notar



Nerlandsøy

Teigelia 13

Enebolig | BRA-i/BRA Total 324/324 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 7 183 740,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Frittliggende enebolig i herrskapelig stil | Fra 2017 med dobbelgarasje | En rolig og barnevennlig beliggenhet | Utsikt





Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	17
Ditt nye nabolag	30
Om eiendommen	33
Vedlegg	44
Budskjema	107

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Prisantydning	Kr 6 990 000,-
Omkostninger	Kr 193 740,-
Totalpris	Kr 7 183 740,-
BRA-i/BRA Total	324/324 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2017
Soverom	3





Din megler



Ludvig Sandström

Eiendomsmegler MNEF/Partner

ls@notar.no
451 30 869

Jeg har en 3-årig bachelorgrad i Eiendomsmegling fra BI i Oslo. I 2019 gav jeg slipp på storby-tilværelsen og vendte nesa mot Sunnmøre. Jeg flyttet hit sammen med familien min, og var så heldig å få jobb i Notar ikke lenge etter. Jeg ønsker å bli det naturlige valget av megler i mine områder og er derfor særlig engasjert og motivert for å yte mitt aller beste når jeg går inn i en salgsprosess. Jeg er opptatt av kvalitet i alle ledd, og jeg gir mine kunder god oppfølging fra første møte frem til overtakelse. Jeg er grundig og streber etter at både kjøper og selger føler seg ivaretatt og trygge.

På fritiden tilbringer jeg tid med familien min, er glad i all type fiske, naturopplevelser og matlaging.

Ta gjerne kontakt med meg for en uforpliktende boligprat, hvis du trenger en verdivurdering eller går i tankerne på selge!






13

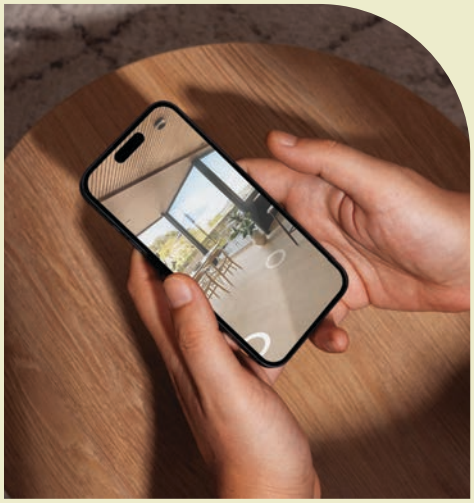
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

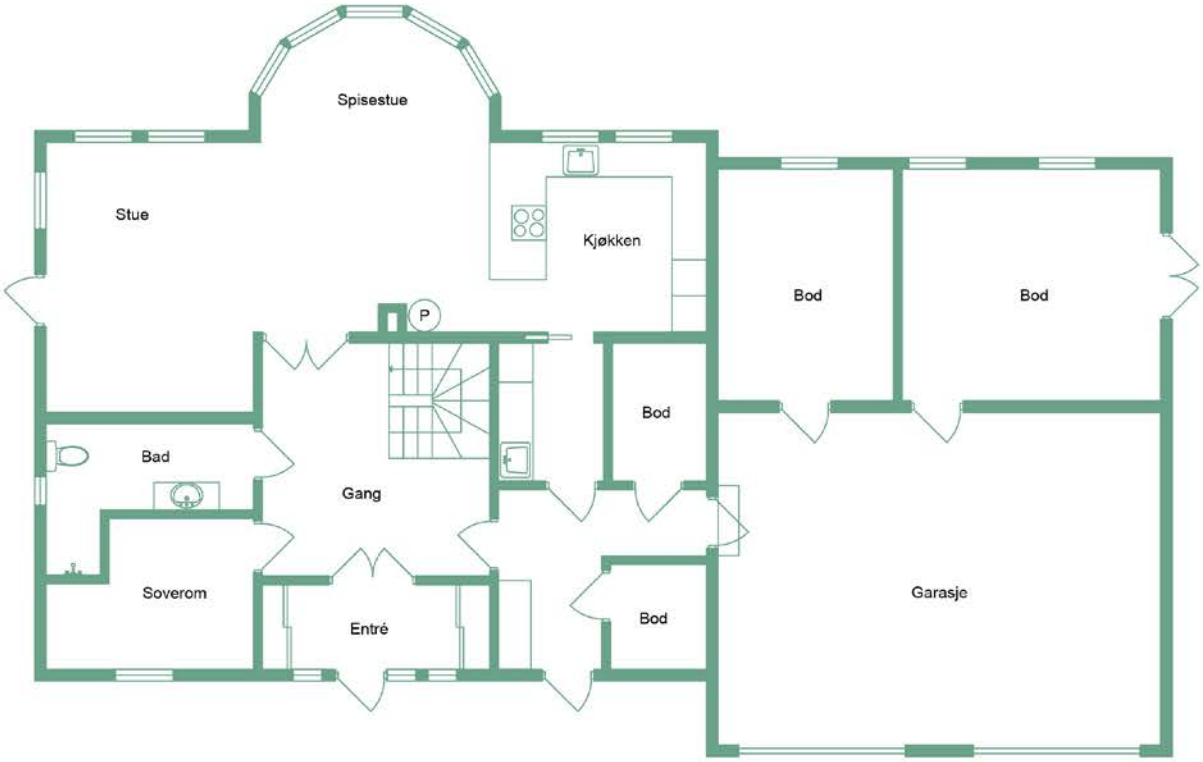
Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Teigelia 13

Plantegning



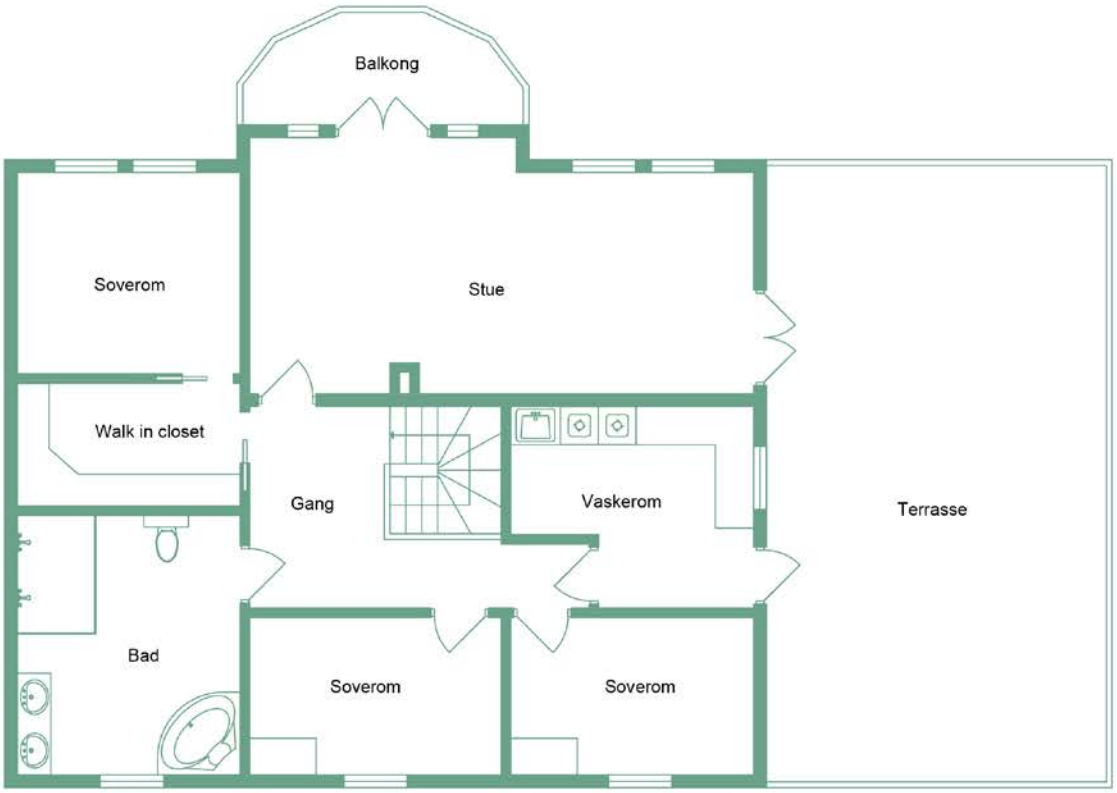
Teigelia 13

1 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Teigelia 13

2 Etg

notar.no @notar_more

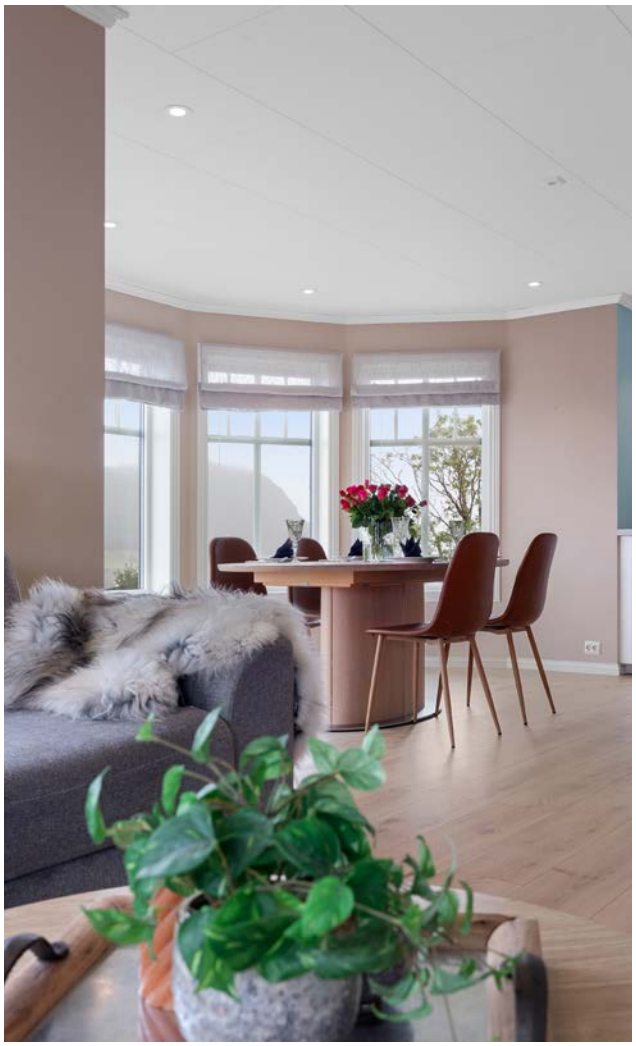
notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme










































JOHNSRUD
KALYPSO








nhold generert av kunstig intelligens

Velkommen til Teigelia 13

Velkommen til Teigelia 13!

