vegg også ved trappa.
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i oppforet gulv.
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

VÅTROM

Hovedetasje > Bad > Generell

- Våtrommet er gitt TG3 som følge av vegg overflatene ikke har vanntett tettesjikt. Det er montert dusjkabinett.

Kjeller > Vaskerom > Generell

- Våtrommet er fra byggeår og må påregnes oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

- Det er påvist funksjonssvikt i dreneringen med fuktinntrekk og fuktskader i fremforede vegger i kjeller og garasje.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

VÅTROM

Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

1. Er det dødsbo?

Ja

Beskrivelse: Avdødes navn: Anne-Karin Grunnan

2. Er det salg ved fullmakt?

Ja

Beskrivelse: Hjemmelshavers navn: Merete Grunnan

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

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2021:

• Det ble montert luft til luft varmepumpe ifølge kontaktperson.

2018:

- Bad gulvet ble flislagt, ny varmekabel og sluk ifølge kontaktperson.
- Ny taktekking frontfasade ifølge faktura kopi.
- Ny bordkledning over karnapp ifølge faktura kopi.

2016:

- Gang hovedetasje ble oppusset, og det ble montert nytt vindu og ytterdør ifølge kontaktperson.
- Ny bordkledning på deler langvegg på eiendommens bakside ifølge kontaktperson.

2005:

- Ny taktekking på eiendommen bakside ifølge kontaktperson.

2001:

- Ny varmtvannstank ble montert utifra produksjonsår på varmtvannstanken.

1991:

- Fjernet oljefyren ifølge kontaktperson.
- Karnapp ble bygget, og vegg mellom kjøkken og dagligstue ble tatt ned ifølge kontaktperson.

1985:

- Vinduer i endevegg av tre mot vest var nye ifølge produksjonsår på vinduene.

1980:

- Vinduer loft mot øst nye ifølge produksjonsår på vinduene.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

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

Komunepan for Herøy - arealdel datert 30.10.2014, viser til at eiendommen er avsatt til bustader-noverande

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 1 015 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

OmrådenavnB7

Delareal 1 015 m

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH550_11

Delareal 1 015 m

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH550_2

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Luft til luft varmepumpe, vedovn og varmekabel. Varmekabel bad hovedetasje.

PARKERINGSFORHOLD

Innkjørsel og parkering med toppdekke av asfalt, skifer og betong.

I kjeller er garasje oppført som BRA-e. Garasjeport av tre malt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Privat adkomstvei. Veiretter for eiendommen er ikke kontrollert.

Tilknytning vann: Privat vannverk

Tilknytning avløp: Egen septiktank med felles overløp til sjø med nabo, ifølge kontaktperson.

Veiretter for eiendommen er ikke kontrollert.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Det foreligger godkjente byggetegninger som stort sett stemmer med dagens bruk.

Deler av kjelleren som i tegninger er derfinert som bod/alt.kjeller er i dag benyttet som vaskerom. Kjeller forøvrig er i dag boder og uinnredet areal, slik som på tegningene.

Hovedetasjen er delvis ombygget; soverom er tatt inn i kjøkken, soverom er tatt inn i stue, vegg mellom kjøkken og stue er åpnet og karnapp er tilbygget. Det foreligger ingen dokumentasjon på at karnappet er omsøkt.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selv sagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Generell informasjon fra Herøy kommune:

Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

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

RADONMÅLING

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

INNHold

Loft:

BRA-i 48 kvm: Gang, bod, uinnredet loftsrom og 3 soverom

Hovedetasje:

BRA-i 93 kvm: Stue/kjøkken, stue, gang, bad, soverom og vindfang

TBA 30 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 67 kvm: Vaskerom, vindfang, gang, 2 uinnredet kjellerrom og 2 boder

BRA-e 25 kvm: Bod under veranda og garasje

STANDARD

ENEBOLIG – INNVENDIG

BAD/VASKEROM

Bad

Bad i hovedetasje har panel i taket, våtromstapet på veggene og flislagt gulv med sokkelfliser. Rommet er utstyrt med malt baderomsinnredning, dusjkabinett og wc. Badet ble oppgradert i 2018.

Vaskerom

Vaskerom i kjeller har malte bord i tak, malt murpuss på vegger og betonggulv. Rommet er utstyrt med dobbelt skyllekar og har røropplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Trykkvannrør av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og stål.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Luft til luft varmepumpe fra 2021.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank fra 2001.
- Elektrisk anlegg: El-opplegg med skrusikringer og hovedinntak med automatsikringer. Det er varmekabel på bad i hovedetasje og belysning via takpunkt for lamper.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannvarsler, brannslukkingsapparat og veggmontert rømmingsstige.

VIKTIG

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

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 208 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 233 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 67 m² Vaskerom, vindfang, gang, 2 uinnredet kjellerrom og 2 boder

BRA-e: 25 m² Bod under veranda og garasje

1. etasje

BRA-i: 93 m² Stue/kjøkken, stue, gang, bad, soverom og vindfang

2. etasje

BRA-i: 48 m² Gang, bod, uinnredet loftsrom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Terrasse- og balkongareal

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilknytning avløp:

Felles septiktank med nabo eiendommen med overløp til sjø ifølge kontaktperson.

Adkomstvei:

Privat adkomstvei. Veiretter for eiendommen er ikke kontrollert.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 490 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 1 308,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 3 terminer.

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

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 474 000,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 896 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 490 000,- (Prisantydning)

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

kr. 37 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 56 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 546 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1515/7/28:

10.03.1966 - Dokumentnr: 751 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Rett til å legge vann og avløp over hovedbruket til sjøen.

10.03.1966 - Dokumentnr: 751 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1515 Gnr:7 Bnr:12

10.03.1966 - Dokumentnr: 751 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1515 Gnr:7 Bnr:12

Veirett over privat tilkosmtvei.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

21.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Martin Mork Kleppe, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: mmk@notar.no

Mobil: 934 28 322

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50 000,00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk.)	kr.	990,-	(inkl. mva.)
Oppørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at меgler 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at меgler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 меgler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest

- Bygningstegninger
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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