Ser du etter en bolig der du kan flytte rett inn, kanskje skifte noen farger, plante noen prydplanter, men ellers bare skape ditt nye hjem? Da bør du melde deg på visning på denne flotte familieboligen beliggende i Teigelia på Kvalsund.

Her får du en landlig, men godt etablert naboskap med kort avstand til lekeplass, skole og Fosnavåg sentrum med de fleste fasiliteter. Her kan du ta sykkelen og være i sentrum på kort tid. Er fjellturer eller sjansen til å ta et bad så finner du både fjell og sjø innen gåavstand fra boligen.

Er utsikt og gode solforhold et måste, og god standard med en praktisk planløsning noe du ser etter? Da bør du melde deg på visning nå!

Boligen har virtuell visning i begge etasjene.
Velkommen til en hyggelig visning!





Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

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

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

Adkomst

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

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





Teigelia 13

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY

Oppdragsnummer
3-0177/25

Selger
Vidar Nerland
Helene Ricarda Andreassen-Nerland

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

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
B

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 913 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng, terrenget er arrondert slik tomtegrunnen rundt bolig er relativt flat, skråninger mot tomtegrenser. Tomta er med grusa/pukka tun og biloppstillingsplass. Romslig plenareal og noe beplantning. Fint opparbeidet skråning med duk og beplanting. Det er klargjort for eventuell beslysning på tun.

Takst
Tilstandsrapport datert 14.10.2025. utført av Karl Anders Bjørdal.

Byggeår
2017

Byggemåte
ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING
Boligen er en enebolig oppført med plate på grunn og grunnmur i isolerte elementer, og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier byggegrunn av pukk og drenerende masser.

VEGGKONSTRUKSJON
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON
Taket er tekket med glasert takstein på W-takstoler i valmet utførelse, og takkonstruksjon over garasje har synlig stålbjelke og påregnelig sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonene er avsluttet med vindskier, loddbord og kledning under takutstikk med malte bord, samt toppbord av tre over vindskier mot takstein. Takrennesystem, beslag, pipekledning/pipehatt, snøfangere, stigetrinn og feieplattform er i metall, og

nedløp er koblet til rør i grunn.

ETASJESKILLE
Etasjeskillene består av gulv på grunn av betong og etasjeskille av trebjelkelag.

VINDUER/DØRER
Vinduer er malte trevinduer med 3-lags glass, utvendige sprosser og dekorative dekkbord, og boligen har malt 2-fløyet ytterdør samt malte altandører og bi-inngangsdør.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE
Boligen har altan over garasje med terrassebordsgulv over underliggende tettesjikt med folie/ membran-taktekking, samt luftealtan over frambygg med rekkverk i trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
UTVENDIG
Takkonstruksjon/Utvendige deler
- Det er partier med værslitte vindskier, samt stedvis misfarga under takutstikk.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Det er en del spikre med djup dykking/synlig trevirke, stedvis er det værslitt kledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Vindua er uten beslag under (avslutta i liv med ytterkant vindu), malt trebord videre ut. Over vindua er det malte trebord.

Ytterdører
- Stedvis korrosjon/rust på hengslene. Posning/følbar ujevnhet på garasjedør mot sør, i følge eier har denne blitt tatt av vinden tidligere.
- Manglende beslag under garasjedøren. Enkelte dører uten beslag over.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Utførelse, herunder ventilering eller lufting av yttertak (under altan over garasje) er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Det er påvist værslitasje og stedvis avflassing av overflatebehandling.

INNVENDIG
Overflater - gulv
- Det er påvist områder (ved ytterdør) med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

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

Garasje og boder innvendig garasje
- Det gjenstår arbeid med montering av lister/ sluttmontering. Det er brennbar isolasjon mot grunnmur som ikke er tildekt.
- Vindu og dører som mangler innvendig sluttmontering.
- Det er observert defekt belysning.
- Videre gjenstår det arbeid med kledning av stålbjelker.

VÅTROM
Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Det er vindusløsning med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er steder der fugemassen har løsnet fra bunnprofilen i dusjsonen.

Hovedetasje > Bad > Overflater gulv
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Andre etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er gliper i fugene mellom baderomsplaten og bunnprofilen i dusjsonen, jf. bilde.

Andre etasje > Bad > Overflater gulv
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker. Riss er observert mellom rullesteinsflisene i dusjsonen, samt mellom gulvflis og sokkelflis.

Andre etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Andre etasje > Vaskerom > Overflater gulv
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Andre etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved

døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger
- Rørskap i kontor er ikke med sprutdeksel i skapet.

TOMTEFORHOLD
Terrengforhold
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Andre etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

ELEKTRISK ANLEGG
Det er sikringsskap i teknisk rom med jordfeilautomater/automatsikringer. Anlegg er i hovedsak med skjult kabling.
Stikkontakter, punktbelysning og innfelt spotbelysning i deler av boligen. Se eget punkt vedrørende smarthusteknologi.
Ifølge eier er det varmekabler i gang hovedetasje, varmekabler på våtromma. Eier opplyser at det er smarthusinstallasjon og derfor ingen synlige termostater. Varmefolie på stue jf. opplysning fra eier.
Avvik: Eier opplyser at samsvarserklæringer foreligger, disse er vist til med link i egenerklæringsskjema 21.09.2025, men ikke mulig å åpne/ikke gjennomgått av takstingeniøren.
Melding om utbedring/lukka tilsyn datert 05.01.2021 (Mørenett).
Eier opplyser i egenerklæringsskjema at det kun er utført arbeid av faglært, og opplyser videre:
Kvalsvik elektro ved oppføring av nybygg
Tussa utført arbeid av annet elektrisk arbeid
Anleggets dokumentasjon (som er opplyst foreligger) må gjøres tilgjengelig i forbindelse med salg av boligen. Dokumentasjon er levert megler, og kan ses på meglerkontoret.

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

Boligen ble kjøpt i 2016.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Fosnavåg Rør VVS
Beskrivelse: Egeninnsats påføring av smøre membran på bad

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Ja
Beskrivelse: Ref gjennomføringsplan

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Kvalsvik Elektro og Tussa
Beskrivelse: Kvalsvik elektro oppføring av ny bygg, Tussa utført arbeid av annet elektrisk arbeid. rehab sikringsskap, varme kabler garasje. installasjon av flere kontakter.

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

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: easer 22Kw

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

Ja, kun av faglært
Firmanavn: Pocius Bygg
Beskrivelse: Knust takstein ved garasjeport som vart skiftet

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja
Beskrivelse: påstartet endring av garasje bod til Hobbyrom/kontor

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskrivelse: Huse har ferdigattest

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

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
- Skifta knust takstein ved garasjeport, jf. eier(vindskade, truffet av gjenstand). Arbeidet opplyses er utført av innleide fagfolk.

- I hovedetasje er det etablert kontor/soverom i areal som på tegninger er bod og gang.
- Det er innreda rom i garasje, på tegninga er dette arealet stipla/ikke eget rom. Rommet er med laminatgulv, plater på vegg etc. Det er avdelt til to rom i forkant, det ene med boligstandard, ikke ferdigstilt.
- Tussa utført arbeid av annet elektrisk arbeid
- Eier har etter befaring rengjort under takutstikk ved garasje.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan "Detaljregulering for Kvalsund Teige Del 2", planid 202006 for oppslag.
Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. B9

Utdrag fra foresegner.
§5: Gesimshøgdeinntil 7m og mønehøgde inntil 9m i gjennomsnittlig planert terreng. BYA: 30%.
Min. 1 overdekt bilplass og 1 biloppstillingsplass for bil per boenhet på egen grunn. Garasje kan ha grunnflate lik eller mindre enn 50kvm.

§6: Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra tomtegrense

Kommuneplanen viser til videreføring av reguleringsplan.

Oppvarming
Boligen har elementpipe og vedovn i stue, varmekabler i gang hovedetasje og våtromma, varmefolie på stue, samt balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler som tilfører varme til tilluft.

Bad hovedetasje, bad andre etasje og vaskerom andre etasje har elektriske varmekabler. Gang hovedetasje har varmekabler. Stue har vedovn og varmefolie.

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.

Parkeringsforhold
Boligen har dobbel garasje i forlengelse av boligen. Garasjen har leddporter i metall, dreneringsrister ved innkjøring og to-fløya gangdør mot sør. Elbil lader montert. Tomta er med singla/pukka parkeringsareal.

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

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.02.2023.

Generelle kommentarer:
1. Ettermontering av ildsted skal meldest til teknisk etat.
2. Renovasjonsdunker blir utlevert av SSR.
3. Det skal monteres husnr. 13.

Det foreligger byggetegninger datert 01.10.2014.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av

eiendommen. Dette gjelder bod og gang i første etasje som i dag er innredet som et soverom. Dette er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt.

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

Radonmåling

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

Innhold

Eiendommen går over to plan og inneholder følgende:

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

Andre etasje:
BRA-i 116 kvm: Stue, gang, omkledningsrom, bad, vaskerom og 3 soverom
TBA 62 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

ENEBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN
Kjøkken i hovedetasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt, planlimt vaskekum. Det er laminatplater mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med innbygd kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Det er takhengt ventilator med avtrekk ut, samt avtrekk fra ventilasjonsanlegg i kjøkkensonen. Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Grovkjøkken i hovedetasje:
Grovkjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt vaskekum. Det er laminatplater mellom benkeplate og overskap, samt plass for kjøleskap. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke lekkasjesikring, og det er heller ikke oppvaskmaskin eller andre installasjoner som krever dette. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

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

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

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

ventilasjonsanlegg og tilluft gjennom spalte ved dør.

OVERFLATER
Gulv: I hovedsak laminat og fliser.

Vegger: I hovedsak malte plater.

Himling: I hovedsak himlingsplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast, rør-i-rør. Stoppekran er plassert i rørskap i teknisk rom. Det er ekspansjonstank i teknisk rom.
- Avløpsrør: Avløpsrørene er av plast og har ifølge eier lufting over tak.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler som tilfører varme til tilluft.
- Varmtvannstank: Integrert varmtvannstank i ventilasjonsanlegget, opplyst til ca. 165 liter. Det er også opplyst at tanken har 3 kW elektrisk element.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i teknisk rom og har jordfeilautomater og automatsikringer. Anlegget er i hovedsak med skjult kabling. Det er stikkontakter, punktbelysning og innfelt spotbelysning i deler av boligen. Ifølge eier er det varmekabler i gang i hovedetasje og på våtrommene, samt varmefolie i stue.
- Branntekniske forhold: Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.
- Andre installasjoner: Boligen er opplyst å ha smarthusteknologi med lysstyring, romkontroll for varme og inneklima, dørsensorer, lekkasjedetektorer, bevegelsessensorer og dørlås på hoveddør. Systemet har også appstyring.

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

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

Hvitevarer
Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

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

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

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

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

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

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

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

Arealer
BRA - i: 324 m²
BRA totalt: 324 m²
TBA: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 208 116 m² Entré, hall m/trapp, stue/kjøkken, gang/sluse, teknisk rom, bod, bod 1 garasje, bod 2 garasje, garasje, kontor, grovkjøkken og bad Stue, gang, omkledningsrom, bad, vaskerom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
62 m² Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Enebolig med garasje
TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for altan og terrasse andre etasje.
Garasje er med sluse/gjennomgang til bolig og inkludert i BRA-i.

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

Økonomi

Prisantydning
Kr. 6 990 000,-

Verditakst
Kr 7 200 000,-

Kommunale avgifter
Kr 10 316,- pr år 2024

Info kommunale avgifter
Avgiften gjelder avløp og gjelder for 2024 og fordeles på 2 terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 388,- for standard husholdningsabbonement for 2025, fordelt på 3 terminer. Boligen har per dags dato storhushald som er på 5.928,-, men neste eier bestemmer selv hvilket abbonement dem ønsker.

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

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

Vannavgift
Årlig kr 5 000,-
Vannavgift år: 2025

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

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 793 750,- som primærbolig for 2026

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 7 175 000,- som sekundærbolig for 2026

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

Omkostninger
kr. 6 990 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 174 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 193 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 7 183 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle

innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

Grunnboksdato
18.07.2025

Forsikringsselskap
Frende

Polisenummer
882227

Diverse opplysninger

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
29.10.2026

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

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

Meglers Vederlag

Prosentprovisjon med .57% av kjøpesum			(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Digital markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig

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

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

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

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

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

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

Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere

akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Teigelia 13

Vedlegg

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

Tilstandsrapport

Enebolig med garasje
Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
HERØY kommune
gnr. 4, bnr. 333

Markedsverdi

7 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 324 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21552-1357 **Eiendomsverdi ref nr:** CL4768

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS **Sertifisert Takstingeniør:** Karl Anders Bjørdal

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Møretakst AS

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 idag 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 takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

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

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

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

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

Enebolig med garasje - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av glasert takstein. Bygningen har W-takstoler, valmet utførelse. Takkonstruksjon over garasje med synlig stålbjelke, påregnelig sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Toppbord av tre over vindskier/mot takstein. Takrennesystem, beslag, pipekledning/pipehatt, snøfangere, stigetrinn og feieplattform i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Malte trevinduer med 3-lags glass, utvendige sprosser, dekorative dekkbord/utvendig listverk. Boligen har malt 2-fløya ytterdør og malte altandører/bi-inngangsdør, samt malt dør fra garasje og mot sluse ved garasje.
Boligen har altan over garasje, terrassebordsgulv over underliggende tettesjikt med folie/membran-taktekking. Vegger med kledning/brystning som rekkverk. Luftealtan over frambygg, rekkverk i trekonstruksjon.
Boligen har dobbel garasje i forlengelse av boligen, boder i bakkant.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har i hovedsak gulv av laminat og fliser, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Det er gulv på grunn av betong og etasjeskille av trebjelkelag. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre. Boligen har elementpipe og vedovn i stue, sotluke. Boligen har malt tretrapp, rekkverk m/stående spiler, håndrekke, håndløper på vegg og returrekkverk i andre etasje. Boligen har malte glatte dører med kant/ramme. Tettelister/pakninger. Skyvedørskarm enkelte dører. To-fløya dører med glass entre/hall. Garasje er innvendig med betonggulv, bordkledning og malte plater på veggene, himlingsplater i tak. Innreda rom i garasje har laminatgulv, bordkledning og malte plater på vegg, himlingsplater. Enkle dører mot innreda rom.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Mosaikkflis i dusjsone. Baderomsplater på veggene. Himlingsplater med innfelt belysning i tak. Innreda med åpen dusjnisje, servantinnredning, speilskap med overlys. Vegghengt toalett. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

Bad andre etasje:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Rullesteinsflis i dusjsone. Baderomsplater på veggene. Himlingsplater med innfelt belysning i tak. Innreda med dobbeldusj i hjørneløsning m/dusjvegger, hjørnebadekar, dobbel servantinnredning. Vegghengt toalett. Speilskap med overlys. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

Vaskerom andre etasje:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler, sokkelflis. Baderomsplater på veggene. Himlingsplater i tak. Innreda med vaskeromsinnredning med nedfelt vaskekum og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Hyller og skuffer for lagring. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg. Dør ut til altan.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Innredning med glatte fronter, benkeplate av laminat og laminatplater ("kitchenboard" e.l.) mellom benkeplate og overskap. Nedfelt vaskekum/planlimt. Det er innbygd kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og steikeovn. Takhengt ventilator med avtrekk ut. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg i kjøkkensone. Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt.

Grovkjøkken:
Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat, laminatplater ("kitchenboard" e.l.) mellom benkeplate og overskap. Plass for kjøleskap. Avtrekk fra ventilasjonsanlegg i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør). Stoppekran i rørskap teknisk rom. Ekspansjonstank i teknisk rom. Avløpsrør av plast. Avløp har i følge eier lufting over tak. Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler som tilfører varme til tilluft og til den integrerte varmtvannstanken (ca 165 liter). Sikringsskap i teknisk rom, med jordfeilautomater/automatsikringer. I hovedsak med skjult kabling. Stikkontakter, punktbelysning og innfelt spotbelysning i deler av boligen. Se eget punkt vedrørende smarthusteknologi. Varmekabler i gang hovedetasje og våtromma, pga smarthusinstallasjon ingen synlige termostater. Varmefolie på stue. Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier byggegrunn av pukk og drenerende masser. Boligen har plate på grunn med grunnmur i isolerte elementer. Tomt planert til «flat» tomt rundt boligen. Singla/pukka parkeringsareal, plen, noe beplanting etc. Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann fra Nerlandsøy Vasslag via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	324 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	324 m²
Totalpris	7 200 000

Arealer Gå til side

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med garasje

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

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

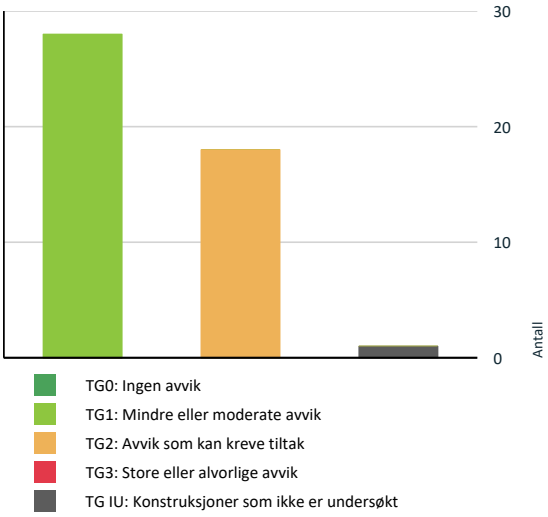
Det er ikke avklart om disse endringene blei innarbeida i forbindelse med at det er søkt ferdigattest for boligen, anbefaler avklare dette. Det kan bli nødvendig å søke om endring/søknad om godkjenning av disse forholda.

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Bygningsdeler som ikke er gitt tilstandsgrad er ikke tilstandsvurdert. Se rapportens siste side for tilstandsrapportens avgrensninger.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Andre etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Garasje og boder innvendig garasje	Gå til side

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Andre tomteforhold** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Andre etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eier opplyser at samsvarserklæringer foreligger, disse er vist til med link i egenerklæringsskjema 21.09.2025, men ikke mulig å åpne/ikke gjennomgått av takstingeniøren. Gå til side

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
2017

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

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2026	Vedlikehold	Skifta knust takstein ved garasjeport, jf. eier(vindskade, truffet av gjenstand).

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taktekking er ikke besiktiget fra selve taket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket.

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

Eier opplyser å ha skifta noen takstein etter skade da løs gjenstand traff taktekking ved sterk vind. Arbeidet opplyses er utført av innleide fagfolk.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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

Nedløp er kobla til rør i grunn, ukjent videre rørsystem. Nedløp fra altan over frambygg er avslutta ved terreng, gjelder et mindre areal takvann, anbefaler lede bort i rør, for å unngå belaste grunnen inn mot boligen med fukt unødig.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Bygningen har W-takstoler, valmet utførelse. Inspeksjonsluke med forsegla dampsperre over teknisk himling (ingen besiktigelse aktuelt).

Takkonstruksjon over garasje med synlig stålbjelke, påregnelig sperrekonstruksjon.

Dokumentasjon: Snitt-tegning

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

For tak over garasje og frambygg (under altaner); se eget punkt.

TG 2 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er partier med værslitte vindskier, samt stedvis misfarga under takutstikk.

Konsekvens/tiltak

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

• Eier har etter befaring rengjort under takutstikk ved garasje.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er en del spikre med djup dykking/synlig trevirke, stedvis er det værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres lokal utbedring av spikerhull (mette med maling f.eks.). Værslitt kledning bør vaskes og overflatebehandles for å hindre fuktopptak og redusere risiko for råteskader.

Videre vedlikehold med vask, forbehandling og maling anbefales for å sikre kledningens levetid.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

På kryploft vindu påregnelig vindu med 1-lags glass e.l. (over frambygg).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Stedvis korrosjon/rust på hengslene. Posning/følbar ujevnhet på garasjedør mot sør, i følge eier har denne blitt tatt av vinden tidligere.
Manglende beslag under garasjedøren. Enkelte dører uten beslag over.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

• Utførelse, herunder ventilering eller lufting av yttertak (under altan over garasje) er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.