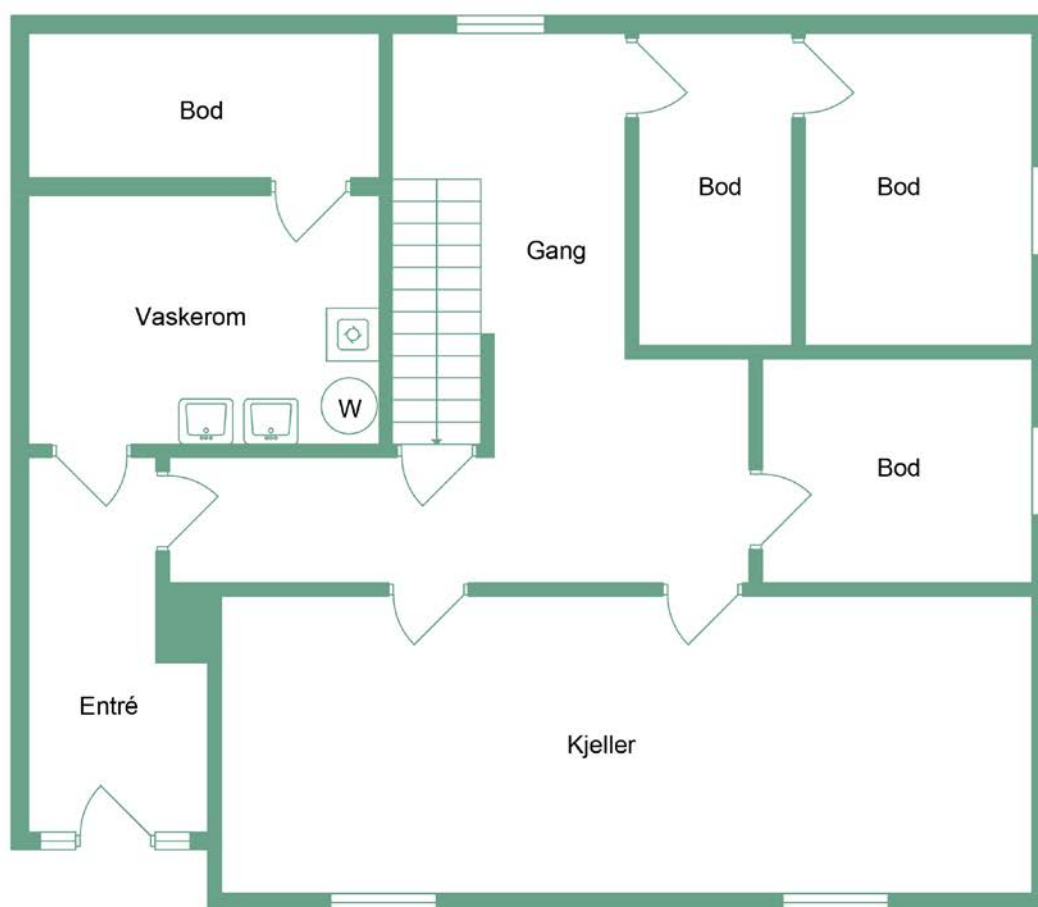








Plantegning



notar

Fuglevikvegen 3

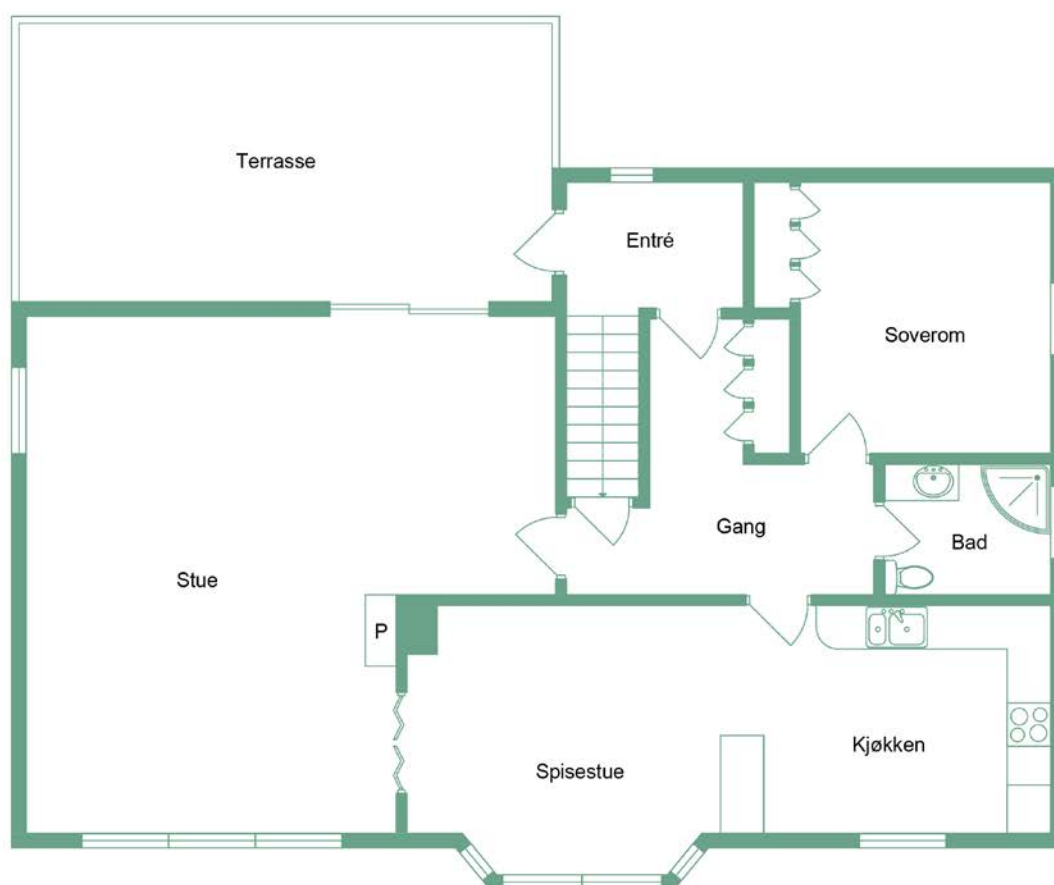
U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Fuglevikvegen 3

1 Etg

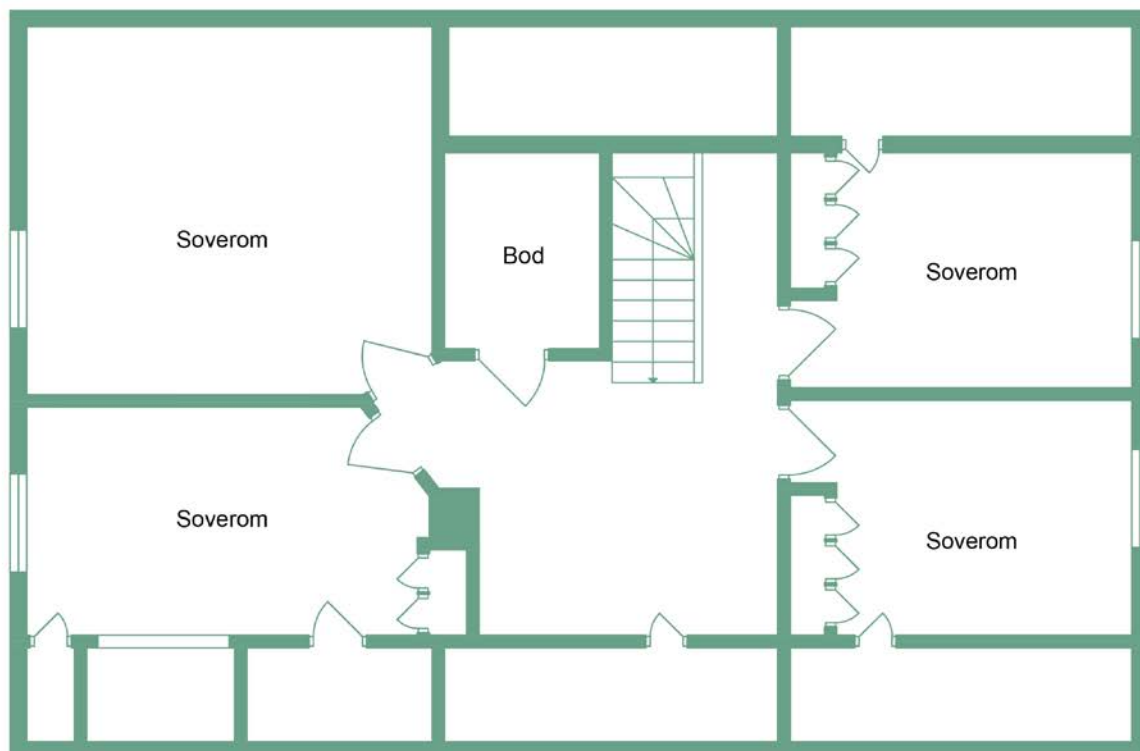
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Fuglevikvegen 3

2 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

FUGLEVIKVEGEN 3

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

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fuglevikvegen 3, 6098 NERLANDSØY

 HERØY kommune

gnr. 7, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 02.07.2026

Rapportdato: 01.08.2026

Oppdragsnr.: 11169-2010

Eiendomsverdi ref nr: JV8589

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstmann Øyvind Tjervåg

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, reading 'Øyvind Tjervåg', on a light blue rectangular background.

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i tråd med minimumskravene til tilstandsrapporter i forskriften «Tryggere bolighandel» og Norsk Standard NS 3600:2025.

Bygningsdeler som kjøkkeninnredning, innvendige overflater, innvendige dører, trapper, etasjeskille, forstøtningsmurer, toalettrom, utvendige vann og avløpsanlegg er ikke tilstandsvurdert, utover eventuelle synlige avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Dette innebærer at det for disse bygningsdelene kan foreligge skjulte feil, skader, mangler og bruksslitasje, med tilhørende kostnader med utbedring og utskiftinger som ikke er vurdert og opplyst i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking, takrenner, beslag og pipekledning av metall. Takkonstruksjon av sperrer med undertak av trefiberplater og papp. Yttervegger bindingsverk med trefiberplater og papp. Utvendige fasader liggende og stående malt bordkledning. Vinduer av tre malte med to lags og kobla glass. Et vindu og verandadør av metall med to lags glass. Ytterdør formpresset malt. Kjellerdør av tre malt med enkelt glass. Garasjeport av tre malt. Verandaplate av betong med malt tre rekkverk. Grunnmur av murstein murpusset malt delvis forblendet med fasadestein ved kjellerdør. Fundamenter av betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv teppe, tregulv, laminatgulv, linoleumsbelegg, epoxy og betong. Tak malte plater og panel. Vegger finert panel, strie, tapet, panel og mur. Etasjeskille bjelkelag med gulvbord og betong for deler av stue. Kjellergulv av betong. Mursteinpipe med feieluker. Pipe er tilknyttet en vedovn. Trapper og rekkverk av tre malte og lakka med linoleumsbelegg i trappetrinnene. Finerte innerdører. Enkelt dører med glass, og ei foldedør av skai. Plassbygde malte og lakka garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Tak panel. Vegger våtromstapet og flislagt gulv med sokkelfliser. Malt baderominnredning, dusjkabinett og wc. Vaskerom. Tak malte bord. Vegger malt murpuss og gulv betong. Dobbel skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte skapfronter og med glass. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Fliser på vegger over benkeplater. Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av kobber. Avløpsrør av plast og stål. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabel bad hovedetasje. Hovedinntak med automatsikringer. Brannvarslere, brannslukkingsapparat og veggmontert rømmingsstige.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Utførelsen av drenering og eventuell fuktsikring av grunnmur av ukjent utførelse. Forstøtningsmur av betong. Septiktank av betong med overløp til sjø.