• Det er påvist værslitasje og stedvis avflassing av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler nærmere undersøkelser av konstruksjonsoppbyggingen for tak over garasje, for å avklare om ventilering eller lufting er tilfredsstillende utført. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil, fuktskader eller redusert levetid på konstruksjonen.

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

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

Garasje

Beskrivelse

Boligen har dobbel garasje i forlengelse av boligen.

Det er bindingsvegger med liggende bordkledning. Takkonstruksjon med terrasse på store deler av arealet over. Garasjen har leddporter i metall, dreneringsrister ved innkjøring. To-fløya gangdør mot sør.
Innvendig i garasje er det gulv på grunn av betong, i himling er det kledd med himlingsplater. Det er avdelt til to rom i forkant, det ene med boligstandard, ikke ferdigstilt.
El. installasjon med lyspunkt og stikkontakter. Elbil lader montert. Vannuttak ved garasjeport.
Utvendige tilstandsvurderinger tatt med under andre punkt (eksempelvis yttervegg og dører), se eget punkt for innvendig del.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det i hovedsak gulv av laminat og fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder (ved ytterdør) med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har i hovedsak malte plater.

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

Innvendige tak har i hovedsak himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Stikkprøvemålinger for høydeforskjeller jf. tabell/bilde

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

Stikkprøvemålinger høgdeforskjeller i mm for etasjeskille/golv på grunn:

	Målt innenfor 2 meter	Målt gjennom rommet
Stue andre etasje	3	5
Gang andre etasje	3	6
Hall hovedetasje	3	5
Stue hovedetasje	4	7

Radon

Beskrivelse

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Ubrennbar plate under sotluke i stue. Ingen kjente pålegg fra kommunen. I dokumentasjon fra kommunen 18.07.25 er det opplyst om feiing i 2019. som ikke blei utført.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Garasje og boder innvendig garasje

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

• Det gjenstår arbeid med montering av lister/sluttmontering. Det er brennbar isolasjon mot grunnmur som ikke er tildekt.

Vindu og dører som mangler innvendig sluttmontering.

Det er observert defekt belysning.

Videre gjenstår det arbeid med kledning av stålbjelker.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak med utbedring LED-lyskilder.

Ferdigstilling av installasjon i innreda rom må regnes med.

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

Teknisk rom

Beskrivelse

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

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

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygget er utført etter TEK 10 eller senere, påregnelig byggemeldt etter 01.01.2013, og i dette ligger kravet om uavhengig kontroll for våtrom. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres at badet har dokumentert utførelse. Kontrollerklæring ligger hos kommunen eller i systemet til ansvarlig utførende/ søker.

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindusløsning med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er steder der fugemassen har løsnet fra bunnprofilen i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er ikke observert tegn til skade på vinduet ved befaring, men det anbefales varsom bruk for å opprettholde løsningens levetid.
- Fugemassen bør utbedres eller påføres på nytt der den har løsnet fra bunnprofilen i dusjsonen, for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader på baderomsplater og tilstøtende konstruksjoner.





HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Lokalt fall mot sluk er målt i 2 retninger, ca. 17 mm. Utenfor dusjnisje er gulvet med flate parti, fall fra dør mot dusjområdet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er innreda med dusj i åpen nisje, servantinnredning, speilskap med overlys. Vegghengt toalett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

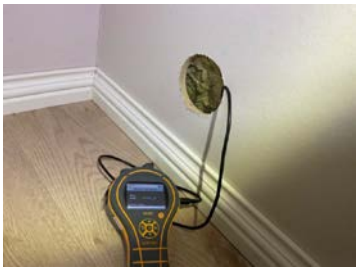
HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er målt for fukt i eksisterende hulltaking uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kontor mot dusjsone.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.



ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

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

Besiktigelse med badekar dradd ut fra vegg.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygget er utført etter TEK 10 eller senere, påregnelig byggemeldt etter 01.01.2013, og i dette ligger kravet om uavhengig kontroll for våtrom. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres at badet har dokumentert utførelse. Kontrollerklæring ligger hos kommunen eller i systemet til ansvarlig utførende/søker.

ANDRE ETASJE > BAD

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er gliper i fugene mellom baderomsplaten og bunnprofilen i dusjsonen, jf. bilde.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er ikke observert tegn til skade på vinduet ved befaring, men det anbefales varsom bruk for å opprettholde løsningens levetid.
- Fugemassen bør utbedres eller påføres på nytt der den har løsnet fra bunnprofilen i dusjsonen, for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader på baderomsplater og tilstøtende konstruksjoner.

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





ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet på bad andre etasje er flislagt. Rullesteinsflis i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet har ikke preakseptert løsning for fall på gulvet, blant anna fall 1:100 på hele gulvet som i de fleste tilfeller vil være nødvendig for å ivareta krav i teknisk forskrift 2010 (preakseptert løsning).

Våtrommet har 3 sluk, det er fall til områder med sluk, det er dokumentert uavhengig kontroll og det legges derfor til grunn at utbygger sin prosjekterte og utførte løsning for fallforhold ivaretar forskriftskrav.

Fallforhold som ikke er iht. preaksepterte løsninger, vil kunne medføre begrenset vannsøl ved bruk av dusj/bad, som er innenfor tilstandsgrad 1 iht. NS3600.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Riss i flisfuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

Det anbefales å kontakte fagperson for vurdering og utbedring.

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport





ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

• Det må tilrettelegges for periodisk tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innreda med dobbeldusj i hjørneløsning m/dusjvegger, hjørnebadekar, dobbel servantinnredning. Vegghengt toalett. Speilskap med overlys.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

ANDRE ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling utført i eksisterende hulltaking uten å påvise unormale forhold.

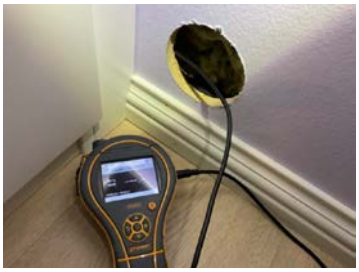
Hulltaking er foretatt fra soverom mot badekar, hulltaking mot dusjsone ikke mulig gjennomføre på grunn av plassering mot yttervegg og større garderobeskap/innredning i tilstøtende rom.

Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

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

Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg, tilluft gjennom spalte ved dør.

Dør ut til altan fra vaskerommet

ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygget er utført etter TEK 10 eller senere, påregnelig byggemeldt etter 01.01.2013, og i dette ligger kravet om uavhengig kontroll for våtrom. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres at badet har dokumentert utførelse. Kontrollerklæring ligger hos kommunen eller i systemet til ansvarlig utførende/ søker.

ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, sokkelflis langs vegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist. Lokalt fall til sluk målt til ca. 4 mm (tilgang for å måle kun i ei retning).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

- Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.



ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innreda med vaskeromsinnredning med nedfelt vaskekum og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Hyller og skuffer for lagring.

ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

ANDRE ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført i eksisterende hulltaking uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue mot området bak vaskekar. Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt.

Normalt vedlikehold som justering av dører/skuffer/hengsler må regnes med.

Besiktigelse med kjøleskap og oppvaskmaskin på plass.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

HOVEDETASJE > GROVKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

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

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

HOVEDETASJE > GROVKJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:
• Rørskap i kontor er ikke med sprutdeksel i skapet.

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

Smarthusteknologi

Beskrivelse

Eier opplyser om at boligen er med smarthusteknologi og nevner i sin oppsummering:
- Lysstyring: Individuell styring, gruppekontroll, scenario ("god natt", "film", "borte"), automatisk styring, fjernstyring.

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

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

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

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

Elektrisk anlegg

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

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

Stikkontakter, punktbelysning og innfelt spotbelysning i deler av boligen. Se eget punkt vedrørende smarthusteknologi.

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

Melding om utbedring/lukka tilsyn datert 05.01.2021 (Mørenett).

Eier opplyser i egenerklæringsskjema at det kun er utført arbeid av faglært, og opplyser videre:
•Kvalsvik elektro ved oppføring av nybygg
•Tussa utført arbeid av annet elektrisk arbeid

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at samsvarserklæringer foreligger, disse er vist til med link i egenerklæringsskjema 21.09.2025, men ikke mulig å åpne/ikke gjennomgått av takstingeniøren.

Konsekvens/tiltak
• Anleggets dokumentasjon (som er opplyst foreligger) må gjøres tilgjengelig i forbindelse med salg av boligen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har plate på grunn med grunnmur i isolerte elementer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapport

Tomt er planert ut til å være en «flat» tomt rundt boligen. Tomta er med singla/pukka parkeringsareal, plen, noe beplanting etc. Tomta er avgrensa for overflatevann fra terrenget bak med veigrøft. Boligen er med golv på grunn, heva noe opp fra terrenget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
• Ved garasje er det fall mot bygningen, men det er avgrensa med dreneringsrister.

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

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

TG 2 Andre tomteforhold

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør ferdigstilles utvendige arealer, inkludert overflater, innstøping av dreneringsrenner og arrondering av terreng rundt murer.
Manglende ferdigstillelse kan medføre økt risiko for skader på bygningskonstruksjoner, dårlig drenering, samt redusert sikkerhet og fremkommelighet på eiendommen.

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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at samsvarserklæringer foreligger, disse er vist til med link i egenerklæringsskjema 21.09.2025, men ikke mulig å åpne/ikke gjennomgått av takstingeniøren.

Konsekvens/tiltak
• Anleggets dokumentasjon (som er opplyst foreligger) må gjøres tilgjengelig i forbindelse med salg av boligen.

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

324 m²/324 m²

Enebolig med garasje: Entré, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, 2 Gang, Teknisk rom, 3 Bod, Garasje, Kontor, Kjøkken, 2 Bad, Stue, 3 Soverom, Omkledningsrom, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 200 000**

Markedsvurdering

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

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

Sammenlignbare salg

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergshaugen 17 ,6091 FOSNAVÅG 155 m² 2011 4 sov	15-08-2023	5 500 000	**6 000 000**		6 000 000	**38 710**
2	Teigelia 12 ,6098 NERLANDSØY 130 m² 2014 3 sov	11-06-2026	4 390 000	**4 525 000**		4 525 000	**34 808**
3	Teigelia 18 ,6098 NERLANDSØY 264 m² 2021 4 sov	08-06-2023	8 750 000	**8 450 000**		8 450 000	**32 008**
4	Bergshaugen 16 ,6091 FOSNAVÅG 251 m² 2012 5 sov	19-06-2023	7 490 000	**7 700 000**		7 700 000	**30 677**
5	Bergshaugen 15 ,6091 FOSNAVÅG 253 m² 2010 5 sov	08-09-2022	6 490 000	**6 800 000**		6 800 000	**26 877**
6	Teigelia 24 ,6098 NERLANDSØY 280 m² 2015 7 sov	23-06-2020	6 500 000	**6 330 000**		6 330 000	**22 607**
7	Røysa 4 ,6098 NERLANDSØY 257 m² 2013 5 sov	12-01-2021	5 490 000	**5 700 000**		5 700 000	**22 179**
8	Mjelthaugvegen 20 ,6098 NERLANDSØY 210 m² 1998 4 sov	19-06-2025	3 990 000	**4 000 000**		4 000 000	**18 018**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Beregninger

Årlige kostnader

Avløp, feiing - stipulert	Kr.	11 000
Vannavgift, stipulert	Kr.	5 000
Renovasjon - stipulert	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**21 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.		**7 850 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**7 850 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**9 150 000**

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

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

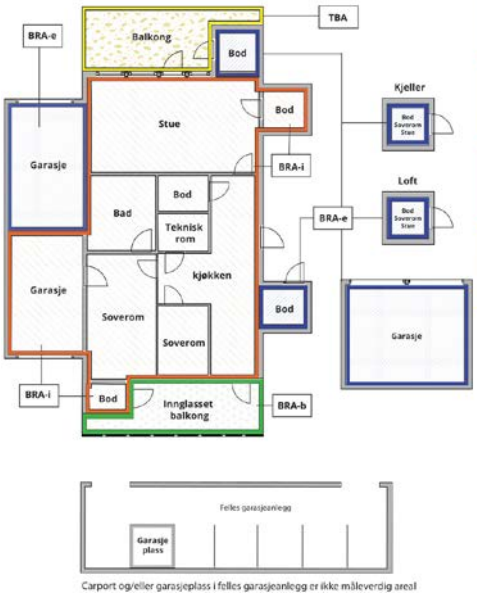
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Arealer

Enebolig med garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	208			208	
Andre etasje	116			116	62
SUM	**324**				**62**
SUM BRA	**324**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jf. egenerklæringsskjema.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Jf. punkt over, det er forhold som må undersøkes nærmere, og avhengig av hva som er omsøkt, kan være ulovlige.

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Vidar Nerland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	4	333		0	913.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Teigelia 13

Hjemmelshaver
Andreassen-Nerland Helene Ricarda, Nerland Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbok for mer informasjon.

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema 2026	16.10.2026		Gjennomgått	5	Nei
Opplysninger fra eier		Muntlige opplysninger gitt under befaring, skriftlige per e-post	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.10.2014	Ulike datoer, 01.10.14 og 23.10.14.	Gjennomgått	8	Nei
Ferdigattest	20.02.2023		Gjennomgått	1	Nei
Grunnboksrapport	18.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomskart	18.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Grunnkart	18.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport	18.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr, Herøy kommune	18.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebygging: tiltak, avvik og anmerkninger	18.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Gebyr slam	21.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Mørenett avslutta tilsyn/rettemelding	05.01.2021		Gjennomgått	2	Nei
Utskrift grunnbok	05.06.2026		Gjennomgått	2	Nei
Vegstatuskart	18.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing av rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Teigelia 13, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 333
1515 HERØY

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften 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 fem 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.
3-0177/25

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helene Ricarda Andreassen-Nerland	Vidar Nerland

Gateadresse
Teigelia 13

Poststed	Postnr
NERLANDSØY	6098

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 882227

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0177/25

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

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

Filer

9d67cc81-8336-1f40-0608-000ee060ac27 f03c229c-09ce-0142-0608-000ee060ac2a

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ref gjennomføringsplan

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Filer

d3fe7970-74cd-5d3f-0608-000ee060ac26 daadf798-e65c-3e3f-0608-000ee060ac26
b1956458-e61f-693f-0608-000ee060ac26 4ca6150f-6b1c-6f3f-0608-000ee060ac26
988d552e-1d42-763f-0608-000ee060ac26 e53afa83-f3fe-2742-0608-000ee060ac2a
04425fd7-3b16-1642-0608-000ee060ac2a 2064b7bb-8a12-4642-0608-000ee060ac2b
11298355-f778-4c42-0608-000ee060ac2b 05af1f5a-4e94-2f42-0608-000ee060ac2a
39df50f5-534c-3742-0608-000ee060ac2b 54c5cf51-fe33-3e42-0608-000ee060ac2b
91bd0880-5022-fa41-0608-000ee060ac2a

Document reference: 3-0177/25

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	easer 22Kw

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Knust takstein ved garasjeport som vart skiftet
Arbeid utført av	Pocius Bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	påstartet endring av garasje bod til Hobbyrom/kontor

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huse har ferdigattest

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 3-0177/25

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 3-0177/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Ricarda Andreassen Nerland	f761895723b22de0d1507 a0ade99d58e65911c8e	16.10.2026 15:39:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Nerland	1416dae5a58f9947e512b4 eb73676ef15b14743d	14.10.2026 15:04:09 UTC	Signer authenticated by One time code

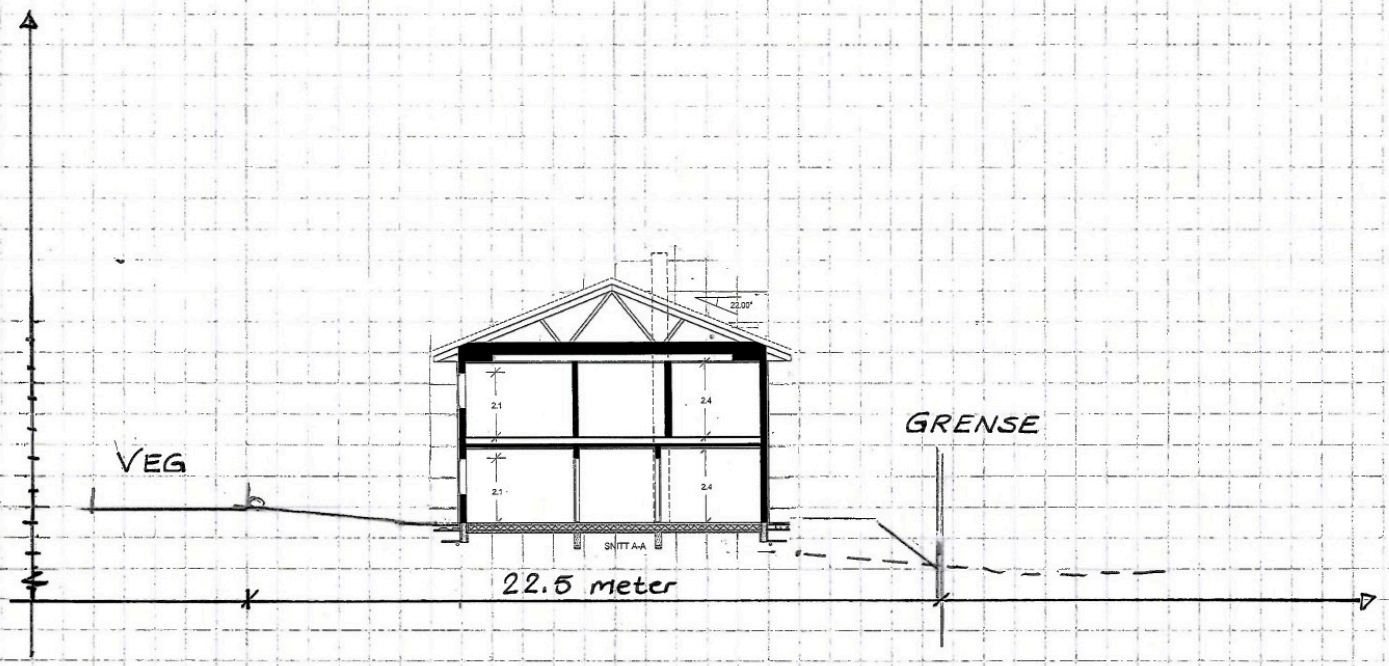
Document reference: 3-0177/25

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

VEDLEGG D2



Gnr. 4 Bnr. 333 i Herøy kommune		MÅLESTOKK	Dato:23.10.14
TILTAKSHAVAR::	**Vidar Nerland**		Sign.:
BYGGEPLASS:	**Kvalsund - Teige, 6098 Nerlandsøy**	**1 : 200**	
TEGNE.TYPE:	**Terrengsnitt A-A**		