Arealer

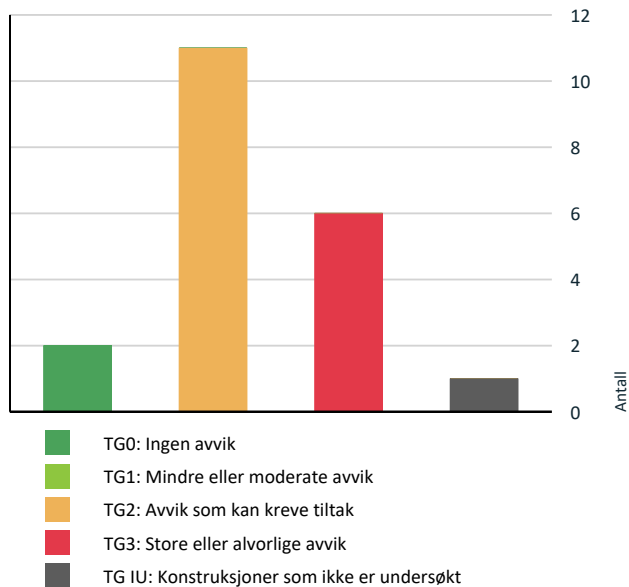
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

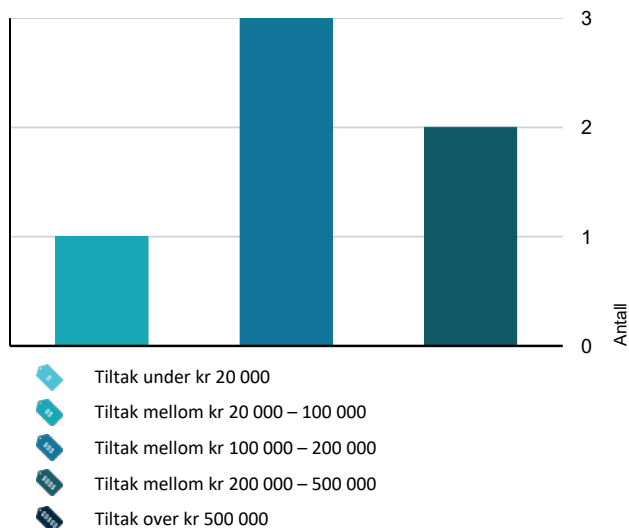
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
-  Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
-  Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Kontaktperson

Tilbygg / modernisering

2021	Varmepumpe	Det ble montert luft til luft varmpumpe ifølge kontaktperson.
2018	Våtrom	Bad gulvet ble flislagt, ny varmekabel og sluk ifølge kontaktperson.
2018	Taktekking	Ny taktekking frontfasade ifølge faktura kopi.
2018	Bordkledning	Ny bordkledning over karnapp ifølge faktura kopi.
2016	Bordkledning	Ny bordkledning på deler langvegg på eiendommens bakside ifølge kontaktperson.
2016	Gang	Gang hovedetasje ble oppusset, og det ble montert nytt vindu og ytterdør ifølge kontaktperson.
2005	Taktekking	Ny taktekking på eiendommen bakside ifølge kontaktperson.
2001	Varmtvannstank	Ny varmtvannstank ble montert utifra produksjonsår på varmtvannstanken.
1991	Utbygg	Karnapp ble bygget, og vegg mellom kjøkken og dagligstue ble tatt ned ifølge kontaktperson.
1991	Varmer	Fjernet oljefyren ifølge kontaktperson.
1985	Vinduer	Vinduer i endevegg av tre mot vest var nye ifølge produksjonsår på vinduene.
1980	Vinduer	Vinduer loft mot øst nye ifølge produksjonsår på vinduene.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av plastbelagte metallplater. Visuelt vurdert fra bakkenivå, da en nærmere sikker kontroll krever stillas eller bruk av lift.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og pipeledning av metall. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere og sikker kontroll krever bruk av stillas eller lift.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i sperre konstruksjon med undertak av trefiberplater og papp. Takkonstruksjon har raftekott med kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen punktvis eldre fuktskjolder i underkledningen på takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting av takkonstruksjonen, og det er ikke montert diffusjon sperre i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er noen eldre fuktskjolder i takplater på raftekott mot vest.
- Det må vurderes og skifte ut platekledning med fuktskjolder, og foreta undersøkelser om det er skjulte følgeskader i takkonstruksjonen.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen for å forebygge kondensproblematikk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med trefiberplater og papp. Utvendige fasader har liggende og stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur der grunnmuren er forblendet med steinpaneler og ved karnapp.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det ble registrert noe rustskader på spikerinnfestingen av bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Rustskadet spikerinnfesting bør skiftes ut for å hindre videre korrosjon og svekkelse av klednings feste, og skjemmende rustreder på overflatene.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags og kobla glass. Et vindu av aluminium med to lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i stuevindue.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er utettheter i tetting rundt vinduet på vaskerommet.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold eller utskifting av stuevinduer må påregnes, uten tiltak vil skadene utvikle seg videre.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Avvik rundt innsetningsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Ytterdører

Beskrivelse

Verandadør av metall med to lags glass. Ytterdør formpresset malt. Kjellerdør av tre malt med enkelt glass. Garasjeport av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Det er utett rundt vaskeromdør, og det mangler beslag under terskel på kjellerdøra.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist et punkterte glass i skyvedør.
- Beslag og fjører på garasjeporten har en betydelige rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsetningsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det anbefales å skifte ut defekte glass for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Beslag og fjærer på garasjeporten bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre rustdannelse og funksjonssvikt.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i betong med malt tre rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt.
- Betongplater som er eldre enn 18 år vil være mer utsatt for lekkasjer med bakgrunn i alder.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre fallforholdene for å sikre bedre avrenning og unngå vanndammer.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av betongplaten for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og platter av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNENDIG

Radon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinpipe med feieluker. Pipe er tilknyttet en vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å fjerne eller brannsikre brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i kjellerbod i ytterhjørne mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen registrert fukt og råteskader, og det er synlige fuktskader i fremforet vegg også ved kjellertrappa.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på fukt og råteskadene.
- Det er avskalling av maling og murpuss i garasje, dette indikerer begynnende svikt i drenering i dette området også.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak panel. Vegger våtromstapet og flislagt gulv med sokkelfliser. Malt baderominnredning, dusjkabinett og wc.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er gitt TG3 som følge av vegg overflatene ikke har vanntett tettesjikt. Det er montert dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Vegg overflatene må vurderes oppgradert med vanntett tettesjikt, for å forebygge fuktskader ved eventuelt vannsøl.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang til sluken fra underliggende rom. Ingen unormale forhold eller fuktverdier ble registrert.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malte bord. Vegger malt murpuss og gulv betong. Dobbelt skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er fra byggeår og må påregnes oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da våtrommet har vegger av mur.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger i form av dårlig innfesting av vannrørene.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert en del korrosjon på synlig deler av vannrørene, speilt i rørsjøter og koblinger.