norhus **Tema Vest AS**

notar.no

VEDLEGG E1



FASADE MOT VEST

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

Spesial

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

FASADE 1

norhus

Tiltakshaver :
Vidar Nerland

Pnr.:
7070020

Byggeplass : KVALSUND - TEIGE
6098 Nerlandsøya, Herøy

Gnr: 4
Bnr: 333

MÅL 1 : 100

Dato 01.10.14 Sign. beh

Tegnings Nr.
4492 — 505 D



FASADE MOT SØR

Spesial

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

B	Endret.	25.11.14 beh
A	Endret.	13.11.14 beh

FASADE 2

norhus

Tiltakshaver :
Vidar Nerland

Pnr.:
7070020

Byggeplass : KVALSUND - TEIGE
6098 Nerlandsøya, Herøy

Gnr: 4
Bnr: 333

MÅL 1 : 100

Dato 01.10.14 Sign. beh

Tegnings Nr.
4492 — 506 B

notar.no

VEDLEGG E 3



FASADE MOT ØST

Spesial

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

B	Endret.	13.11.14 beh
A	Endret.	04.11.14 beh

FASADE 3

norhus

Tiltakshaver :
Vidar Nerland

Pnr.:
7070020

Byggeplass : KVALSUND - TEIGE
6098 Nerlandsøya, Herøy

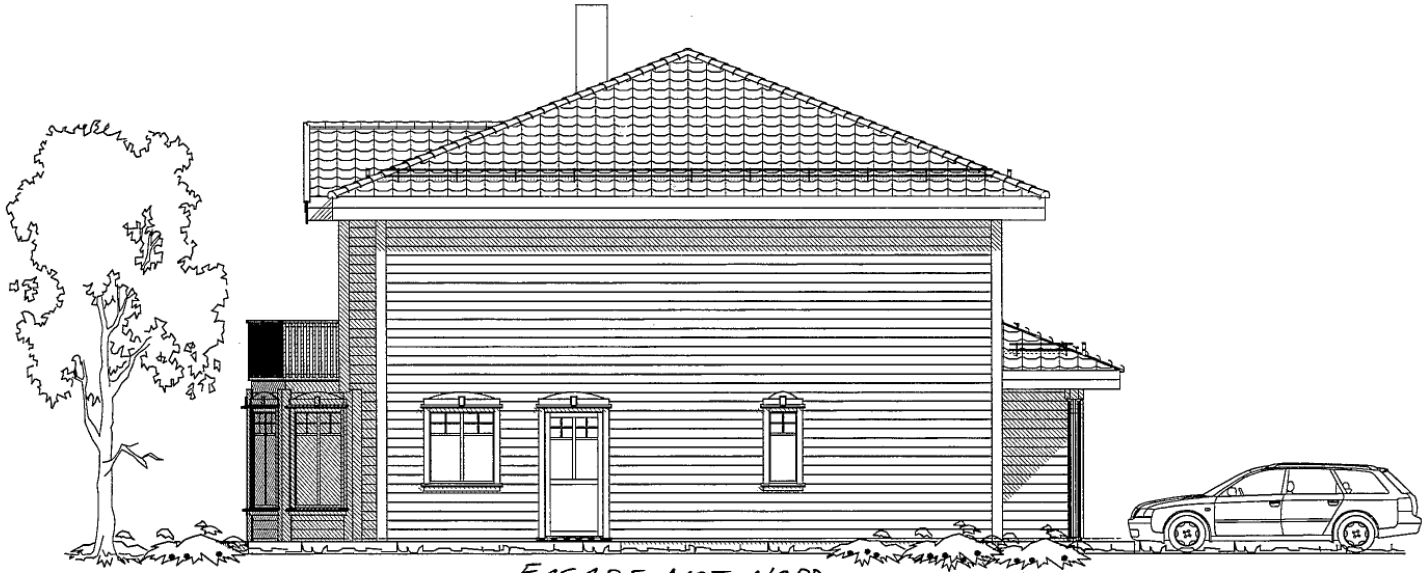
Gnr: 4
Bnr: 333

MÅL 1 : 100

Dato 01.10.14 Sign. beh

Tegnings Nr.
4492 — 507 B

VEDLEGG E4



FASADE MOT NORD

Spesial

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

B	Endret.	25.11.14 beh
A	Endret.	04.11.14 beh

FASADE 4

norhus

Tiltakshaver :
Vidar Nerland

Pnr.:
7070020

Byggeplass : KVALSUND - TEIGE
6098 Nerlandsøya, Herøy

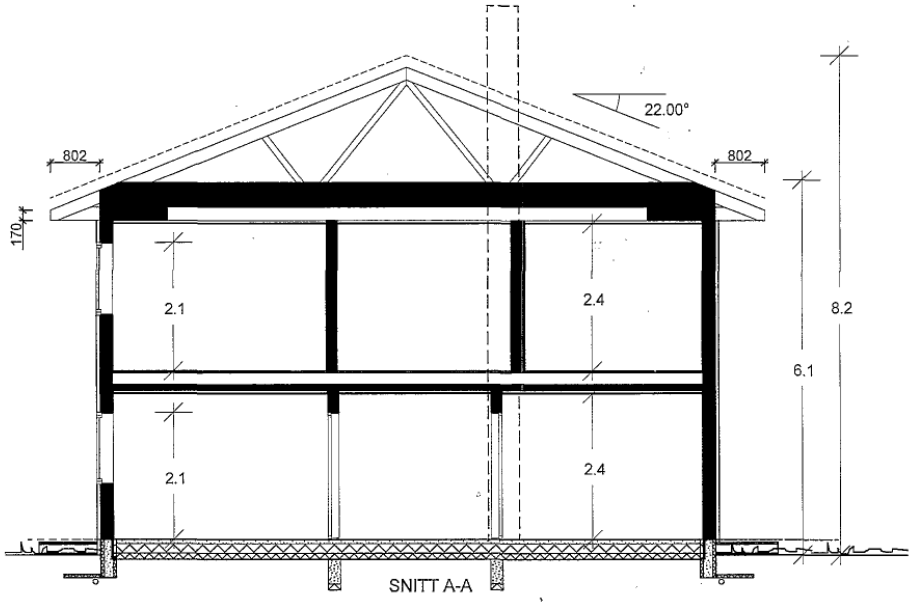
Gnr: 4
Bnr: 333

MÅL 1 : 100

Dato 01.10.14 Sign. beh

Tegnings Nr.
4492 — 508 B

notar.no



SNITT A-A

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	121.9
Etg.plan	117.0
Utv. bod 1. etg.	15.3
Garasje 1.etg.	66.6
Tilleggsareal utvendig	2.8
Bruksareal bolig	321
Totalt bruksareal	324
Bebygd areal bolig (BYA)	234
Areal av primærrom (P-rom)	224

Spesial

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

A Endret. 10.11.14 beh

SNITT OG AREALER

norhus

Tiltakshaver :
Vidar Nerland

Pnr.:
7070020

Byggeplass : KVALSUND - TEIGE
6098 Nerlandsøya, Herøy

Gnr: 4
Bnr: 333

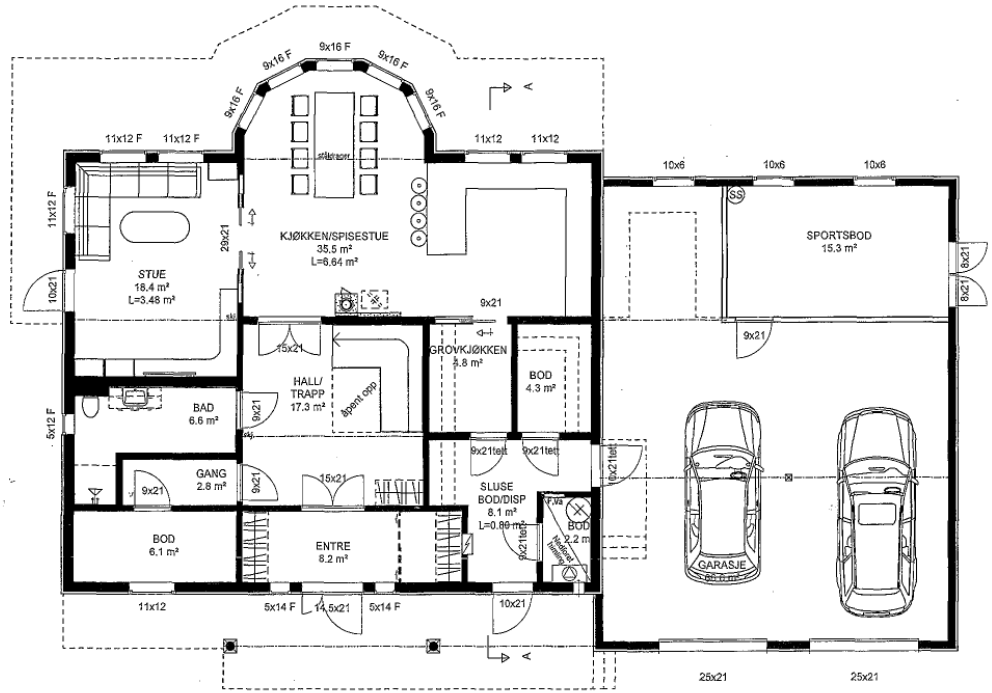
MÅL 1 : 100

Dato 01.10.14 Sign. beh

Tegnings Nr.
4492 — 501 A

B = Bærevegg
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
= Skjult drager

Vinduer skal ha barnesikring fra og med 2.etasje



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

Spesial

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

HOVEDPLAN 1.etg.

norhus

Tiltakshaver :
Vidar Nerland
Pnr.: 7070020

Byggeplass : KVALSUND - TEIGE
6098 Nerlandsøya, Herøy
Gnr: 4
Bnr: 333

MÅL 1 : 100

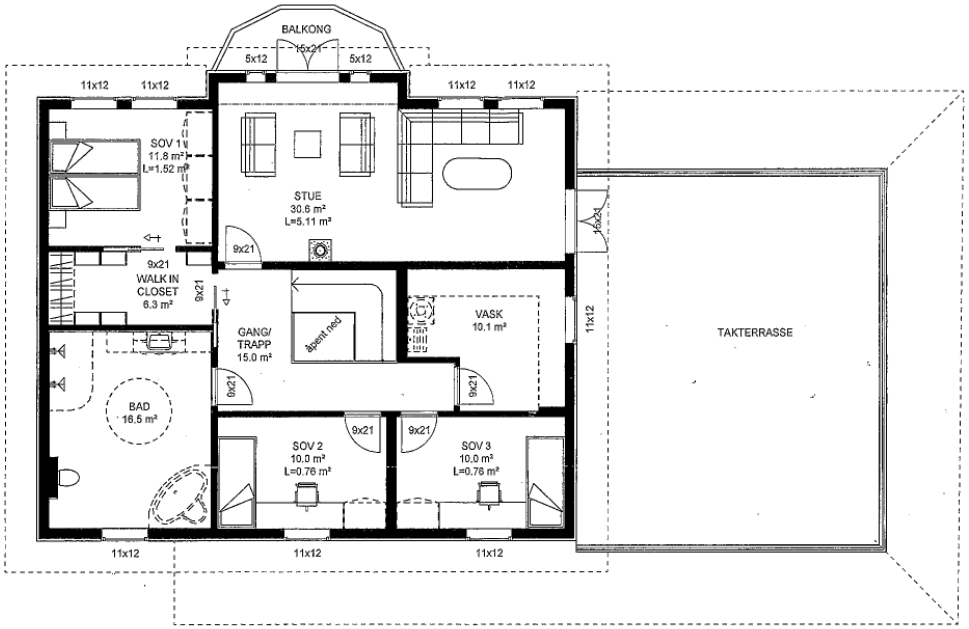
Dato 01.10.14 Sign. beh

Tegnings Nr.
4492 — 502 D

notar.no

B = Bærevegg
F = Fast vindu
FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
= Skjult drager

Vinduer skal ha barnesikring fra og med 2.etasje



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

Spesial

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

PLAN 2.etg.

norhus

Tiltakshaver :
Vidar Nerland
Pnr.: 7070020

Byggeplass : KVALSUND - TEIGE
6098 Nerlandsøya, Herøy
Gnr: 4
Bnr: 333

MÅL 1 : 100

Dato 01.10.14 Sign. beh

Tegnings Nr.
4492 — 503 D

Herøy kommune

Grunnkart

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

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

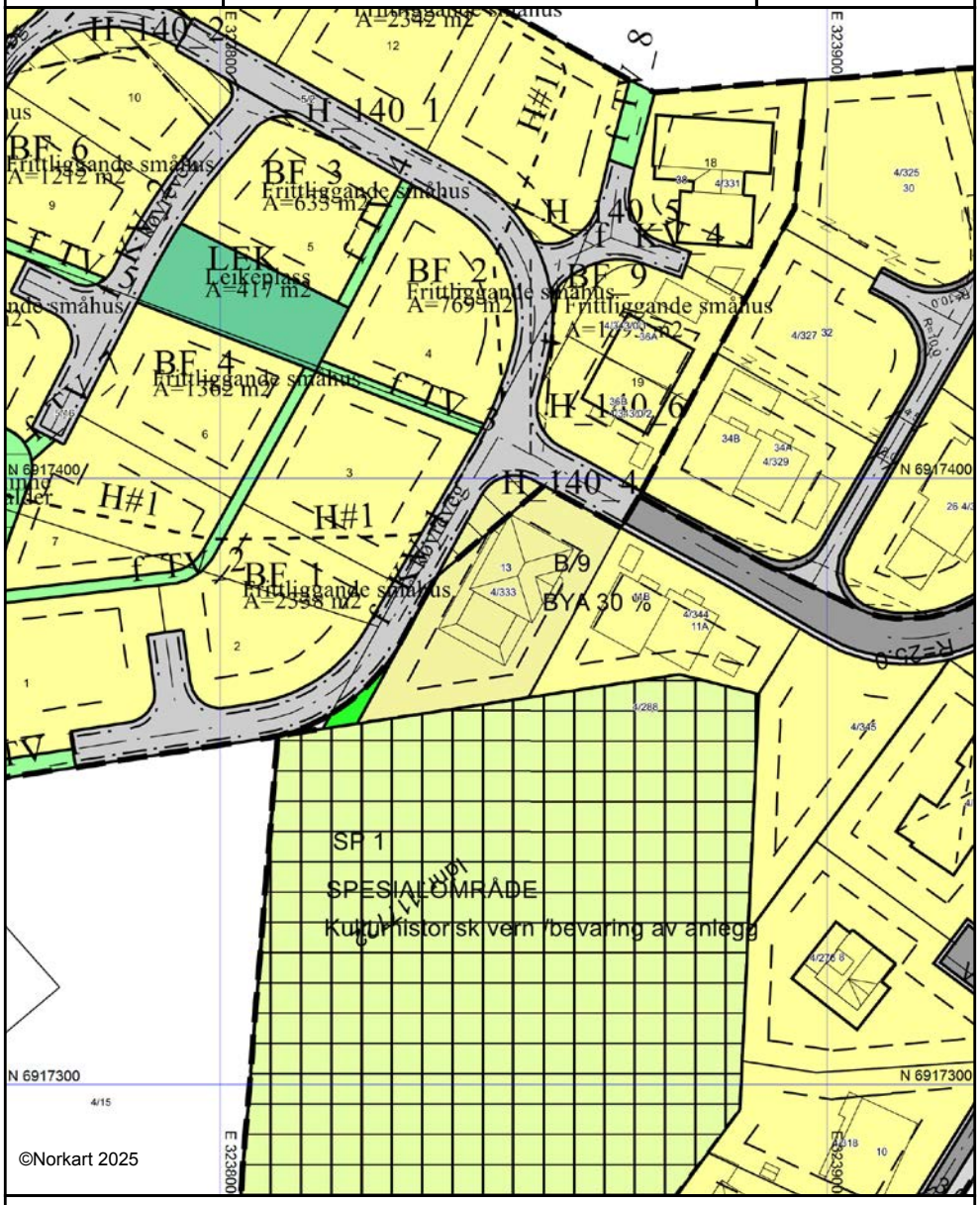
Herøy kommune

Reguleringsplankart

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

N

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.

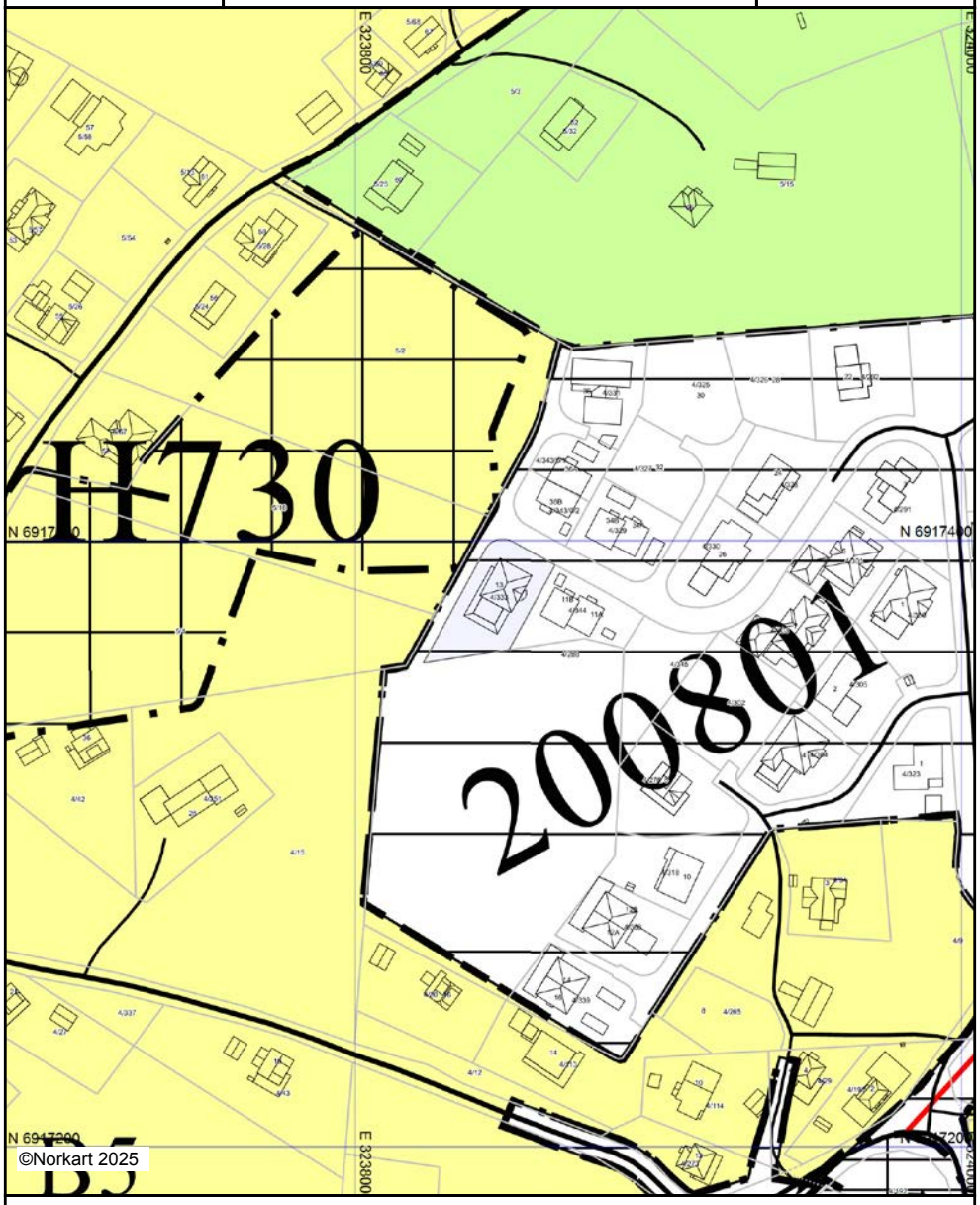
Herøy kommune

Kommuneplankart

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

N

UTM-32



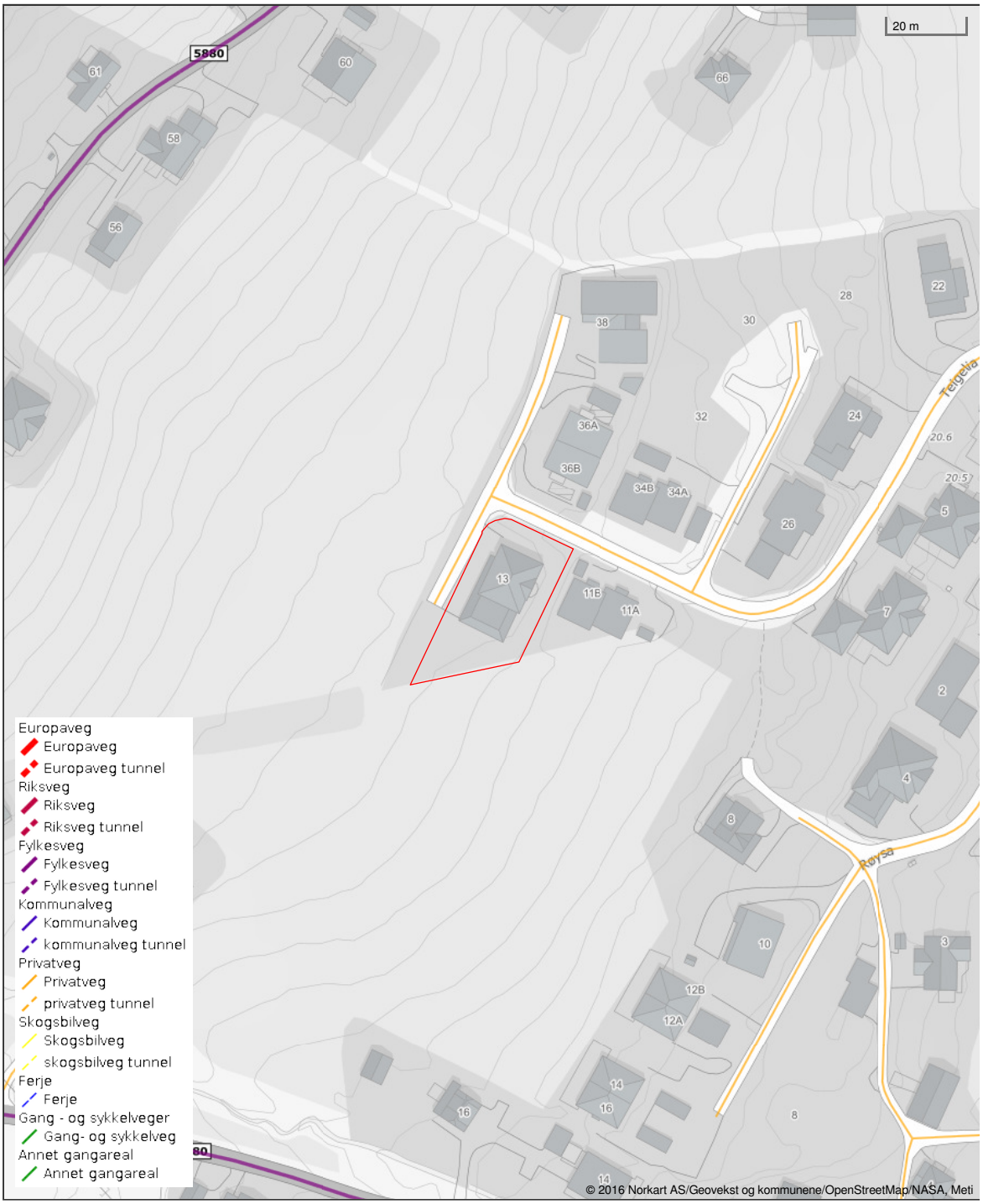
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 18.07.2025