Konsekvens/tiltak

- Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Røropplegg med korrosjon bør kontrolleres av rørlegger, utskiftninger er påregnelige. Uten tiltak så kan lekkasjer og vannskader kunne oppstå.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist dårlig innfestning av enkelte avløpsrør.
- Synlige jernrør og gulvsluker har store rustskader og usikker fremtidig funksjon, og vil være utsatt for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer.
- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabel bad hovedetasje. Hovedinntak med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere, brannslukkingsapparat og veggmontert rømmingsstige.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelsen av drenering og eventuell fuktsikring av grunnmur av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist funksjonssvikt i dreneringen med fuktinntrekk og fuktskader i fremforede vegger i kjeller og garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres ny drenering og fuktsikring av grunnmur for å hindre videre fuktinntrekk og ytterligere fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av murstein murpusset malt og delvis forblendet med fasadestein ved kjellerdør. Fundamenter av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist en del sprekker i grunnmur og murpussen.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Det er påvist stor fuktighet i terreng ved grunnmur og terreng for deler av eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Det anbefales å forbedre drenering og terrengforhold for å sikre effektiv bortledning av vann.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er viktig å fjerne eller brannsikre brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

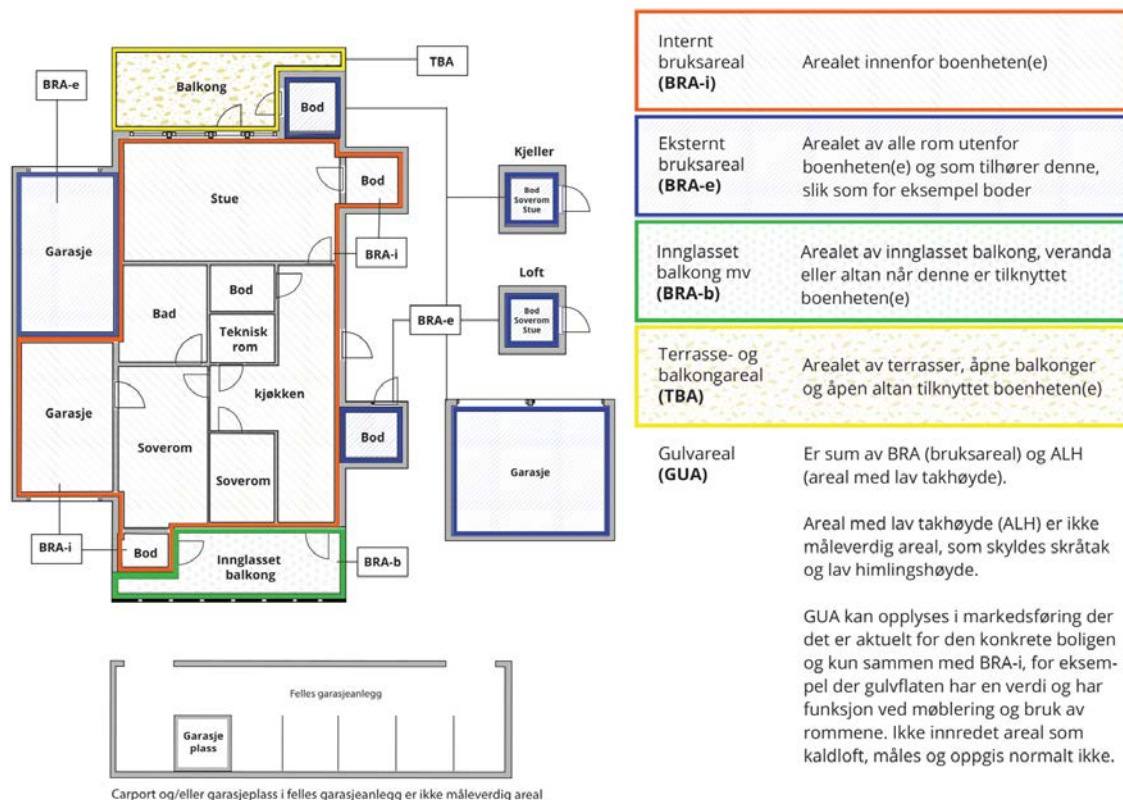
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	48			48		22	70
Hovedetasje	93			93	30		93
Kjeller	67	25		92		2	94
SUM	208	25			30	24	257
SUM BRA	233						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod, uinnredet loftsrom		
Hovedetasje	Stue/kjøkken, stue, gang, bad, soverom, vindfang		
Kjeller	Vaskerom, vindfang, gang, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, bod 2, bod 3	Tørkerom under veranda, garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Øyvind Tjervå Rita Grunnan Ramsvik	Takstingeniør Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	7	28		0	1015 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fuglevikvegen 3 6098 Nerlandsøy

Hjemmelshaver

Dødsboet etter Anne-Karin Grunnan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i rolige og landligge omgivelser i Fuglevikvegen i Kvalsvika. Det er med bil ca. 10 minutter til Fosnavåg.

Adkomstvei

Privat adkomstvei. Veiretter for eiendommen er ikke kontrollert.

Tilknytning vann

Privat vannverk

Tilknytning avløp

Septiktank med overløp til sjø.

Regulering

Gjeldene reguleringsplan.

Om tomten

Skrående og flat nordvendt tomt opparbeidet med betong platter, trapper, kanter og forstøtningsmurer, gjerde, skifer platt, flaggstang, klesstativ, plen, beplantning og asfalt. Innkjørsel og parkering med toppdekke av asfalt, skifer og betong. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Offentlig info for eiendommen			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til rekvirent per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer til rapporten.
2	01.08.2026	Korrigert enkelt punkter i tilstandsrapporten etter e-post fra rekvirent datert 23.juli 2026.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0121/26	

Selger 1 navn
Merethe Grunnan

Gateadresse	
Fuglevikvegen 3	

Poststed	Postnr
NERLANDSØY	6098

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn Anne-Karin Grunnan

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn Merete Grunnan

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0121/26

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 nedstigenede 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
Merete GRUNNAN	ff50d9303858a423737f7a 0f07ea44035f424369	14.07.2026 18:19:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0121/26

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



Adresse

Fuglevikvegen 3, 6098 NERLANDSØY

Dato for energimerking

19.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-335642

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

179362066

Gårdsnummer

7

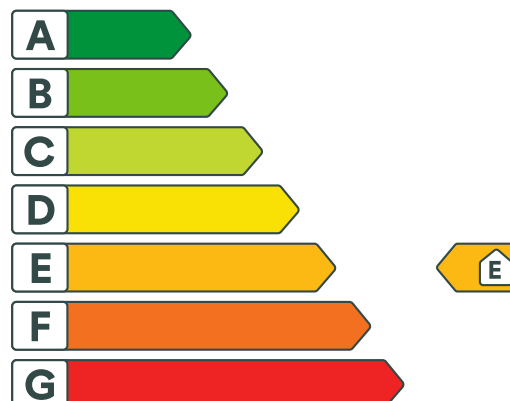
Bruksnummer

28

Seksjonsnummer

—

Brukseinsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjon

Byggeår

1967

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

208,0 m²

Oppvarma bruksareal

141,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Berekna vektat levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektar ulikt.

Berekna vektat levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

293,29 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

276,92 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 046 kWh



Fuglevikvegen 3, 6098 NERLANDSØY



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	



Fuglevikvegen 3, 6098 NERLANDSØY



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

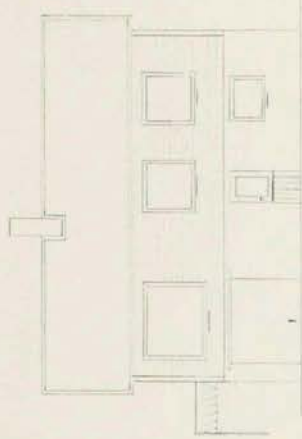


Spørsmål om energiattesten

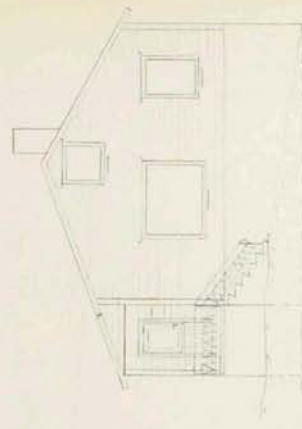
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

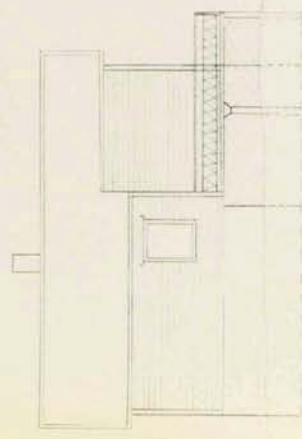
<https://www.enova.no>



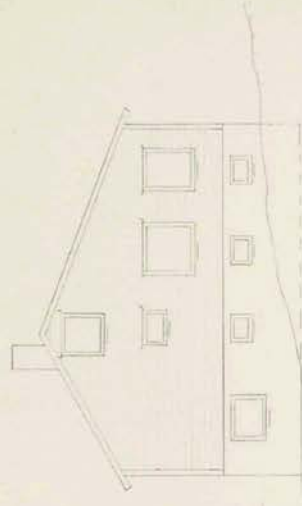
Fasade öst



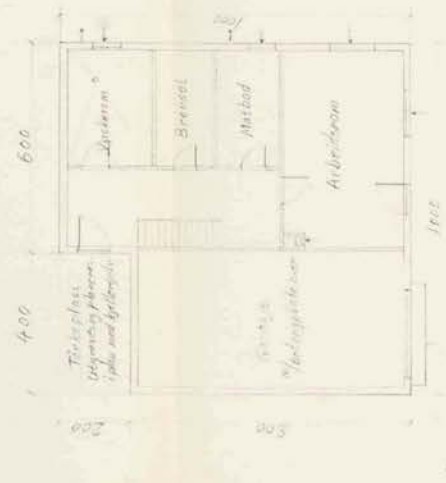
Fasade syd



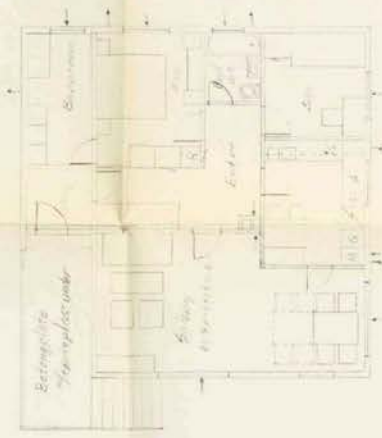
Fasade vest



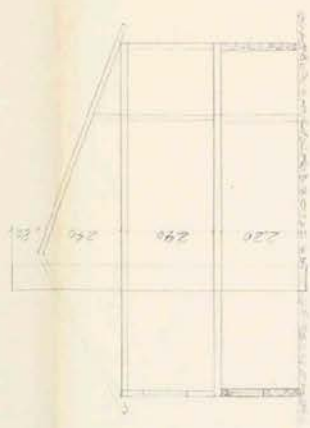
Fasade nord



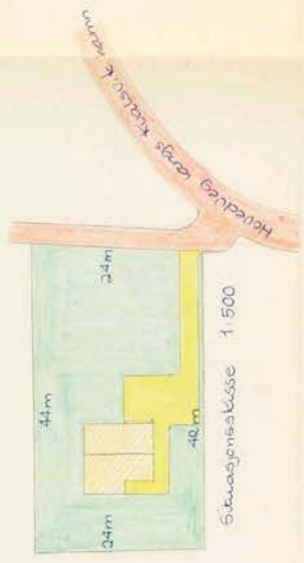
Plan av bygget



Plan av huset höjden

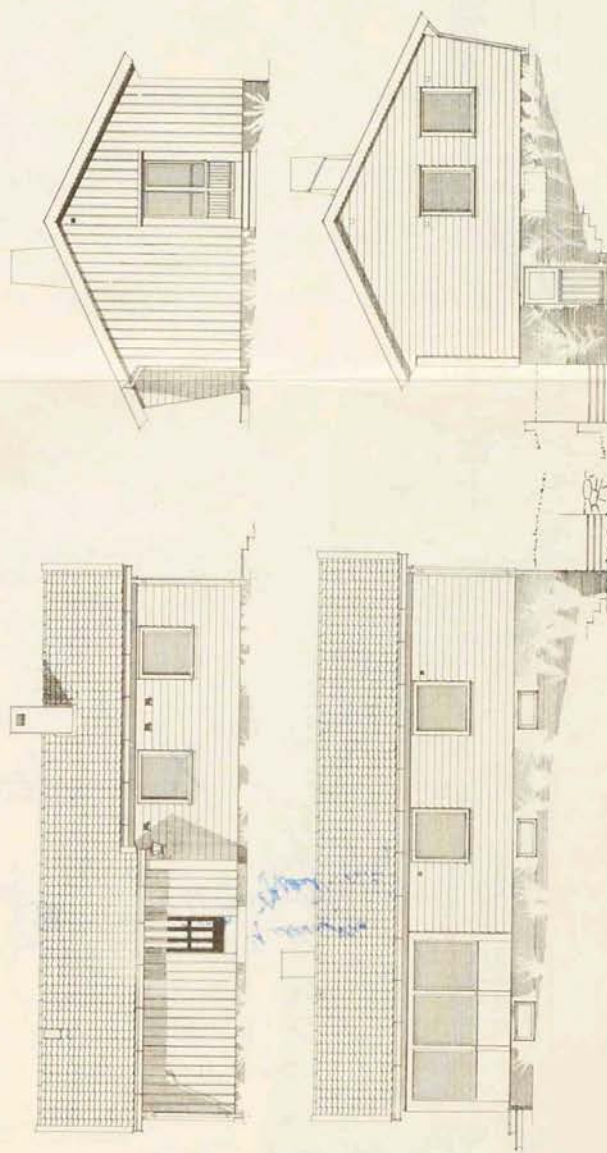
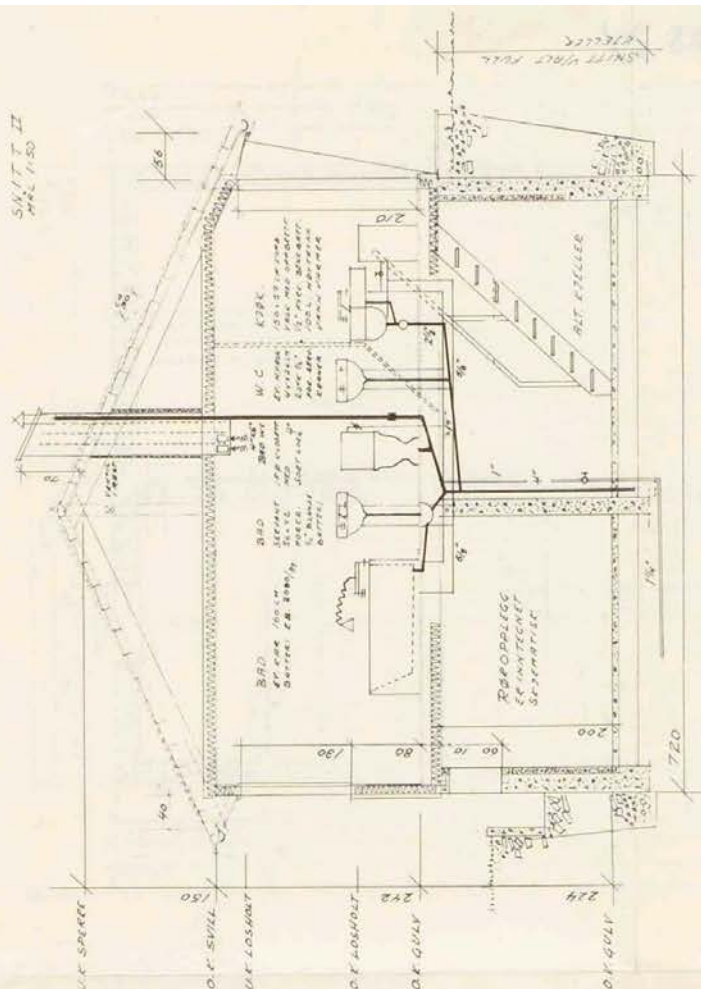
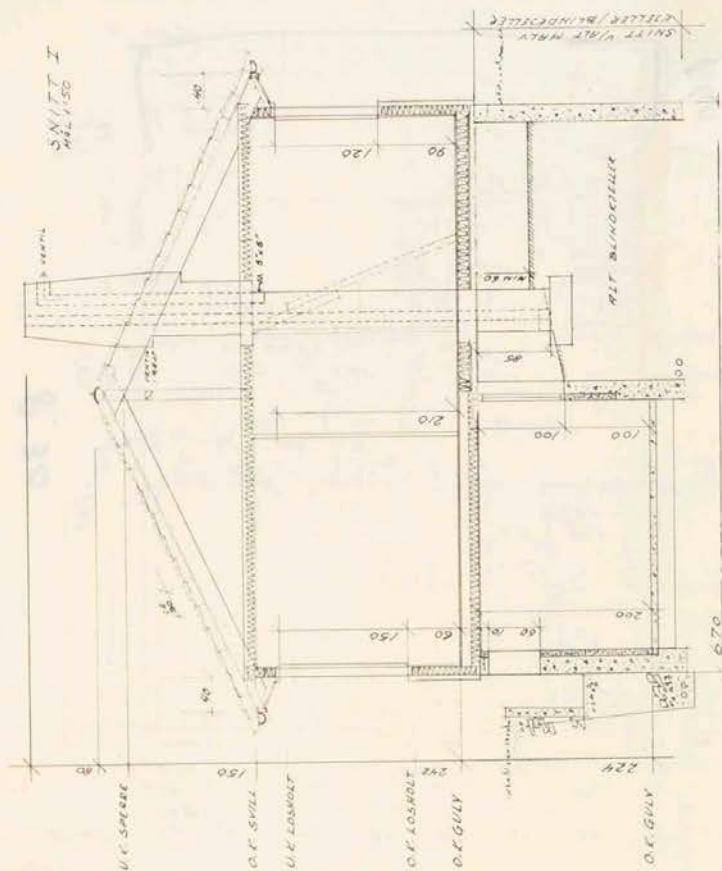


HENRY BYGGMÄSSIG, FOSNAVÄG
Sak nr 1766. Målark. sida 11
Förhandl. nr. 1, den 16. feb. 1900
Geckjant / Gulljant med mörkbrun / blått
skåp. Längd 2.70 m.
Algh. 2.70 m.



Situationskarta 1.500

Byggherre Odd Grönvall, Hälsöby	Bygghuset i tvär		4.2.1900	
	År	1.10	1.10	1.10



HERØY-BYGNINGSRÅD, FOSNAVÅG
Søkt nr 07/66 Møtebok side 40
Forelagt i møte, den 14. april, 1966
Godkjent / Godkjent med merking / Ikke
godkjent.

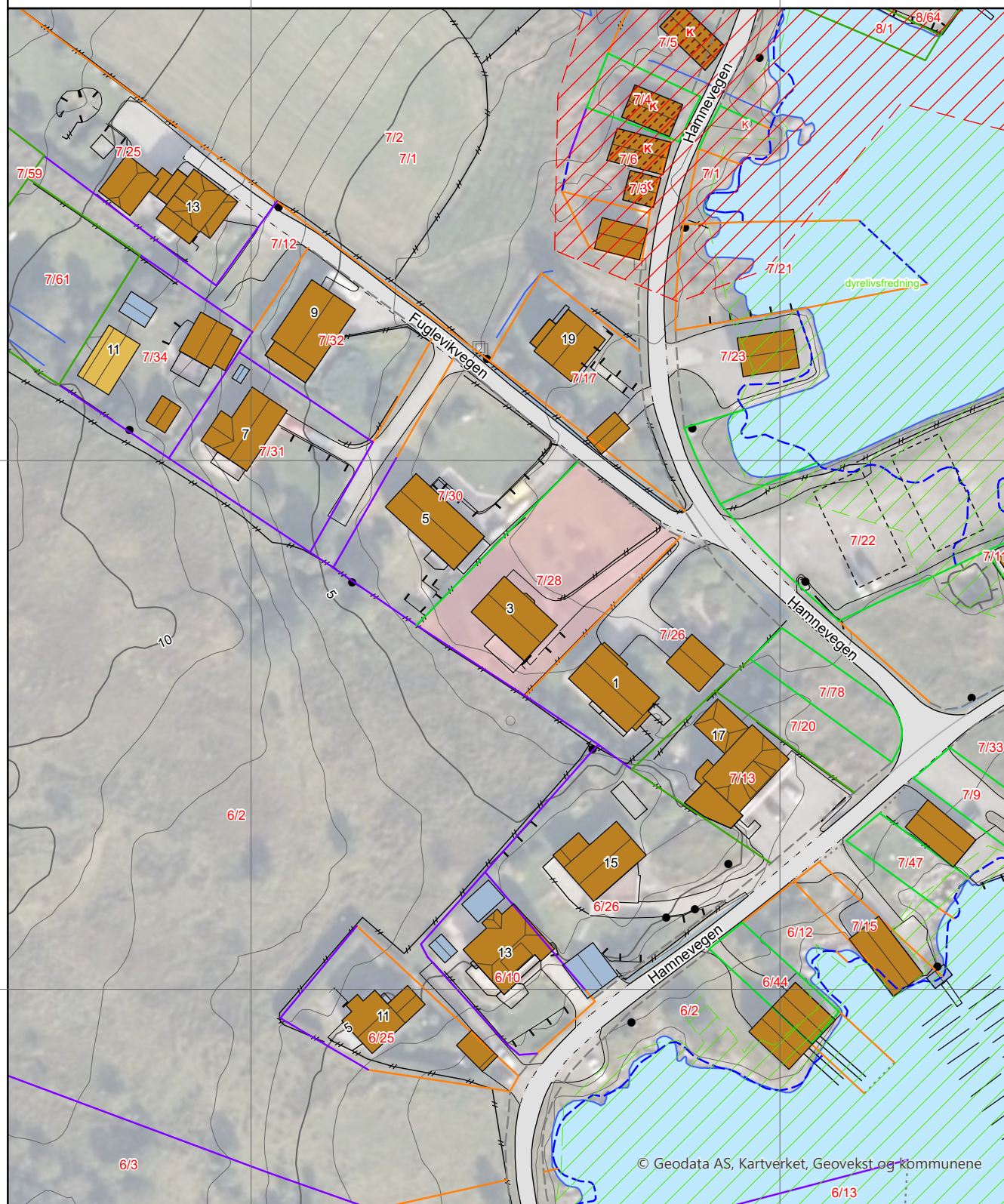
Ull. Geykely 7
S. 11. 11. 11.

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 9.7.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

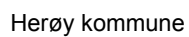
- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/
spesifiseringer

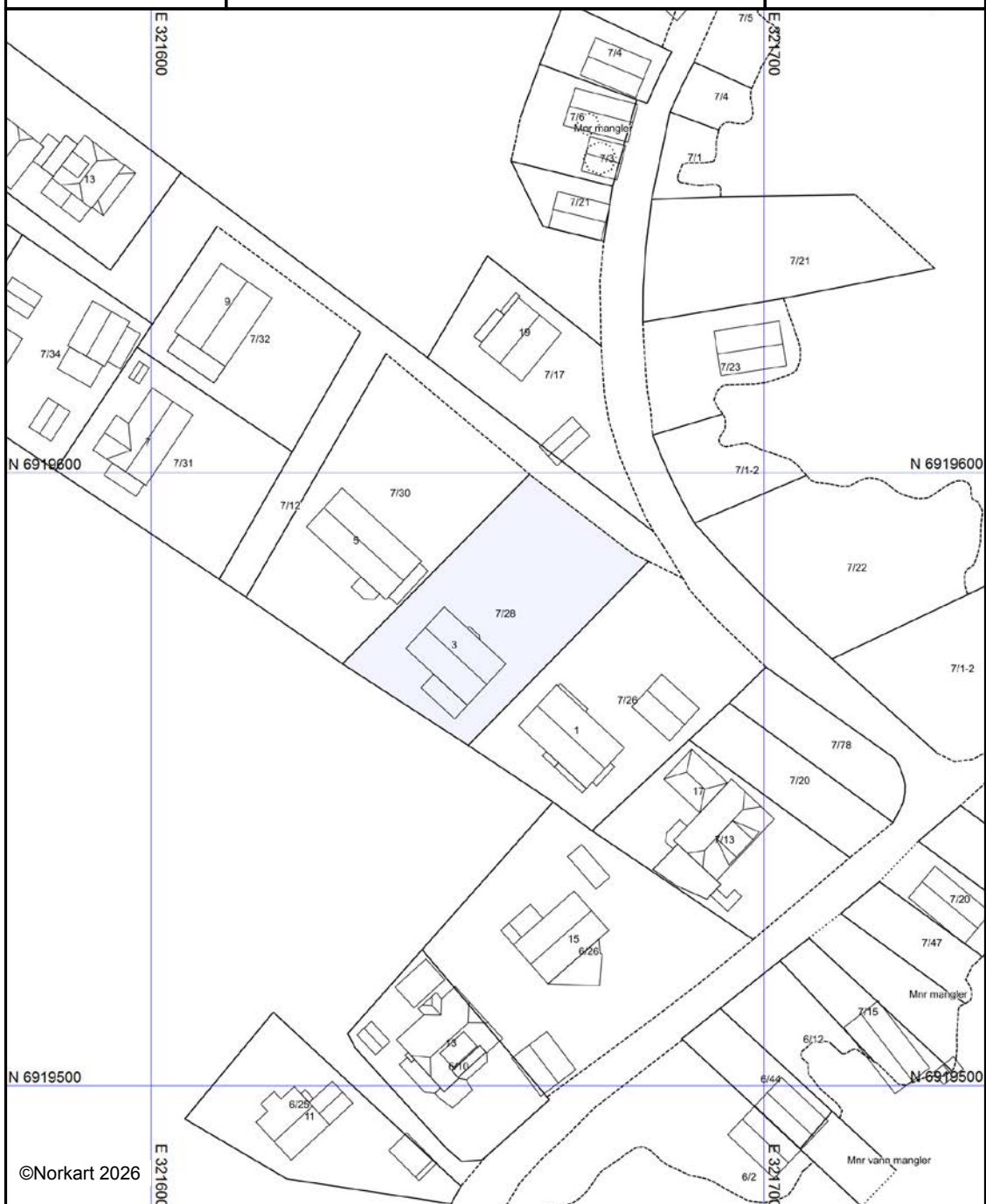


Reguleringsplankart

Eiendom: 7/28
Adresse: Fuglevikvegen 3
Utskriftsdato: 09.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

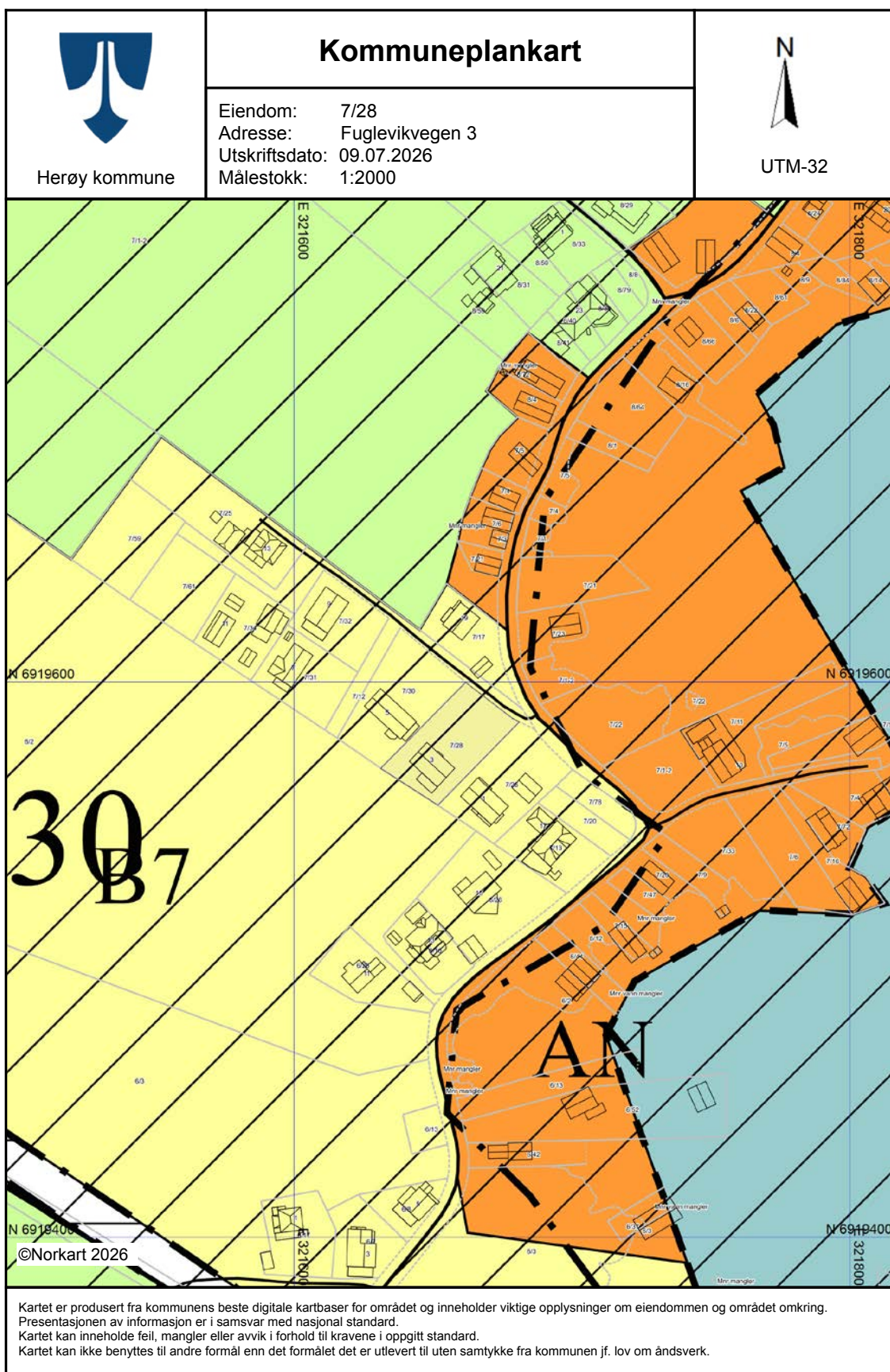
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (i
 Kjøreveg

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
 Regulerings- og utbyggingsplanområde

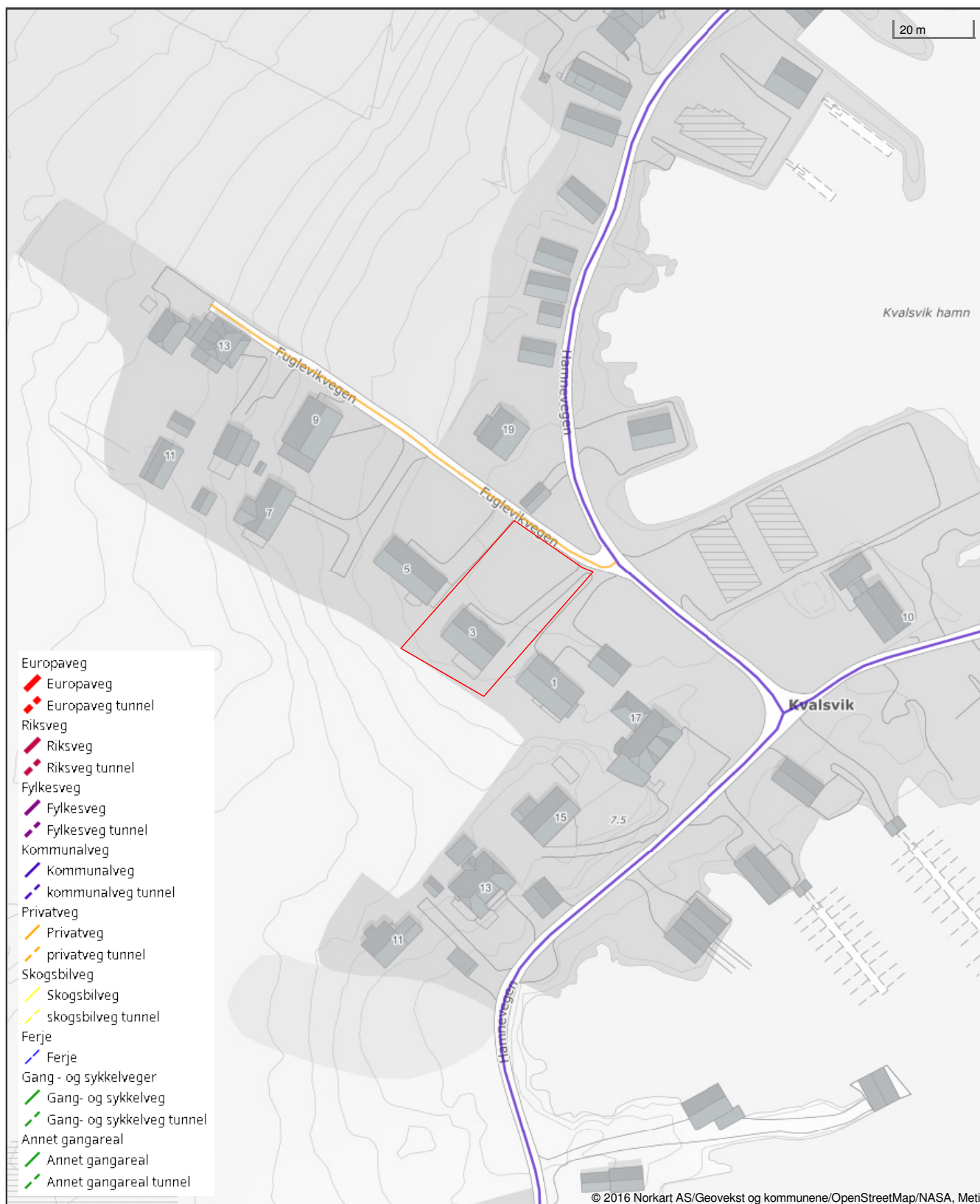


Tegnforklaring

	Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11) Bustader - noverande
	Andre typar bygningar og anlegg - noverande
	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg Hamn - 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 landskap
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei
	Kommuneplan - Føresegnsområde (PBL2008 §11) Føresegnsområde
	Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11) Faresonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Planområde
	Grense for arealformål
	Hovudveg - noverande
	Samleveg - noverande
	Tilkomsveg - noverande
	Påskrift områdenamn



Vegstatuskart for eiendom 1515 - 7/28//



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

Nabolagsprofil

Fuglevikvegen 3

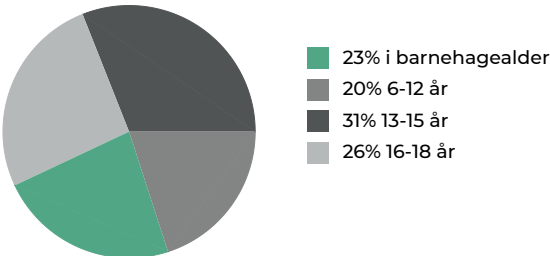
Offentlig transport

🚶 Kvalsvik Linje 332	4 min 🚶 0.4 km
✈ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	49 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 41 min 🚶

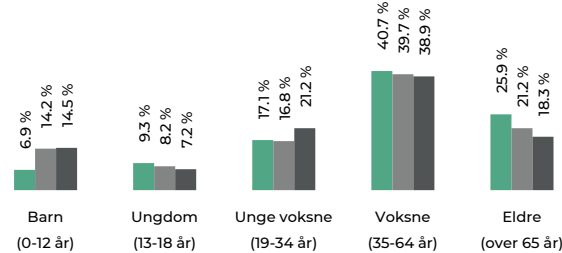
Skoler

Nerlandsøy skule (1-7 kl.) 71 elever, 7 klasser	6 min 🚶 5.8 km
Bergsøy skule (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser	10 min 🚶 8.4 km
Bergsøy skule (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser	11 min 🚶 8.9 km
Einedalen skule (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	16 min 🚶 11.4 km
Herøy ungdomsskule (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	11 min 🚶 8.7 km
Herøy videregående skule 301 elever	10 min 🚶 8.1 km
Ulstein videregående skule 550 elever	39 min 🚶 35.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kvalsvik	217	109
Kommune: Herøy	8 765	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Huldal barnehage (0-5 år) 44 barn	8 min 🚶 7.1 km
Troll-Myra barnehage (0-5 år) 91 barn	11 min 🚶 9.1 km
Myklebust barnehage (0-5 år) 49 barn	11 min 🚶 9 km

Dagligvare

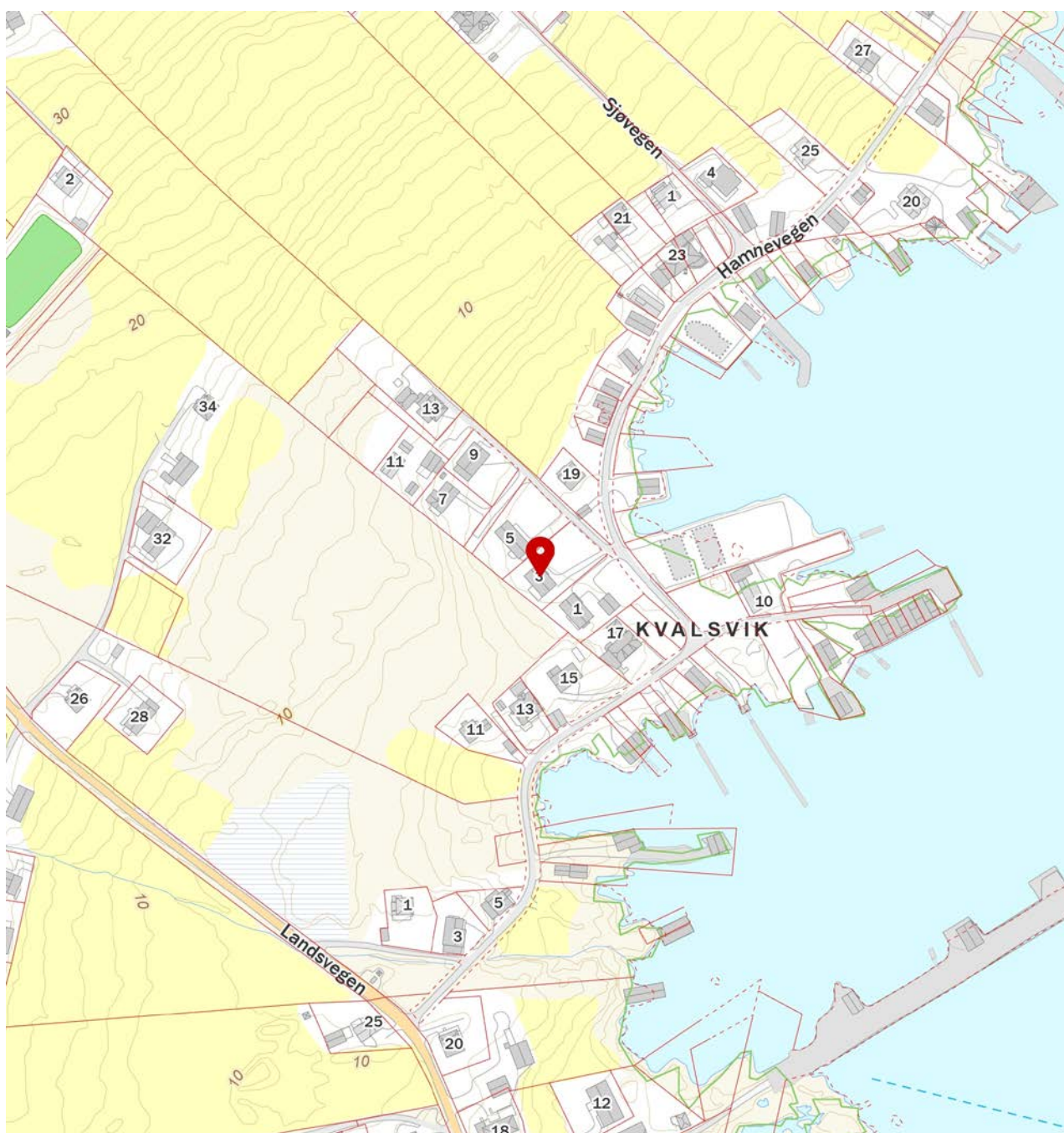
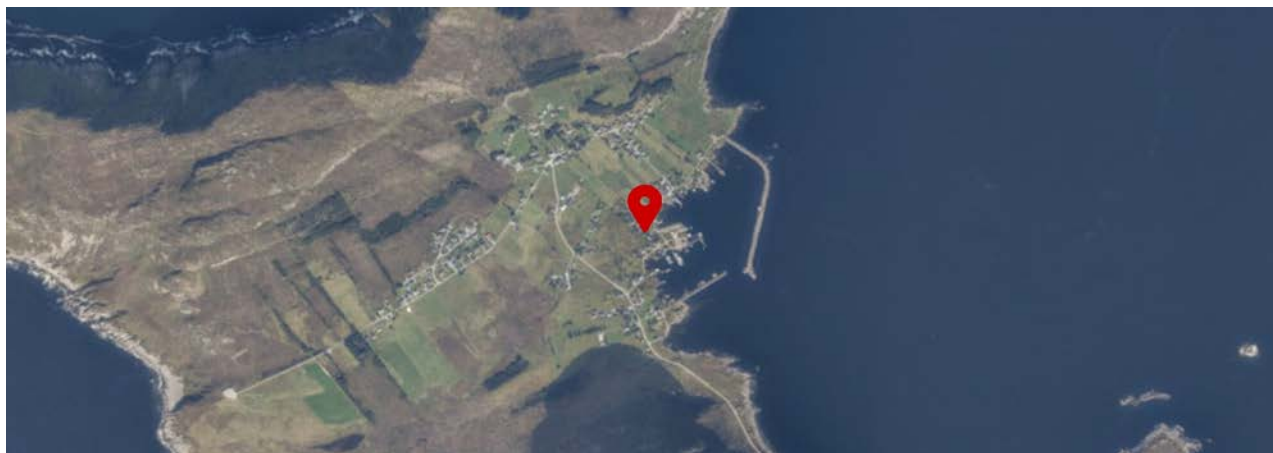
Meny Fosnavåg Post i butikk	8 min 🚶 7.1 km
Spar Fosnavåg Søndagsåpent	11 min 🚶 8.8 km

Sport

🏀 Nerlandsøy skule, Ballbinge Ballspill	6 min 🚶 5.8 km
🏈 Huldal grus Fotball	8 min 🚶 7 km
🏊 Sunnmørsbadet	10 min 🚶
🏊 Aktiv Trening Herøy	10 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

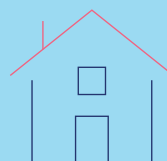
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0121/26

Adresse: Fuglevikvegen 3, 6098 NERLANDSØY, gnr. 7, bnr.
28 i Herøy kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 934 28 322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.08.2026

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.

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/