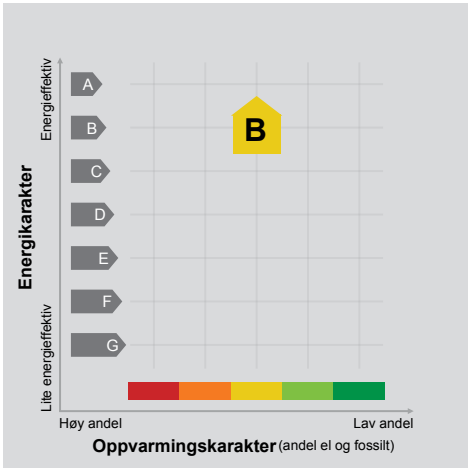
Vegstatuskart for eiendom 1515 - 4/333//



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

ENERGIATTEST

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



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Nabolagsprofil

Teigelia 13

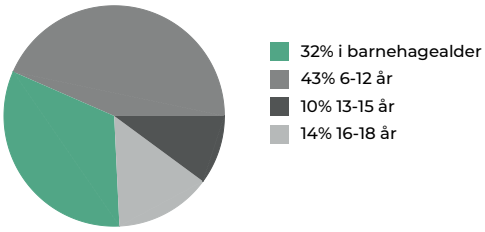
Offentlig transport

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

Skoler

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

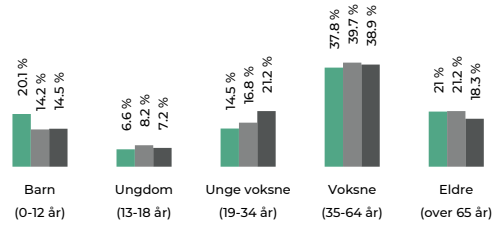
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kvalsund	545	232
Kommune: Herøy	8 765	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

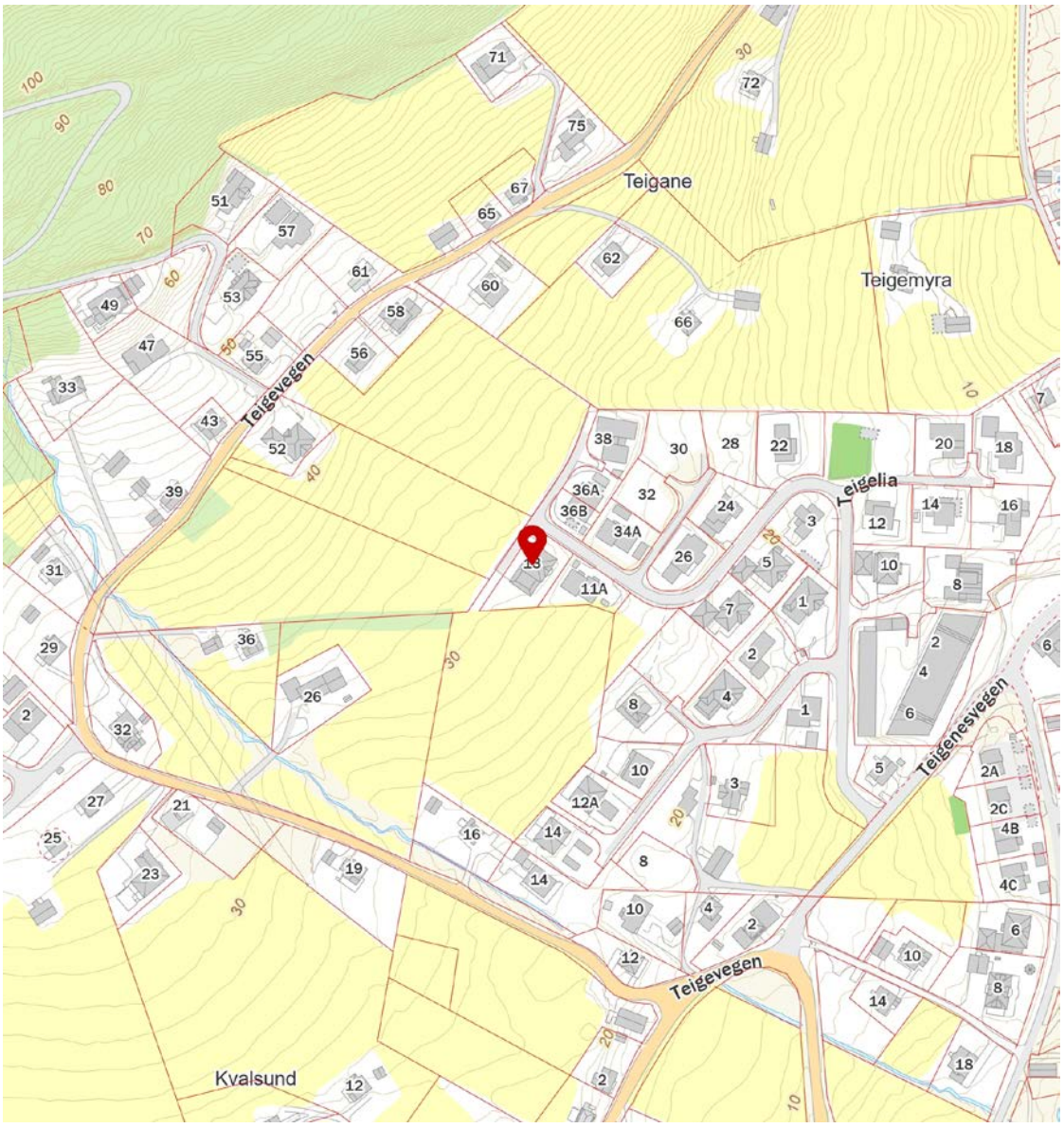
Meny Fosnavåg Post i butikk	4 min 2.8 km
Spar Fosnavåg Søndagsåpent	7 min 4.5 km

Sport

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

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





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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

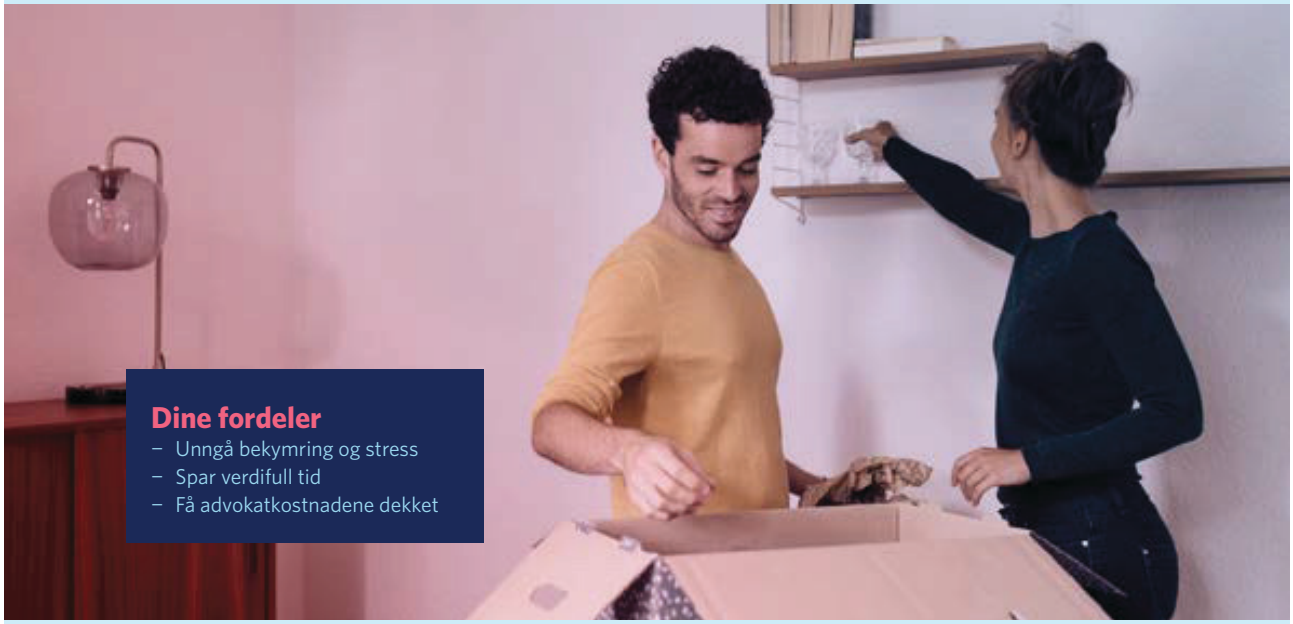
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	3-0177/25	**Kontaktperson**	Ludvig Sandström
Adresse	Teigelia 13 6098 NERLANDSØY	**Tlf**	451 30 869
		Epost	ls@notar.no
Salgsoppgavedato	29.10.2026		

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

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

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar