notar



NERLANDSØY

# Solstrandvegen 14

Enebolig | BRA-i/BRA Total 217/217 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 1 752 240,-

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

Vi kjenner dem alle.





Frittliggende enebolig i attraktivt og barnevennlig område | Flott utsikt over sjø og fjell | Flott hage gode solforhold





# Innhold


| | |
|---|---|
| Nøkkelinformasjon | 8 |
| Plantegning | 12 |
| Bilder | 18 |
| Ditt nye nabolag | 30 |
| Om eiendommen | 33 |
| Vedlegg | 47 |
| Budskjema | 111 |


## 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 | Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY |
| Prisantydning | Kr 1 690 000,- |
| Omkostninger | Kr 62 240,- |
| Totalpris | Kr 1 752 240,- |
| BRA-i/BRA Total | 217/217 m² |
| Eierform | Eiet |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 1959 |
| Soverom | 4 |





# 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.

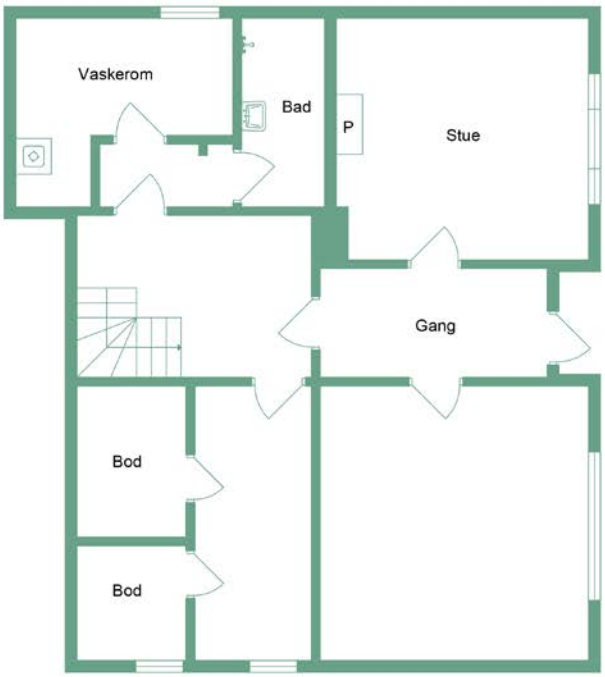
Ta gjerne kontakt med meg for en uforpliktende boligprat, hvis du trenger en verdivurdering eller går i tankerne på selge!





Solstrandvegen 14

# Plantegning




notar

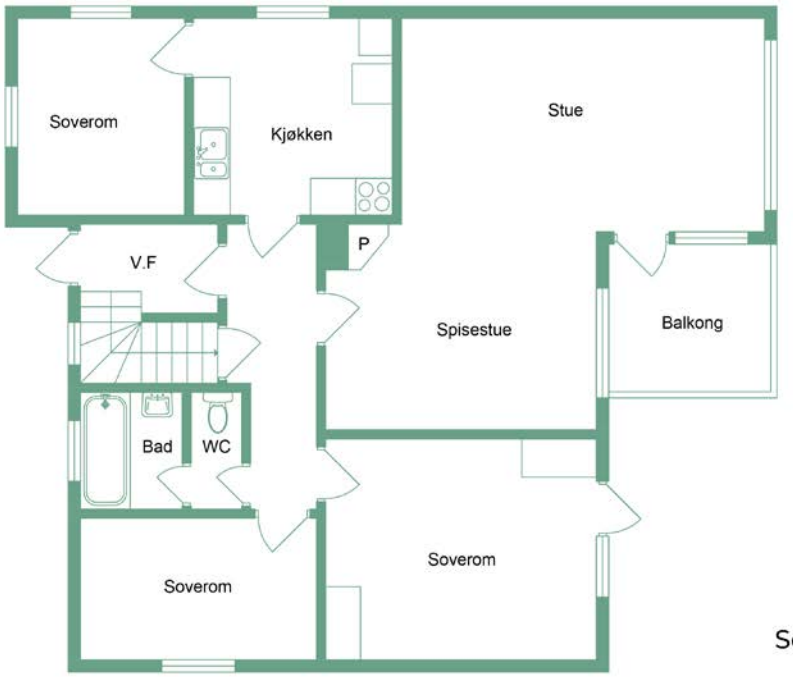
Solstrandvegen 14

U Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Underetasje




Solstrandvegen 14

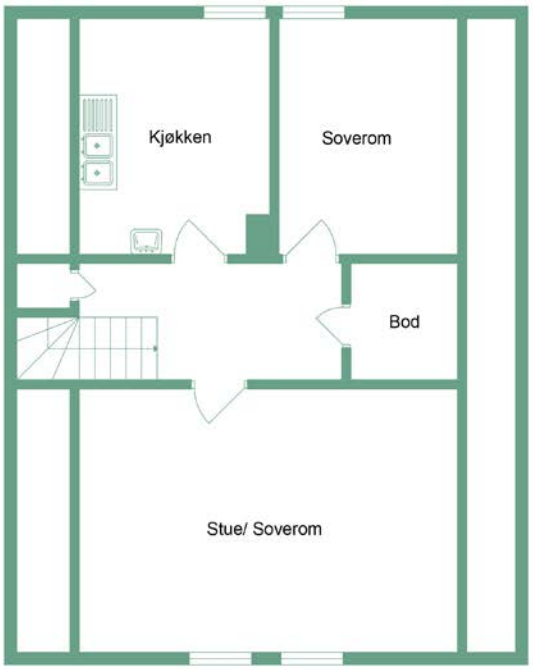
1 Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

Hovedetasje




Solstrandvegen 14

2 Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

Loftsetasje

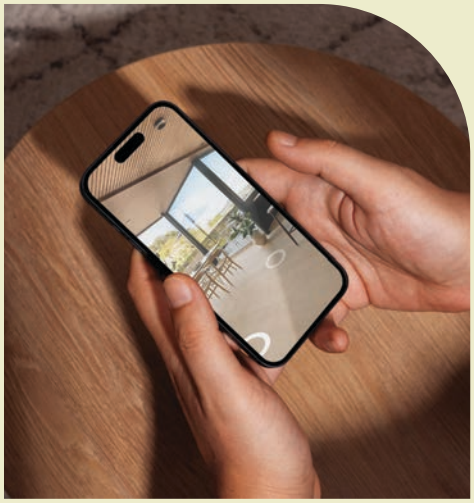
# Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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.



















































# Velkommen til Solstrandvegen 14

Velkommen til Solstrandvegen 14!

Familiebolig med en attraktiv, barnevennlig og sentral plassering på Kvalsund. Et renoveringsobjekt med god potensial og stor hage. Kanskje din neste bolig?

Boligen går over tre etasjer der du finner stue, kjøkken, baderom og soverom i hovedetasjen med mer. Her er det tilkomst til solrik altan med flott utsikt over Fosnavåg, Holmefjorden, vaulen, fjellene og Kvalsund havn. Loftsetasjen består av blandt annet soverom, bod og lagrinsareal, og grovkjøkken. Underetasje inneholder vaskekjeller, dusjrom, kjellerstue, garasje og lagerrom.

Eiendommen er romslig da den består av to gnr/bnr.
Husk å melde deg på visning.

Boligen har virtuell visning i alle tre etasjer.
Velkommen til en hyggelig visning!

# Bli kjent med ditt nye nabolag

## Beliggenhet

Enebolig i etablert boligområde like ved sjøen og Nerlandsbrua på Nerlandsøya vest for Fosnavåg sentrum.
Boligen er beliggende i et rolig, landlig og barnevennlig område. Fra eiendommen er det en kort gåtur til leikeplass, havna på Kvalsund og fjellene omkring. Eiendommen har en enkel tilkomst.

Fra eiendommen er det ellers en kort sykkel- eller kjøretur til Fosnavåg sentrum med barnehage, dagligvarebutikk og kommunesenter. Litt lengre unna finner du flere skoler og butikker. På Nerlandsøy er det barneskole.

## Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Tilkomsten er fra Solstrandvegen da det er bom ved Teigevegen.

Når du kjører over bruen til Nerlandsøy så tar du første til høgre etter denne. Ta så første avfart til høgre fra Teigevegen til Solstrandvegen, etter cirka 190 meter tar du til høgre. Boligen er den andre på din venstre hand.

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





Solstrandvegen 14

# Om eiendommen

# Eiendommen

## Adresse
Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY

## Oppdragsnummer
3-0156/26

## Selger
Nick Bjarte Kvalsund

## Matrikkel
Gårdsnummer 4, bruksnummer 73, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 4, bruksnummer 192, , ideell andel 1/1.
 i Herøy kommune.

## Eieform
Eiet

## Boligtype
Enebolig

## Energiklasse
E

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

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

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

## Strømforbruk
Energiattesten opplyser at energikarakteren er E.

Energikarakteren speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi:
307,16 kWh/m2 per år.

Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima:
37 661,20 kWh per år.
289,70 kWh/m2 per år.

Boliginformasjon:
Oppvarming: Elektrisitet, Varmepumpe.
Oppvarma bruksareal: 130,0 m2.

I tilstandsrapporten er det også opplyst:
Luft-til-luft varmepumpe av fabrikat Toshiba. Eksakt alder er ukjent, men modellen er fra omkring 2010-tallet.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## Tomt
Eiet tomt på 1.380 kvm.

## Beskrivelse av tomt
GNR: 4, BNR: 73
Boligtomt med utsikt over fjord, havna på Kvalsund og fjell, opparbeidet med gruset innkjørsel til garasje i underetasjen av huset. En relativt flat tomt lett skrånende mot øst. Tilkomst via gang-, sykkelvei via kommunal vei. Ellers er tomten opparbeidet med plenarealer, hekk og beplantning som plommetrær, busker, bærbusker og prydplanter.

GNR: 4, BNR: 192
Tilleggsareal oppdelt i to parseller.
1. Den her er beliggende inntil boligtomten mot øst og sør, og er til dels plen, naturtomt, skråning/grøft til gang-, sykkelvei. Noe beplanting og elv går over den her parsellen. Deler av tomten er opparbeidet med snuplass der kommunen har avtale som er tinglyst. Deler av eiendommen er opparbeidet med vei, gang- og sykkelvei der kommunen har råderett. Deler av den her blir overført kommunen, etter informasjon fra oppmåling skjer det om 2-3 mnd. Se vedlagt kart for nye grenser.
2. Den andre parsellen er på andre siden av hovedveien mot sørvest. Deler av den her er naturtomt satt av til LNF, deler er også vei, gang- og sykkelvei. Hele den her blir overført til kommunen, etter informasjon fra oppmåling skjer det om 2-3 mnd. Se vedlagt kart for nye grenser.

Den her parsellen blir da på cirka 817 kvm.

## Takst
Tilstandsrapport datert 17.09.2026. utført av Birte Folkestad.

## Byggeår
1959

## Byggemåte
ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING
Eneboligen er oppført i 1959 og har grunnmur av betongstein fra byggeår, drenering fra 1959 og støpt plate mot grunn i underetasjen.

ETASJESKILLE
Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjene.

VEGGKONSTRUKSJON
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON
Taket er tekket med steinbelagte stålplater/"Decra", og synlig undertak i raftekott består av taktro; pipekledning er utført med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak. Takrenner og nedløpsrør er av aluminium/stål, og vindskier er av treverk fra byggeår.

VINDUER/DØRER
Vinduene er i trerammer med varierende alder og består av 1-lags, 2-lags og koblet glass. Hovedytterdøren er i malt treverk med 2-lags glass, mens øvrige verandadører er i treverk med glassfelt og det er en enkel kjellerdør i tre.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE
Verandaen i 1. etasje er oppført i betong med malt/behandlet overflate og rekkverk i malt treverk med vertikale spiler og smijern på innsiden, og utvendig trapp til inngangspartiet er en malt/behandlet betongtrapp med smijernsrekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
UTVENDIG
Taktekking
- Det er observert rustdannelse på flere av festeskruene i taktekkingen.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Takkonstruksjon/Loft
- Det er registrert fuktskjolder på undertaket i det sørvestlige raftekottet. Det er utført fuktmåling i undertaket flere steder med varierende resultat. I partiet der panel og isolasjon har blitt fjernet ble det målt ca. 10%. På raftekottet på motsatt side av huset ble det målt opp i undertaket i spalten mellom panelet/plankene, og her ble det registrert ca. 18%.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen, blant annet på hjørnebord, ved inngang og ellers spredt rundt om på fasaden.
- Det er lite lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Det er påvist noen glassruter som er punktert.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Ytterdører
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Utvendige trapper
- Overflaten og malingen på trappen er værslitt.

INNVENDIG
Overflater - gulv
- Gulvoverflatene har synlig slitasje og alderstegn, og det må påregnes behov for utskifting eller oppgradering av overflatene på sikt.

Overflater - vegger og himlinger
- Himlingsplatene har fuktskjolder. Det er også påvist fuktskjolder på overflater i 2. etasje, blant annet rundt en veggventil og under ett vindu.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Det er påvist fuktskjolder på bjelkelaget i overgangen mellom veranda og yttervegg i lagerrommet i underetasjen.

Innvendige dører
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

VÅTROM
Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

KJØKKEN
1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Det er dryppmerker i bunnplata under oppvaskkummen.
- Fuktskadet kjøkkenfront under oppvaskkum.
- Drypp fra kjøkkenkran ved bruk.

2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkkeninnredningen har normal slitasje i forhold til alder, men mangler funksjoner som forventes av et moderne kjøkken.
- Det ble registrert ufagmessig blinding av avløp inne i vasken, noe som kan føre til lekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det ble også registrert irr rør og kalkutslag på koblinger.

Innvendige avløpsrør
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger, blant annet dårlig blinding av rør i oppvaskbenk i 2. etasje.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert fuktskjolder i én av takplatene i etasjen under badet, ved et avløpsrør.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Varmtvannsbereder/tank
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TOMTEFORHOLD
Grunnmur og fundamenter
- Det er påvist mindre sprekker i muren.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
UTVENDIG
Veranda
- Det er påvist funksjonssvikt i tettesjiktet, dokumentert ved fuktskjolder på bjelkelaget inne i kjelleren, på toppen av grunnmuren. Dette innebærer at det vanntette laget, som skal beskytte underliggende bygningsdeler, ikke fungerer som forutsatt.
- Rustsprenging på armeringsjern på undersiden.
- Rekkverket er værslitt og har behov for vedlikehold. Dette kan medføre redusert levetid og økt behov for fremtidig utbedring.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

INNVEDIG
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Det er gjennom hulltaking påvist skadelig høyt fuktnivå inne i innforet vegg.
- Det er påvist saltutslag på synlig grunnmur i underetasjen, som indikerer fuktighet i muren. Basert på at det er hulmur, er det normalt ikke mye saltutslag på innervangen av muren. Dette utelukker likevel ikke at drenering og utvendig fuktsikring kan ha nedsatt funksjon.
- Det er ut fra byggeår ikke dampsperre i kjellergulvet. Dampsperrens funksjon er å hindre fukt fra grunnen i å trenge opp i gulvkonstruksjonen. Manglende dampsperre medfører derfor økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen, noe som kan gi høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen og økt fare for fuktskader.

VÅTROM
Underetasje > Vaskekjeller > Generell
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt på gulv og vegger, og det er støpejernssluk i gulvet fra byggeår som er rustent og slitt.

Underetasje > Dusjrom > Generell
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Det ble i tillegg konstatert utett overgang mellom epoxy og sluk, samt sprekker rundt sluket. Det er også utette baderomsplater.

1. Etasje > Toalettrom og Bad > Generell
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

KJØKKEN
1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Det er manglende eller defekt avtrekk.

TOMTEFORHOLD
Fuktsikring og drenering
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/ anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist punktvis utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling på grunnmur.
- Det er påvist skadelig høyt fuktnivå ved hulltaking i rom under terreng.
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

ELEKTRISK ANLEGG
- El.-anlegget er i fra byggeår og er med skrusikringer. Siste el-tilsyn ble utført av Linja AS i 2024.
- Siste el-kontroll i 2024.
- Vi anbefaler å skifte ut gamle skrusikringer på inntak og i sikringsskap.

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

Selgeren ønsker å trekke frem:

Punkt: 1. Er det dødsbo?
Svar: Ja
Beskrivelse: Avdødes navn: Isak Ragnar Kvalsund

Punkt: 2. Er det salg ved fullmakt?
Svar: Ja
Beskrivelse: Hjemmelshavers navn: Nick Bjarte Kvalsund

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

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

## Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2018:
• Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2018.

2013:
• Yttertaket har blitt skiftet i senere tid, men det er usikkert når dette ble gjort. Renner og nedløp er delvis utskiftet samtidig som omlegging av taket.
• Hovedytterdøren i malt treverk med 2-lags glass fra 2013.

2010:
• Luft-til-luft varmepumpe av fabrikat Toshiba. Eksakt alder er ukjent, men modellen er fra omkring 2010-tallet.

2009:
• Avløpsrør fra bad og toalettrom i 1. etasje ble delvis skiftet ut med PP-plastrør i 2009.

1980:

• Dusjrom i underetasjen som har blitt oppgradert på 80-tallet med baderomsplater og panelplater på vegger, himlingsplater i tak, samt Perginol/strø-epoxy på gulv. Rommet har blitt påstøpt i forbindelse med oppgraderingen, og det ble da etablert plastsluk i gulvet. I påstøpen er det også nedstøpte varmekabler.

• Det er lagt laminat i stue i nyere tid.
• Gulvet har blitt påstøpt ca. 20 cm i senere tid, sannsynligvis i forbindelse med en oppgradering av vaskekjelleren.

## Regulerings- og arealplaner

1515-4/73:
Regulert til: Boligbebyggelse.

1515-4/192:
Regulert til Delareal: LNF, Delareal: Annen veigrunn-Tekniske anlegg, Delareal: Boligbebyggelse, Delareal: Kjøreveg

På deler av tillegssarealet er det regulert til vei, gang-, sykkelvei og teknisk anlegg det her begrenser utnyttelsen av arealet da kommunen har råderett over arealet. Resterende areal er avsatt til bolig og til dels landbruksformål. Se kart for mer informasjon eller spør megler.

Følger reguleringsplan Fv 20 Nerlandsøybrua datert 09.05.2019 viser at boligeiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen har følgende delareal:
Delareal 563 m
Formål Boligbebyggelse
Feltnavn B

Delareal 11 m
Bestemmelsesområde Midlertidig bygge- og anleggsområde

§ 3. Bygningar og anlegg
3.1 Bustader (B)
Formål, utnytting og høgder
Område merka B på plankartet er sett av til bustader. Bygningar kan førast opp med ei gesimshøgde på maksimalt 8 m.
For B er BYA sett til 30%.

2.7 Landskapsbehandling og terrengtilpassing
• Eksisterande botnvegetasjon og vekstmedium innanfor alle område som blir omfatta av vegbygginga (inkludert midlertidig rigg- anleggsområde), skal som første del av anleggsarbeidet takast av og mellomlagrast på bestemte område i anleggsperioden.

4.2.1 Offentleg køyreveg
• Køyreveg merka o_SKV skal nyttast til offentleg køyreveg, og omfattar vegbane med skulder, bruer, undergangar, kryssområde og stopplommer.
• Fv. 20 har regulert breidde i samsvar med profil vist i figur 5.1.1 i planomtalen (hovudveg Hø2 med breidde 7,5 m), og planlagt høgde er vist på C-teikningar vedlagt reguleringsplanen.
• Veg1 i Kvalsund hamn skal ha ei breidde på 6,5 m og Veg2 ei breidde på 4,5 m.
• Det er ikkje tillate med andre avkøyrsler til hovudvegen og på sidevegar enn dei som er vist på plankartet. Felles avkøyrsler og private avkøyrsler er regulert som ein del av køyrevegen, og skal vere eigd av det offentlege. Vedlikehaldet skal skje i samsvar med punkt 9 i «Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg».

4.3 Gang- og sykkelveg (SGS)
Område merka o_SGS skal nyttast til offentleg gang- og sykkelveg, og har ei regulert breidde på 3,0 4.10 meter. Gang- og sykkelveger skal byggjast etter prinsippet om universell utforming.

4.6 Annan veggrunn - tekniske anlegg (SVT)
Sideareal merka o_SVT, f_SVT og SVT skal nyttast til skjeringar, fyllingar, grøfter, rekkverk, murar og eventuelle støyskjermingstiltak langs offentleg, felles og privat køyreveg. Teknisk infrastruktur som rør, kablar, slukar, skilt/skiltportalar, veglys og viltgjerder kan også plasserast innanfor arealet.

I henhold til Kommuneplan for Herøy - arealdel, datert 30.10.2014 viser at eiendommen ligger i område avsatt til Boligbebygelse,Nåværende.

Eiendommen har følgende delareal:
Delareal 563 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn B6

For gnr: 4, bnr: 192 er avsatt til landbruksareal.

Kommuneplankart og reguleringsplankart ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Oppvarming

Boligen har luft-til-luft varmepumpe av fabrikat Toshiba og vedovn i stue. Dusjrom i underetasjen har nedstøpte varmekabler. Badet i 1. etasje er oppvarmet av stråleovn på vegg.

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 garasje i underetasjen av huset. Garasje utgjør ca. 13 m2 av BRA-i i underetasje. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel til garasje i underetasjen av huset.

## Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning (Herøy Vasslag).
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

## Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

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

Ingen tegninger i kommunens arkiver pga. alder:
Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

## Verneklasse/SEFRAK

Deler av gnr: 4, bnr: 119 (tilleggsareal på andre siden veien har registrert kulturminne, det her står som fjernet.

## Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, da det er bygget før TEK 10. Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Når det er utleiedel er det krav om radonmåling. Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse. Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,- Bestill 2–4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken. La sporfilmer ligge på samme sted i 2–3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra. For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar

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

## Innhold

Eiendommen går over tre plan og inneholder:

Underetasje:
BRA-i 80 kvm: Hall m/trapp, vaskekjeller, dusjrom, verksted, kjellerstue, garasje, lagerrom, 2 ganger og 2 boder

1. Etasje:
BRA-i 88 kvm: Hall m/trapp, gang, kjøkken, stue bak kjøkken, stue, trapperom, toalettrom og bad og 2 soverom
TBA 14 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:
BRA-i 49 kvm: Hall m/trapp, kjøkken, soverom, bod, stue/soverom og 3 kott

## Standard

ENEBOLIG - INNVENDIG

KJØKKEN
Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har en plassbygd innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og rustfritt benkebeslag. Det er oppvaskkum av stål. Det er ikke integrerte hvitevarer, men utsparing for komfyr. Kjøkkenet har naturlig avtrekk via ventil i veggen. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkenet har en enkel eldre innredning med skyllekum. Det er per i dag ikke etablert kokesone.

BAD/VASKEROM/TOALETTROM
Bad i underetasjen:
Dusjrommet ble oppgradert i 1980. Rommet har Perginol/strø-epoxy på gulvet, baderomsplater og panelplater på veggene samt himlingsplater i taket. Det er nedstøpte varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med servant og dusjhjørne, med støpt oppkant mellom dusj og resten av rommet. Det er naturlig ventilasjon gjennom ventil i veggen, som fører ut til vaskekjeller.

Bad 1. etasje:
Badet har belegg på gulvet, våtromstapet på veggene, brystning av «plast»flis og strukket malerpapp i taket. Rommet har innebygd badekar. Det er naturlig ventilasjon gjennom veggventil.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrommet har belegg på gulvet, våtromstapet på veggene og strukket malerpapp i taket. Rommet er innredet med toalett. Det er ingen ventilering annet enn åpning av dør.

Vaskerom i underetasjen:
Vaskerommet har betonggulv, panel og synlige betongvegger samt himlingsplater i taket. Rommet har opplegg for vaskemaskin og todelt skyllekum av malt/behandlet betong. Det er naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg.

OVERFLATER
Gulv: Undergulv av smale furuplanker i 1. og 2. etasje, samt overflater av belegg, teppebelegg, ubehandlet betonggulv på grunn og laminat i stue.
Vegger: Tapet og panelplater.
Himling: Malte glatte flater og himlingsplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobberrør.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er hovedsakelig av støpejern. Avløpsrør fra bad og toalettrom i 1. etasje er delvis skiftet ut med PP-plastrør.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon gjennom veggventiler.
- Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe av fabrikat Toshiba. Årstall oppgitt til 2010.
- Varmtvannstank: Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2018.
- Elektrisk anlegg: El-anlegget er med skrusikringer.
- Branntekniske forhold: Røykvarslere er montert i himling, og det er brannslokningsapparat.

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

utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

## Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

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

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

## Arealer
BRA - i: 217 m²
BRA totalt: 217 m²
TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 80 m² Hall m/trapp, vaskekjeller, dusjrom, verksted, kjellerstue, garasje, lagerrom, 2 ganger og 2 boder

1. etasje
BRA-i: 88 m² Hall m/trapp, gang, kjøkken, stue bak kjøkken, stue, trapperom, toalettrom og bad og 2 soverom

2. etasje
BRA-i: 49 m² Hall m/trapp, kjøkken, soverom, bod, stue/ soverom og 3 kott

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

## Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Garasje utgjør ca. 13m2 av BRA-i i underetg.

# Økonomi

## Prisantydning
Kr. 1 690 000,-

## Verditakst
Kr 1 950 000,-

## Kommunale avgifter
Kr 7 594,- pr år 2025

## Info kommunale avgifter
Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for standard husholdningsabbonement for 2026, fordelt på 3 terminer. Det her er satt på vent og SSR skal innhente dunkene, hvis dem har hentet dem til overtakelse kommer det et engangsgebyr på utlevering av dunkene. 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.

## Eiendomsskatt
Kr 3 120,- pr 2026

## Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den kommunale taksten, eller ut i fra formuesgrunnlaget. Formuesgrunnlaget blir hentet fra Skatteetaten. For 2026 har Herøy kommunestyre vedtatt en eiendomsskatt på 2,0 promille for alle eiendommer.

## Vannavgift
Årlig kr 5 000,-
Vannavgift år: 2026

## Info vannavgift
Fordeles på 4 terminer pr. 2026. Vannavgift fra Nerlandsøy vasslag.

## Formuesverdi - Primær
Kr. 557 292,- som primærbolig for 2024

## Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 229 168,- som sekundærbolig for 2024

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

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

## Omkostninger
kr. 1 690 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 42 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 62 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 1 752 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)
---
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

## Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

1515/4/73:
14.01.2013 - Dokumentnr: 32911 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Herøy Kommune
Org.nr: 964 978 840
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
- Kommunen har rett til å legge, vedlikeholde og ha liggende avløpsrør over eiendommen, ved eventuelt arbeid skal areal tilbakeføres etter ferdig arbeid. Gjelder tillegsareal.

14.01.2013 - Dokumentnr: 32925 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Herøy Kommune
Org.nr: 964 978 840
Rett til å opparbeide snuplass
Bestemmelse om vedlikehold
- Herøy kommune har rett til å opparbeide og vedlikeholde snuplass på eiendommen. Eierskap til snuplass tilhører kommunen. Gjelder tilleggsareal.

11.12.1981 - Dokumentnr: 6114 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1515 Gnr:4 Bnr:11
- Fradeling av eiendommen.

09.05.1959 - Dokumentnr: 961 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1515 Gnr:4 Bnr:11

1515/4/192:
14.01.2013 - Dokumentnr: 32911 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Herøy Kommune
Org.nr: 964 978 840
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
- Kommunen har rett til å legge, vedlikeholde og ha liggende avløpsrør over eiendommen, ved eventuelt arbeid skal areal tilbakeføres etter ferdig arbeid. Gjelder tillegsareal.

14.01.2013 - Dokumentnr: 32925 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Herøy Kommune
Org.nr: 964 978 840
Rett til å opparbeide snuplass
Bestemmelse om vedlikehold
- Herøy kommune har rett til å opparbeide og vedlikeholde snuplass på eiendommen. Eierskap til snuplass tilhører kommunen. Gjelder tilleggsareal.

11.12.1981 - Dokumentnr: 6114 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1515 Gnr:4 Bnr:11
- Fradeling av eiendommen.

09.05.1959 - Dokumentnr: 961 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1515 Gnr:4 Bnr:11

## Grunnboksdato
29.09.2026

# Diverse opplysninger

## Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

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

## Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

## Salgsoppgave sist oppdatert
27.11.2026

## 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 2.00% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt valgfri kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

# Viktig informasjon

## Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

## Boligkjøperforsikring

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

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

## Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

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

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

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

## Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

## Konsesjon

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

## 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

## 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.

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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.

Solstrandvegen 14

# Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Grunnkart
- Kart nye grenser 1515, 4/192
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Nabolagsprofil

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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune
gnr. 4,42, bnr. 73,192, snr. 0,0

## Markedsverdi

**1 950 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 217 m²**



**Befaringsdato:** 17.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22622-1048 **Eiendomsverdi ref nr:** DR1737

**Autorisert foretak:** Ose AS **Sertifisert Takstingeniør:** Birte Folkestad **Vår ref:** TBV-26-275

OSE Råd som realiserer visjonar
PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST

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.

## OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskiftekandidat-, teknikar- og byggmeister-utdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.

**Rapportansvarlig**

Birte Folkestad
Uavhengig Takstingeniør
birte@oseing.no
971 40 652

**Medansvarlig**

Lars Olav Tvergrov
Uavhengig Takstingeniør
lars.olav@oseing.no
908 91 944

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 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 branncelle, 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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 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

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjeplan, oppført i 1959. Boligen bærer preg av alder og slitasje og fremstår med en teknisk tilstand der det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger i nær fremtid.
De fleste bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort levetid og det kan oppstå behov for utbedring/oppgradering og kostnader de neste årene.

I tillegg er det registrert bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.
Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold.

**Enebolig - Byggeår: 1959**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med steinbelagte stålplater/"Decra" og er besiktiget fra bakkenivå. Yttertaket har blitt skiftet i senere tid, men det er usikkert når dette ble gjort.
Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen. Renner og nedløp er delvis utskiftet samtidig som omlegging av taket.
Vindskier er av treverk fra byggeår.

I 2. etasje er det oppvarmet loftsrom i midten, og raftekott langs begge sider av boligen.
Takkonstruksjonen var synlig på raftekottet mot sørvest der det var fjernet litt isolasjon og panel. Synlig undertak er fra byggeår og består av taktro. Konstruksjonen var isolert, og det ble observert spalte for lufting mellom isolasjon og undertak, der det var tilgang for å se.
På store deler av raftekottene var konstruksjonen gjenbygget med panel/bord på vegger og tak, og dermed ikke mulig å fullt ut vurdere tilstanden til konstruksjonen.

Det ble ved befaringen observert spor etter mus i raftekottet mot øst. Se eget punkt.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene i boligen er av glass i trerammer med varierende alder.
Vinduene er med 1-lags, 2-lags og koblet glass.

Hovedytterdøren i malt treverk med 2-lags glass fra 2013.
Verandadører i treverk med glassfelt av 2-lags og 1-lags glass, og en enkel kjellerdør i tre.
Verandaen i 1. etasje er oppført i betong med malt/behandlet overflate. Rekkverket består av malt treverk med vertikale spiler, samt smijern på innsiden.

Utvendig malt/behandlet betongtrapp med smijernsrekkverk opp til inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

I boligen er det undergulv i 1. og 2. etasje av smale furuplanker, og overflater av belegg, teppebelegg og ubehandlet betonggulv på grunn, fra byggeår. Det er lagt laminat i stue i nyere tid.
Veggoverflatene i boligen er av tapet og panelplater. Himlingen er kledd med malte glatte flater og himlingsplater.
I underetasjen er det støpt plate mot grunn, mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag.

Pipe av murstein, fra byggeår og vedovn i stue. Sotluke/feieluke i underetasjen og i 2. etasje.
I rom under terreng i kjeller er det støpt betonggulv mot grunn, med overflater av teppe, belegg og synlig betong. I kjellerstue og verksted er det tilfarergulv. Veggene er utforet på deler av grunnmuren, med overflater av plater og panel. Synlig grunnmur på resten.

Lakkerte/malte tretrapper mellom etasjene, med tette belegglagte trinn og rekkverk med vertikale spiler.
Innerdørene i boligen er finerdører, der noen dører har glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Vaskekjeller med betonggulv, panel og synlig betongvegger, samt himlingsplater i tak. Gulvet har blitt påstøpt ca. 20 cm i senere tid, sannsynligvis i forbindelse med en oppgradering av vaskekjelleren. I gulvet under påstøpen ligger den originale støpejernssluken fra byggeår.

Rommet har opplegg for vaskemaskin, og todelt skyllekum av malt/behandlet betong.
Det er naturlig ventilasjon av rommet gjennom ventil i yttervegg.

Dusjrom i underetasjen som har blitt oppgradert på 80-tallet med baderomsplater og panelplater på vegger, himlingsplater i tak, samt Perginol/strø-epoxy på gulv.
Rommet har blitt påstøpt i forbindelse med oppgraderingen, og det ble da etablert plastsluk i gulvet. I påstøpen er det også nedstøpte varmekabler.
Dusjrommet er utstyrt med servant og dusjhjørne, med støpt oppkant mellom dusj og resten av rommet. Det er naturlig ventilasjon av rommet gjennom ventil i veggen, som fører til vaskekjeller.

Toalettrom og bad i 1. etasje er delt med vegg og dør mellom, fra byggeår. Rommene er utført med belegg på gulv, våtromstapet på veggene og strukket malerpapp i taket. Det er i tillegg brystning av «plast»flis på badet.

Rommene er innredet med toalett, servant og innebygd badekar.
Toalettrommet har ingen ventilering annet enn åpning av dør, og badet har kun naturlig ventilering gjennom veggventil.
Badet er oppvarmet av stråleovn på vegg.
Ikke mulig å konstatere slukløsning/avløp fra badekar, da det er gjenbygget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår med belegg på gulv, brystning av flis og tapet på vegg, samt strukket malerpapp i taket.
Kjøkkeninnredningen er en plassbygd innredning fra byggeår, med

glatte fronter og laminat benkeplate og rustfritt benkebeslag. Det er oppvaskkum av stål. Ikke integrerte hvitevarer, men utsparing for komfyr.
Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkken, med ventil i veggen.

Kjøkken i 2. etasje har en enkel eldre innredning med skyllekum, belegg på gulvet, tapet på veggene og strukket malerpapp i taket.

Det er per dags dato ikke etablert kokesone, noe som medfører at kjøkkenet ikke har behov for avtrekk. Dersom rommet skal benyttes som kjøkken fremover, må det monteres avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør fra byggeår.
Innvendige avløpsrør er hovedsakelig av støpejern fra byggeåret.
Avløpsrør fra bad og toalettrom i 1. etasje ble delvis skiftet ut med PP-plastrør i 2009.
Det er naturlig ventilasjon gjennom veggventiler.

Ventilasjon av våtrom og kjøkken er beskrevet i egne poster.
Luft-til-luft varmepumpe av fabrikat Toshiba. Eksakt alder er ukjent, men modellen er fra omkring 2010-tallet.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2018.
El.-anlegget er i fra byggeår og er med skrusikringer. Siste el-tilsyn ble utført av Linja AS i 2024.

Kommentar i el-tilsynsrapporten: "Vi anbefaler å skifte ut gamle skrusikringer på inntak og i sikringsskap."
Røykvarslere montert i himling. Brannslokningsapparat fra 2019.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra 1959.
Grunnmuren er i betongstein fra byggeår.
Boligen ligger i slakt skrående terreng i et regulert boligområde.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 217 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 217 m² |
| Totalpris | 1 950 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

- Det foreligger ikke tegninger

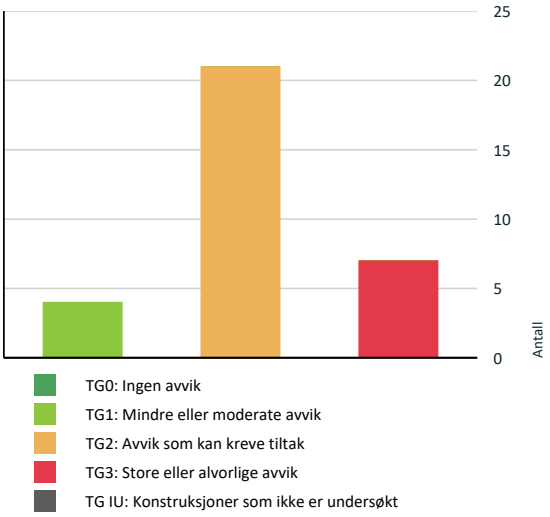
Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

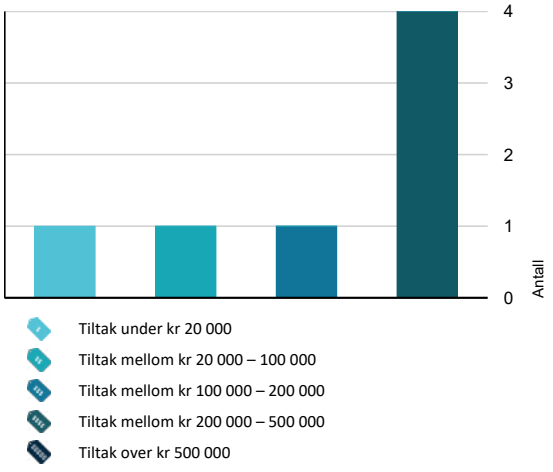
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Den aktuelle boligen er opplyst oppført i 1959, og det må dermed fotutsettes at den er godkjent og oppført i henhold til PBL 1924 med tilhørende byggeforskrifter fra 1949 som da i utgangspunktet representerer bygningens tekniske referansenivå.

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.
Videre for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

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.

Prisestimat ved TG3 gjelder for tiltak tilbake til samme, eller tilsvarende standard som opprinnelig. Et prisestimat er som ordet beskriver, et estimat og ingen fasit, estimatet kan derfor avvike både over og under forespeilet prisestimat. Ved store kostnader anbefaler vi å innhente pristilbud fra flere tilbydere/aktører for prissammenligning.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Veranda**

Gå til side

Det er påvist funksjonssvikt i tettesjiktet, dokumentert ved fuktskjolder på bjelkelaget inne i kjelleren, på toppen av grunnmuren. Dette innebærer at det vanntette laget, som skal beskytte underliggende bygningsdeler, ikke fungerer som forutsatt.
Rustsprenging på armeringsjern på undersiden.
Rekkverket er værslitt og har behov for vedlikehold. Dette kan medføre redusert levetid og økt behov for fremtidig utbedring.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Sammendrag av boligens tilstand

**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist skadelig høyt fuktnivå inne i innforet vegg.
Det er påvist saltutslag på synlig grunnmur i underetasjen, som indikerer fuktighet i muren. Basert på at det er hulmur, er det normalt ikke mye saltutslag på innervangen av muren. Dette utelukker likevel ikke at drenering og utvendig fuktsikring kan ha nedsatt funksjon.
Det er ut fra byggeår ikke dampsperre i kjellergulvet. Dampsperrens funksjon er å hindre fukt fra grunnen i å trenge opp i gulvkonstruksjonen. Manglende dampsperre medfører derfor økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen, noe som kan gi høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen og økt fare for fuktskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist punktvis utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling på grunnmur.
Det er påvist skadelig høyt fuktnivå ved hulltaking i rom under terreng.
Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell** Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt på gulv og vegger, og det er støpejernssluk i gulvet fra byggeår som er rustent og slitt.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Generell** Gå til side

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

Det ble i tillegg konstatert utett overgang mellom epoxy og sluk, samt sprekker rundt sluket. Det er også utette baderomsplater.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Det er manglende eller defekt avtrekk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Våtrom > 1. Etasje > Toalettrom og Bad > Generell** Gå til side

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Det er observert rustdannelse på flere av festeskruene i taktekkingen.

**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er registrert fuktskjolder på undertaket i det sørvestlige raftekottet. Det er utført fuktmåling i undertaket flere steder med varierende resultat. I partiet der panel og isolasjon har blitt fjernet ble det målt ca. 10%. På raftekottet på motsatt side av huset ble det målt opp i undertaket i spalten mellom panelet/plankene, og her ble det registrert ca. 18%.

**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen, blant annet på hjørnebord, ved inngang og ellers spredt rundt om på fasaden.
Det er lite lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Utvendig > Ytterdører** Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Overflaten og malingen på trappen er værslitt.

**Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Sammendrag av boligens tilstand

Gulvoverflatene har synlig slitasje og alderstegn, og det må påregnes behov for utskifting eller oppgradering av overflatene på sikt.

**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
Himlingsplatene har fuktskjolder. Det er også påvist fuktskjolder på overflater i 2. etasje, blant annet rundt en veggventil og under ett vindu.

**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
Det er påvist fuktskjolder på bjelkelaget i overgangen mellom veranda og yttervegg i lagerrommet i underetasjen.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det ble også registrert irr rør og kalkutslag på koblinger.

**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger, blant annet dårlig blinding av rør i oppvaskbenk i 2. etasje.
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er registrert fuktskjolder i én av takplatene i etasjen under badet, ved et avløpsrør.

**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
Det er påvist mindre sprekker i muren.

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

**Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
Det er dryppmerker i bunnplata under oppvaskkummen.
Fuktskadet kjøkkenfront under oppvaskkum.
Drypp fra kjøkkenkran ved bruk.

**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje i forhold til alder, men mangler funksjoner som forventes av et moderne kjøkken.

Det ble registrert ufagmessig blinding av avløp inne i vasken, noe som kan føre til lekkasje.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

  Brannslokningsapparatene er fra 2019 og skal kontrolleres hvert 5. år.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1959

**Kommentar**
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom åra, men bygget har vedlikeholdsbehov. Jfr. tilstand under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med steinbelagte stålplater/"Decra" og er besiktiget fra bakkenivå. Yttertaket har blitt skiftet i senere tid, men det er usikkert når dette ble gjort.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Andre opplysninger: Det er usikkert når taket ble omlagt og årstall er derfor omtrentlig.

**Vurdering av avvik:**
• Det er observert rustdannelse på flere av festeskruene i taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Rustdannelse på festeskruene bør utbedres ved å fjerne rust og påføre egnet beskyttelse, eventuelt bytte ut skruer med betydelig rustangrep. Dersom rusten ikke utbedres, kan dette føre til svekket innfestning og redusert levetid for tekkingen.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport







## TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen. Renner og nedløp er delvis utskiftet samtidig som omlegging av taket.
Vindskier er av treverk fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

**Konsekvens/tiltak**

- Nedløp er ført ned i rør i bakken, men med ukjent tilknytning. Det bør undersøkes hvor vannet fra taknedløpene ledes, og eventuelt etableres tilfredsstillende bortledning bort fra grunnmuren for å unngå økt fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i kjeller eller fundament.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Det er oppvarmet loftsrom i midten, og raftekott langs begge sider av boligen.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen var synlig på raftekottet mot sørvest der det var fjernet litt isolasjon og panel. Synlig undertak er fra byggeår og består av taktro. Konstruksjonen var isolert, og det ble observert spalte for lufting mellom isolasjon og undertak, der det var tilgang for å se.
På store deler av raftekottene var konstruksjonen gjenbygget med panel/bord på vegger og tak, og dermed ikke mulig å fullt ut vurdere tilstanden til konstruksjonen.

Det ble ved befaringen observert spor etter mus i raftekottet mot øst. Se eget punkt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert fuktskjolder på undertaket i det sørvestlige raftekottet. Det er utført fuktmåling i undertaket flere steder med varierende resultat. I partiet der panel og isolasjon har blitt fjernet ble det målt ca. 10%. På raftekottet på motsatt side av huset ble det målt opp i undertaket i spalten mellom panelet/plankene, og her ble det registrert ca. 18%.

**Konsekvens/tiltak**
• Fuktskjoldene i undertaket anses, basert på foretatte fuktmålinger, å kunne stamme fra før taket ble lagt om. Forholdet bør likevel følges med på, om det utvikler seg over tid.









## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen, blant annet på hjørnebord, ved inngang og ellers spredt rundt om på fasaden.
• Det er lite lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

**Konsekvens/tiltak**
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut, og de påviste skadene må utbedres for å hindre videre utvikling av råte og forringelse av konstruksjonen. Dersom råteskadene ikke utbedres, øker risikoen for ytterligere fuktskader, soppangrep og redusert levetid på veggkonstruksjonen.
• Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende lufting kan føre til oppfuktning og redusert levetid på kledningen, samt økt risiko for råteskader. Det bør også monteres gnagesikring og

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport

• Det bør monteres gnagesikring, for eksempel musebånd eller netting, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende gnagesikring kan føre til at mus og andre skadedyr kommer inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsmaterialer, samt økt risiko for fukt og luktproblemer.









## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene i boligen er av glass i trerammer med varierende alder. Vinduene er med 1-lags, 2-lags og koblet glass.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist noen glassruter som er punktert.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Punkterte glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusert isolasjonsevne, samt for å unngå ytterligere forringelse av vinduene.

• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og redusert isolasjonsevne. Det bør påregnes at vinduer må skiftes ut for å redusere/unngå varmetap, økte oppvarmingskostnader og økt risiko for punktering eller kondens mellom glassene.

## TG 1 Hovedytterdør

**Beskrivelse**

Hovedytterdøren i malt treverk med 2-lags glass fra 2013.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport



## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Verandadører i treverk med glassfelt av 2-lags og 1-lags glass, og en enkel kjellerdør i tre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

**Konsekvens/tiltak**

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Dører bør justeres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og i verste fall skade på dør eller karm.









## TG 3 Veranda

**Beskrivelse**

Verandaen i 1. etasje er oppført i betong med malt/behandlet overflate. Rekkverket består av malt treverk med vertikale spiler, samt smijern på innsiden.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist funksjonssvikt i tettesjiktet, dokumentert ved fuktskjolder på bjelkelaget inne i kjelleren, på toppen av grunnmuren. Dette innebærer at det vanntette laget, som skal beskytte underliggende bygningsdeler, ikke fungerer som forutsatt.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport

• Rustsprenging på armeringsjern på undersiden.

• Rekkverket er værslitt og har behov for vedlikehold. Dette kan medføre redusert levetid og økt behov for fremtidig utbedring.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må monteres beslag/ evt. tekking av veranda for å tette i overgangen mot yttervegg. Manglende tetting må utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Dette vil redusere risikoen for skader på både veranda og tilstøtende bygningsdeler.

• Det bør monteres beslag/ evt. tekking av veranda for å tette i overgangen mot yttervegg. Manglende tetting bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Dette vil redusere risikoen for skader på både veranda og tilstøtende bygningsdeler.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre synlig armering på undersiden av verandadekket, for å hindre videre korrosjon og forringelse av betongkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert bæreevne og økt risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

• Rekkverket bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å hindre videre forringelse.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og risiko for ytterligere skader på konstruksjonen.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Kostnadsestimatet gjelder tekking av veranda.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendig malt/behandlet betongtrapp med smijernsrekkverk opp til inngangspartiet.

**Vurdering av avvik:**

• Overflaten og malingen på trappen er værslitt.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflaten og malingen på trappen bør vedlikeholdes og utbedres for å hindre videre forvitring og redusert levetid på trappen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skader på betongen og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



# INNVENDIG

## TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport

I boligen er det undergulv i 1. og 2. etasje av smale furuplanker, og overflater av belegg, teppebelegg og ubehandlet betonggulv på grunn fra byggeår. Det er lagt laminat i stue i nyere tid.

**Vurdering av avvik:**
• Gulvoverflatene har synlig slitasje og alderstegn, og det må påregnes behov for utskifting eller oppgradering av overflatene på sikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Gulvoverflatene bør vurderes for oppgradering eller utskifting etter behov og ønske, for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje og redusert brukskomfort.

## TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggoverflatene i boligen er av tapet og panelplater. Himlingen er kledd med malte glatte flater og himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Himlingsplatene har fuktskjolder. Det er også påvist fuktskjolder på overflater i 2. etasje, blant annet rundt en veggventil og under ett vindu.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflatene vurderes for utskifting etter behov og ønske. Fuktskjoldene i 2. etasje anses å kunne stamme fra en tidligere lekkasje i yttertaket- se punkt om takkonstruksjon/loft.



## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

I underetasjen er det støpt plate mot grunn, mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk i form av stikkprøver på noen av rommene. 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.
Følgende rom er kontrollert:
Underetasje
Trappegang: ca. 4 mm på 2 m målelengde, og ca. 13 mm gjennom rommet.
Lagerrom: ca. 8 mm på 2 m målelengde, og ca. 15 mm gjennom rommet.
1. etasje:
Stue bak kjøkken: ca. 6 mm på 2 m målelengde, og ca. 10 mm gjennom rommet.
Entre: ca. 12 mm på 2 m målelengde, og ca. 12 mm gjennom rommet.
2. etasje:
Gang: ca. 5 mm på 2 m målelengde, og ca. 6 mm gjennom rommet.
Soverom: ca. 6 mm på 2 m målelengde, og ca. 15 mm gjennom rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder på bjelkelaget i overgangen mellom veranda og yttervegg i lagerrommet i underetasjen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør iverksettes tiltak for å tette overgangen mellom yttervegg og veranda for å hindre videre fuktinntrengning og forringelse av bjelkelaget. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte og ytterligere skader på konstruksjonen. For tiltak se punkt om veranda.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport







## Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, da det er bygget før TEK 10.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Når det er utleiedel er det krav om radonmåling. Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse.
Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,-
Bestill 2–4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken.
La sporfilmer ligge på samme sted i 2–3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra.
For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar



## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Pipe av murstein, fra byggeår og vedovn i stue. Sotluke/feieluke i underetasjen og i 2. etasje.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.



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

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

I rom under terreng i kjeller er det støpt betonggulv mot grunn, med overflater av teppe, belegg og synlig betong. I kjellerstue og verksted er det tilfaregulv. Veggene er utforet på deler av grunnmuren, med overflater av plater og panel. Synlig grunnmur på resten.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue, med måleresultat på 28 %, som er et skadelig høyt fuktnivå med hensyn til råteutvikling.
Punktet må sees i sammenheng med fuktsikring og drenering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennom hulltaking påvist skadelig høyt fuktnivå inne i innforet vegg.

• Det er påvist saltutslag på synlig grunnmur i underetasjen, som indikerer fuktighet i muren. Basert på at det er hulmur, er det normalt ikke mye saltutslag på innervangen av muren. Dette utelukker likevel ikke at drenering og utvendig fuktsikring kan ha nedsatt funksjon.

• Det er ut fra byggeår ikke dampsperre i kjellergulvet. Dampsperrens funksjon er å hindre fukt fra grunnen i å trenge opp i gulvkonstruksjonen. Manglende dampsperre medfører derfor økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen, noe som kan gi høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen og økt fare for fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til det høye fuktnivået, samt utbedre eventuelle fuktskader i konstruksjonen. Det er påregnelig at man må åpne veggfremforinger i kjelleren og undersøke disse nærmere, samt tilfaregulv, da det ut fra alder på huset ikke ligger fuktsperre mot grunn under disse tregulvene.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på bygningsdeler, samt forringet inneklima.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av skadene og behov for utbedring.

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i grunnmuren, for eksempel ved å forbedre drenering og ventilasjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport

• Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktigheten i kjellergulvet, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller isolasjon, samt å identifisere og utbedre eventuelle kilder til fukt.

Manglende dampsperre mot grunnen gir økt risiko for fuktopptrekk, som kan føre til skader på konstruksjonen og økt fare for sopp- og insektangrep, som for eksempel stripet borebille.

Det bør etableres dampsperre i kjellergulvet for å redusere risikoen for fuktopptrekk fra grunnen. Manglende dampsperre kan føre til vedvarende høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen, noe som øker faren for råte og andre fuktrelaterte skader.

Det må påregnes at det enten legges en pustende overflate, eller at gulvet meisles opp og det etableres fuktsikring av hele kjellergulvet. Dette innebærer å fjerne eksisterende gulv, isolere, legge dampsperre og støpe nytt gulv.

På kort sikt anbefales det å montere avfukter og bedre ventilasjonen for å senke fuktnivået.

Tiltak bør vurderes i sammenheng med eventuell forbedring av fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimatet gjelder fjerne fremforinger i kjellerstue trappegang og tilfarergulvene. Kostnad med eventuell gjenoppbygging er ikke medtatt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**







## ⚠ Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Lakkerte/malte tretrapper mellom etasjene, med tette belegglagte trinn og rekkverk med vertikale spiler.

**Vurdering av avvik:**

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Rekkverkshøyden bør økes ved rehabilitering eller utskifting av trappen for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for fall og personskader.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.
Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Det bør vurderes tiltak for å bedre trappens funksjonalitet, for eksempel ved ombygging eller utskifting, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk.





### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innerdørene i boligen er finerdører, der noen dører har glassfelt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

### TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det ble ved befaringen observert spor etter mus på raftekottet mot øst.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skadedyraktivitet, samt iverksettes nødvendige tiltak for å hindre videre inntrenging.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skader på bygningskonstruksjoner.
Punktet må sees i sammenheng med yttervegg og manglende gnagesikring.



## VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskekjeller med betonggulv, panel og synlig betongvegger, samt himlingsplater i tak. Gulvet har blitt påstøpt ca. 20 cm i senere tid, sannsynligvis i forbindelse med en oppgradering av vaskekjelleren. I gulvet under påstøpen ligger den originale støpejernssluken fra byggeår.

Rommet har opplegg for vaskemaskin, og todelt skyllekum av malt/behandlet betong.
Det er naturlig ventilasjon av rommet gjennom ventil i yttervegg.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt på gulv og vegger, og det er støpejernssluk i gulvet fra byggeår som er rustent og slitt.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, sluk og våtsone. Sluken har begrenset restlevetid, og det er ikke mulig å få tett overgang mellom denne og eventuelt nytt tettesjikt/membran, derfor må denne også skiftes.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke er egnet for normal bruk etter dagens standard.

Kostnadsestimat gjelder for å etablere fuktbestandige overflater, og utbedring av ventilasjon av rommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**







UNDERETASJE > VASKEKJELLER

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt i delevegg i gangen mot vaskekjeller. Det ble foretatt fuktmåling i bunnsvill og måleresultatet var 25 %, som er skadelig høyt fuktnivå. Det høye fuktnivået kan også stamme fra fuktopptrekk fra grunnen, jfr. vurdering under rom under terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det høye fuktnivået og vurdere behov for utbedring.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for utvikling av fuktskader og skader på konstruksjonen over tid.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > DUSJROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Dusjrom i underetasjen som har blitt oppgradert på 80-tallet med baderomsplater og panelplater på vegger, himlingsplater i tak, samt Perginol/strø-epoxy på gulv.
Rommet har blitt påstøpt i forbindelse med oppgraderingen, og det ble da etablert plastsluk i gulvet. I påstøpen er det også nedstøpte varmekabler.
Dusjrommet er utstyrt med servant og dusjhjørne, med støpt oppkant mellom dusj og resten av rommet. Det er naturlig ventilasjon av rommet gjennom ventil i veggen, som fører ut til vaskekjeller.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeiderne.

**Årstall:** 1980 **Kilde:** Andre opplysninger

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble i tillegg konstatert utett overgang mellom epoxy og sluk, samt sprekker rundt sluket. Det er også utette baderomsplater.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, våtsone og slukløsninger.
Det må etableres forskriftsmessig tetting rundt sluk og overgang mellom gulvbelegg og sluk, samt utbedre utette baderomsplater for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.
Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimatet gjelder for oppgradering av rommet for å tåle bruk som dusjrom, samt etablering av avtrekksvifte.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





## UNDERETASJE > DUSJROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt i delevegg fra kjellerstue. Det ble målt i bunnsvill og måleresultatet var 16 %, som ikke indikerer skadelig forhøyet fuktnivå på måletidspunktet.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > TOALETTROM OG BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Toalettrom og bad i 1. etasje er delt med vegg og dør mellom, fra byggeår. Rommene er utført med belegg på gulv, våtromstapet på veggene og strukket malerpapp i taket. Det er i tillegg brystning av «plast»flis på badet.

Rommene er innredet med toalett, servant og innebygd badekar.
Toalettrommet har ingen ventilering annet enn åpning av dør, og badet har kun naturlig ventilering gjennom veggventil.
Badet er oppvarmet av stråleovn på vegg.
Ikke mulig å konstatere slukløsning/avløp fra badekar, da det er gjenbygget.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, ventilasjon og avløpsløsninger.
Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og dårlig inneklima.

Kostnadsestimatet gjelder for oppgradering med samme, eller tilsvarende standard på overflater som ved befaring.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





## 1. ETASJE > TOALETTROM OG BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er utført i delevegg i trapp. Det ble foretatt fuktmåling i bunnsvill og måleresultatet er 9%, som vil si tørt treverk.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport



Måleresultat: 9,2%

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Kjøkkenet er fra byggeår med belegg på gulv, brystning av flis og tapet på vegg, samt strukket malerpapp i taket.
Kjøkkeninnredningen er en plassbygd innredning fra byggeår, med glatte fronter og laminat benkeplate og rustfritt benkebeslag. Det er oppvaskkum av stål. Ikke integrerte hvitevarer, men utsparing for komfyr.

**Vurdering av avvik:**

• Det er dryppmerker i bunnplata under oppvaskkummen.
Fuktskadet kjøkkenfront under oppvaskkum.
Drypp fra kjøkkenkran ved bruk.

**Konsekvens/tiltak**

• Kjøkkeninnredningen er fra 1959 og har normal alders- og bruksslitasje, uten registrerte større skader. Innredningen har eldre løsninger og funksjonalitet sammenlignet med dagens standard, og oppgradering eller utskifting må derfor påregnes.









### 1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 3 Avtrekk**

**Beskrivelse**

Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkken, med ventil i veggen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må etableres avtrekk fra kjøkkenet med kjøkkenventilator for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende eller defekt avtrekk medfører risiko for dårlig luftkvalitet, fuktskader og luktproblemer i boligen.

Kostnadsestimat gjelder å sette inn en enkel avtrekksvifte.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken i 2. etasje har en enkel eldre innredning med skyllekum, belegg på gulvet, tapet på veggene og strukket malerpapp i taket.

Det er per dags dato ikke etablert kokesone, noe som medfører at kjøkkenet ikke har behov for avtrekk. Dersom rommet skal benyttes som kjøkken fremover, må det monteres avtrekksvifte.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkeninnredningen har normal slitasje i forhold til alder, men mangler funksjoner som forventes av et moderne kjøkken.

Det ble registrert ufagmessig blinding av avløp inne i vasken, noe som kan føre til lekkasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Kjøkkeninnredningen er fra 1959 og har normal alders- og bruksslitasje, uten registrerte større skader. Innredningen har eldre løsninger og funksjonalitet sammenlignet med dagens standard, og oppgradering eller utskifting må derfor påregnes dersom rommet fortsatt skal brukes som kjøkken. Det må også da etableres avtrekk fra rommet.

• Ufagmessig blinding av avløp bør utbedres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for lekkasje og påfølgende fuktskader. Mangelfull utførelse øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.





## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobberrør fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det ble også registrert irr rør og kalkutslag på koblinger.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å få rørinstallasjonen vurdert av rørlegger for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskifting.

Eldre kobberrør og skjøter har usikker funksjon og økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningen. På grunn av alder må det påregnes utskifting av røropplegget i huset.



## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør fra bad og toalettrom i 1. etasje ble delvis skiftet ut med PP-plastrør i 2009.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger, blant annet dårlig blinding av rør i oppvaskbenk i 2. etasje.

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert fuktskjolder i én av takplatene i etasjen under badet, ved et avløpsrør.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales at avløpsledningene utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse.
Ufagmessig utførelse medfører økt risiko for lekkasjer, luktproblemer og fremtidige skader på bygningskonstruksjonen.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Støpejernsrør fra før 1990 må vurderes for utskiftning, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.

• Fuktskjolder ved avløpsrør tyder på mulig lekkasje. Årsaken må undersøkes, og utbedres snarest for å unngå videre fuktskader og potensiell skade på konstruksjonen.



## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon gjennom veggventiler.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport

Ventilasjon av våtrom og kjøkken er beskrevet i egne poster.

## TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Luft-til-luft varmepumpe av fabrikat Toshiba. Eksakt alder er ukjent, men modellen er fra omkring 2010-tallet.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2018..

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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**

El.-anlegget er i fra byggeår og er med skrusikringer. Siste el-tilsyn ble utført av Linja AS i 2024.

Kommentar i el-tilsynsrapporten: "Vi anbefaler å skifte ut gamle skrusikringer på inntak og i sikringsskap."

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport





Siste el-kontroll i 2024.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Røykvarslere montert i himling. Brannslokningsapparat fra 2019.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslokningsapparatene er fra 2019 og skal kontrolleres hvert 5. år.

**Konsekvens/tiltak**

• Brannslokningsapparatene må kontrolleres av kvalifisert personell for å sikre at de fungerer som de skal, i henhold til forskrift om brannforebygging.
Manglende kontroll kan medføre redusert brannsikkerhet og økt risiko for person- og materielle skader ved brann.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra 1959.

**Årstall:** 1959 **Kilde:** Kontaktperson

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist punktvis utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling på grunnmur.
Det er påvist skadelig høyt fuktnivå ved hulltaking i rom under terreng.

• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må etableres ny drenering og utvendig fuktsikring, da dagens løsning er fra byggeår og har redusert funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktskader, avflassing og forringelse av grunnmur, samt potensielt dårlig inneklima og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

• Det bør gjennomføres utbedring av drenering og fuktsikring for å hindre videre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp og råte i bygningsmassen.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport

• Dreneringen bør utbedres eller fornyes for å redusere fuktbelastningen mot kjellerkonstruksjonen.
Konsekvensen av forhøyet fuktnivå er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder etablering av ny drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er i betongstein fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mindre sprekker i muren.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er behov for vedlikehold av grunnmuren utvendig, for eksempel maling.
Sprekker i grunnmuren bør tettes for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til forverring av skadene og økt risiko for frostsprengning.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Boligen ligger i slakt skrående terreng i et regulert boligområde.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Terrengjusteringen bør gjøres i forbindelse med eventuell ny drenering rundt boligen.

Det forutsetter at tiltak blir gjort samtidig som redrenering rundt boligen.

## 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:**

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslokningsapparatene er fra 2019 og skal kontrolleres hvert 5. år.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

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

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Rekkverkshøyden bør økes ved rehabilitering eller utskifting av trappen for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for fall og personskader.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.
Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Det bør vurderes tiltak for å bedre trappens funksjonalitet, for eksempel ved ombygging eller utskifting, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk.

• Brannslokningsapparatene må kontrolleres av kvalifisert personell for å sikre at de fungerer som de skal, i henhold til forskrift om brannforebygging.
Manglende kontroll kan medføre redusert brannsikkerhet og økt risiko for person- og materielle skader ved brann.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

217 m²/217 m²

*Enebolig:* 3 Hall m/trapp, 3 Gang, Vaskerom, 2 Bad, Verksted, 3 Bod, Kjellerstue, Garasje, Lagerrom, 2 Kjøkken, 3 Stuer, Trapperom, 3 Soverom, 3 Kott

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 1 950 000

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 2 700 000

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** | **1 950 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **1 950 000** |

**Markedsvurdering**

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.
Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom annet brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi som samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendommer, og danner oversikt over sammenlignbare omsatte eiendommer i området.
Denne type statistikk 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.

## Sammenlignbare salg

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Norsk takst

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teigevegen 16 ,6098 NERLANDSØY<br>0 m² 1948 4 sov | | 1 490 000 | | | | **14 608** |
| 2 | Mjelthaugvegen 6 ,6098 NERLANDSØY<br>153 m² 1959 5 sov | 24-08-2023 | 1 950 000 | **1 950 000** | | 1 950 000 | **12 745** |
| 3 | Teigevegen 56 ,6098 NERLANDSØY<br>123 m² 1964 6 sov | 31-10-2022 | 1 690 000 | **1 550 000** | | 1 550 000 | **12 602** |
| 4 | Teigevegen 36 ,6098 NERLANDSØY<br>0 m² 1952 4 sov | | 1 700 000 | | | | **9 239** |
| 5 | Mjelthaugvegen 14 ,6098 NERLANDSØY<br>178 m² 1958 5 sov | 04-02-2026 | 1 490 000 | **1 150 000** | | 1 150 000 | **6 461** |
| 6 | Koparstadvegen 54 ,6098 NERLANDSØY<br>127 m² 1936 3 sov | 24-11-2022 | 990 000 | **800 000** | | 800 000 | **6 299** |
| 7 | Mjelthaugvegen 18 ,6098 NERLANDSØY<br>215 m² 1966 5 sov | 28-05-2026 | 1 290 000 | **1 150 000** | | 1 150 000 | **5 349** |

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.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter (årsprognose 2026) | Kr. | | 7 767 |
| Eiendomsskatt (2026) | Kr. | | 3 120 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **11 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 6 800 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 4 600 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **2 200 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 200 000** |

## 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. | 500 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **500 000** |

**Kommentar**
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beleiggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **2 700 000** |

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 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

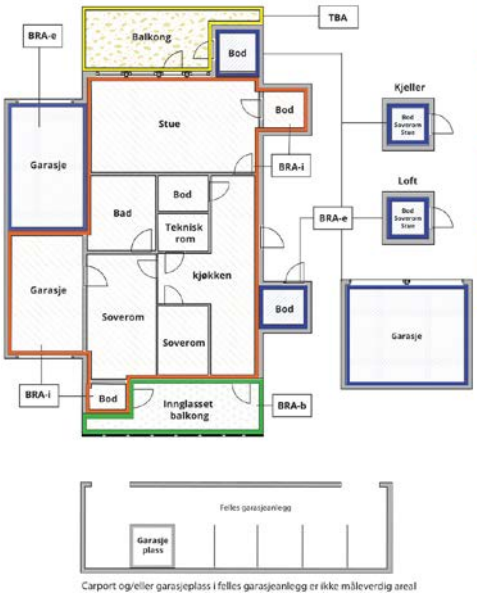
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Underetasje | 80 | | | 80 | | | 80 |
| 1. Etasje | 88 | | | 88 | 14 | | 88 |
| 2. Etasje | 49 | | | 49 | | 28 | 77 |
| **SUM** | **217** | | | | **14** | **28** | **245** |
| **SUM BRA** | **217** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Hall m/trapp, gang, vaskekjeller, dusjrom, verksted, bod, bod 2, gang 2, kjellerstue, garasje, lagerrom | | |
| 1. Etasje | Hall m/trapp, gang, kjøkken, stue bak kjøkken, stue 2, trapperom, toalettrom og bad, soverom, soverom 2 | | |
| 2. Etasje | Hall m/trapp, kjøkken, soverom, bod, kott, stue/soverom, kott 2, kott 3 | | |

**Kommentar**

Garasje utgjør ca. 13m2 av BRA-i i underetg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

### Nyere håndverkstjenester

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

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.9.2026 | Birte Folkestad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) | 4 | 73 | | 0 | 563.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Solstrandvegen 14

**Hjemmelshaver**
Kvalsund Isak Ragnar

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) | 42 | 192 | | 0 | 1816 m² | eiendomsverdi.no | Eiet |

**Adresse**
Solstrandvegen 14

**Hjemmelshaver**
Kvalsund Isak Ragnar

**Kommentar**
Gjelder ubebygd areal vest for huset som er en del av hagen.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Enebolig I etablert boligområde like ved sjøen og Nerlandsbrua på Nerlandsøya vest for Fosnavåg sentrum.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning (Herøy Vasslag).

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Boligtomt med utsikt over fjord og fjell, opparbeidet med gruset innkjørsel til garasje i underetasjen av huset. Ellers er tomten opparbeidet med plen, hekk og beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

Eiendommen består av to stk. gårds og bruksnummer.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 16.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 21.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 21.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 21.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Tegninger finnes ikke i kommunal pakke | Finnes ikke | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY
Gnr 4 - Bnr 73
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 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 brannteknisk 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.**

3-0156/26

**Selger 1 navn**

Nick Bjarte Kvalsund

**Gateadresse**

Solstrandvegen 14

**Poststed**

NERLANDSØY

**Postnr**

6098

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Isak Ragnar Kvalsund

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Nick Bjarte Kvalsund

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0156/26

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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: 3-0156/26

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Nick Bjarte Kvalsund | a8f8c57250c7182f06834ed8b43f56bf4bed3b0f | 16.09.2026 14:04:18 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 3-0156/26

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

enova

# Energiattest



| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY** | |
| Dato for energimerking<br>**28.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-360677** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**179369346** |
| Gårdsnummer<br>**4** | Bruksnummer<br>**73** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Brukseiningsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1959** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**217,0 m²** | Oppvarma bruksareal<br>**130,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

**Berekna klimakorrigert vekta levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**307,16 kWh/m²** |

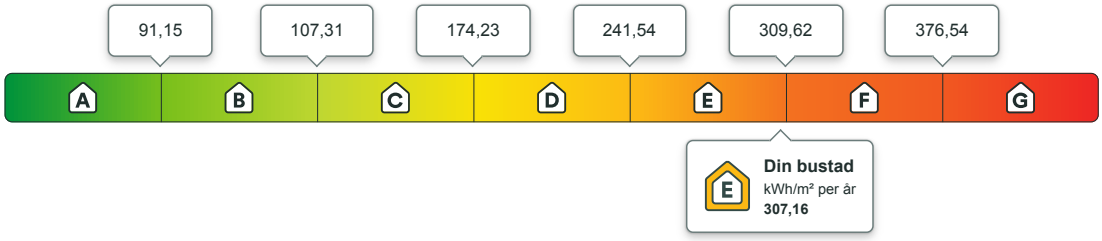
# Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY

## Energi

### Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.*




### Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **37 661,20** | **289,70** |

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

https://www.enova.no




# Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY

## Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindauge<br>**Nei** | Golv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetal<br>**Nei** |




# Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

### Brukertiltak

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

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: 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 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

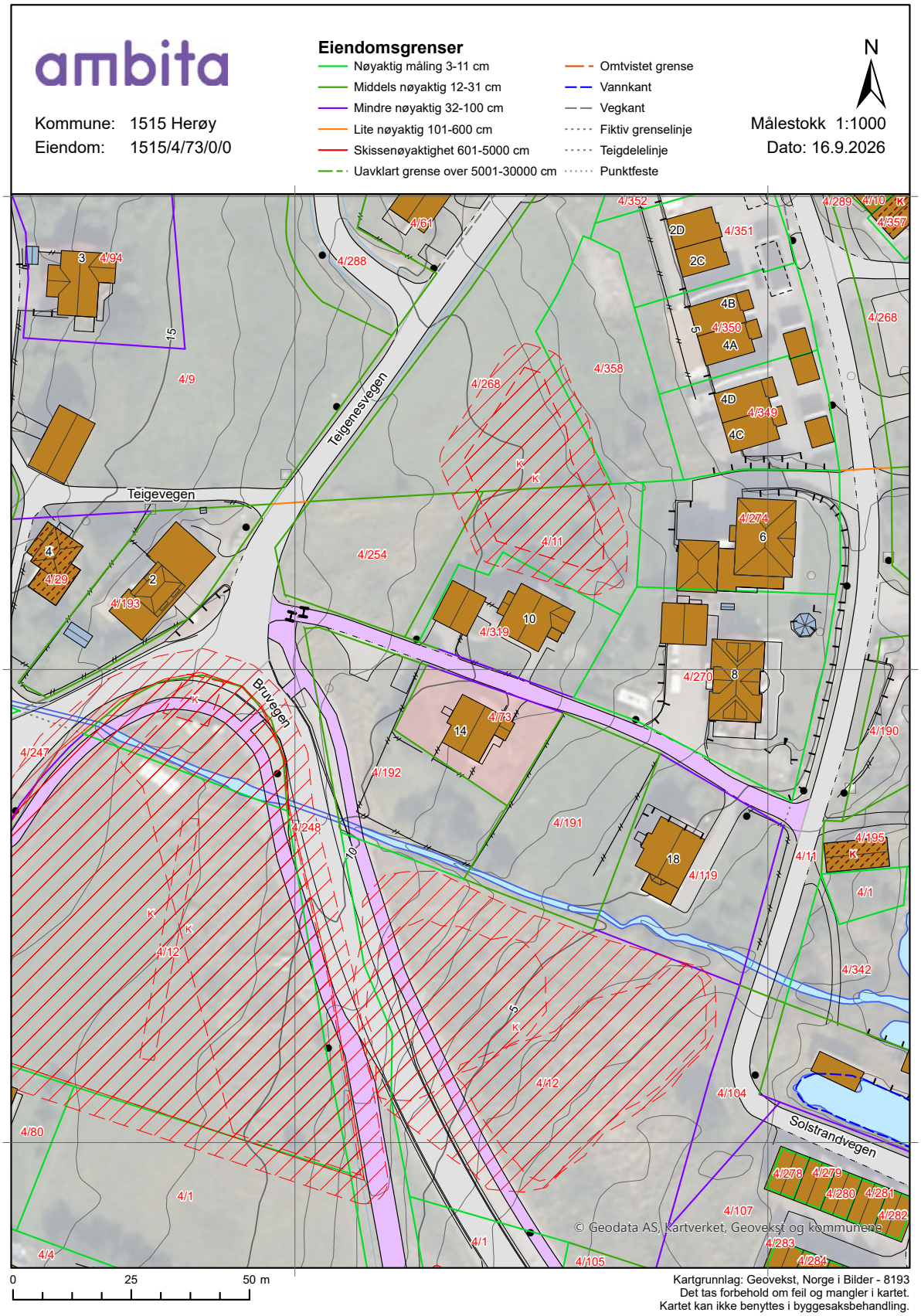
### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

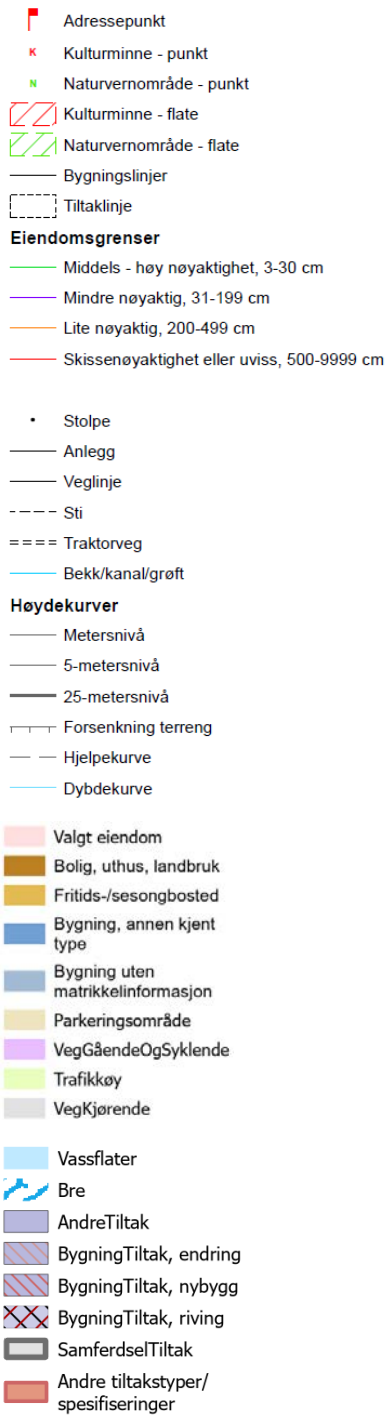
## Tiltak på sanitæranlegg

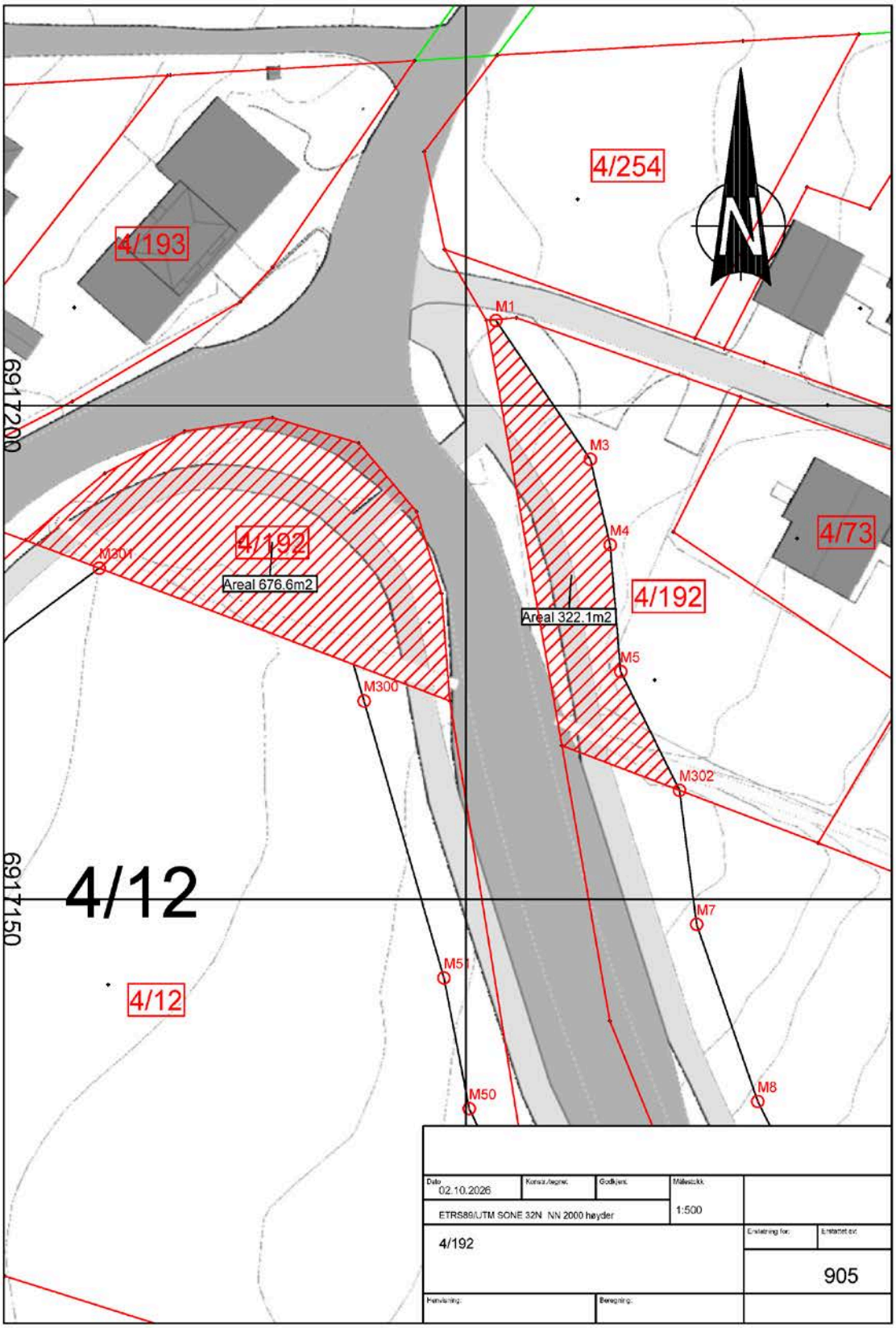
### Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.


ambita
Kommune: 1515 Herøy
Eiendom: 1515/4/73/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2026
Teigenesvegen
Teigevegen
Bruvegen
Solstrandvegen
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring




4/254
4/193
M1
6917200
M3
M4
4/73
4/192
M301
4/192
Areal 676.6m2
Areal 322.1m2
M5
M300
M302
4/12
6917150
M7
M51
4/12
M50
M8
Dato
02.10.2026
Kontr./tegnv.
Godkjent
Målestokk
1:500
ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder
4/192
Erstattet av:
905
Henvisning:
Beregning:

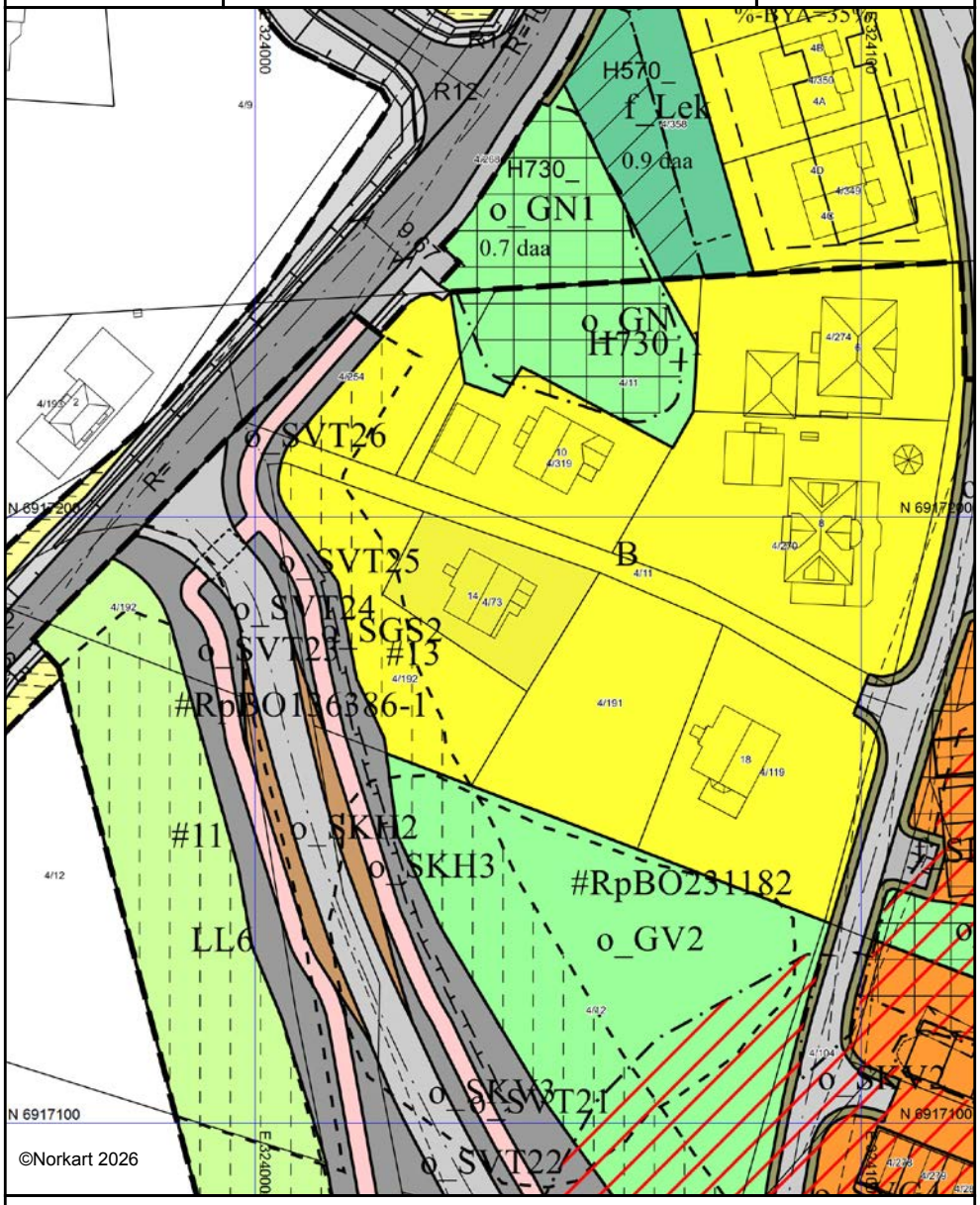
Herøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 4/73
Adresse: Solstrandvegen 14
Utskriftsdato: 16.09.2026
Målestokk: 1:1000

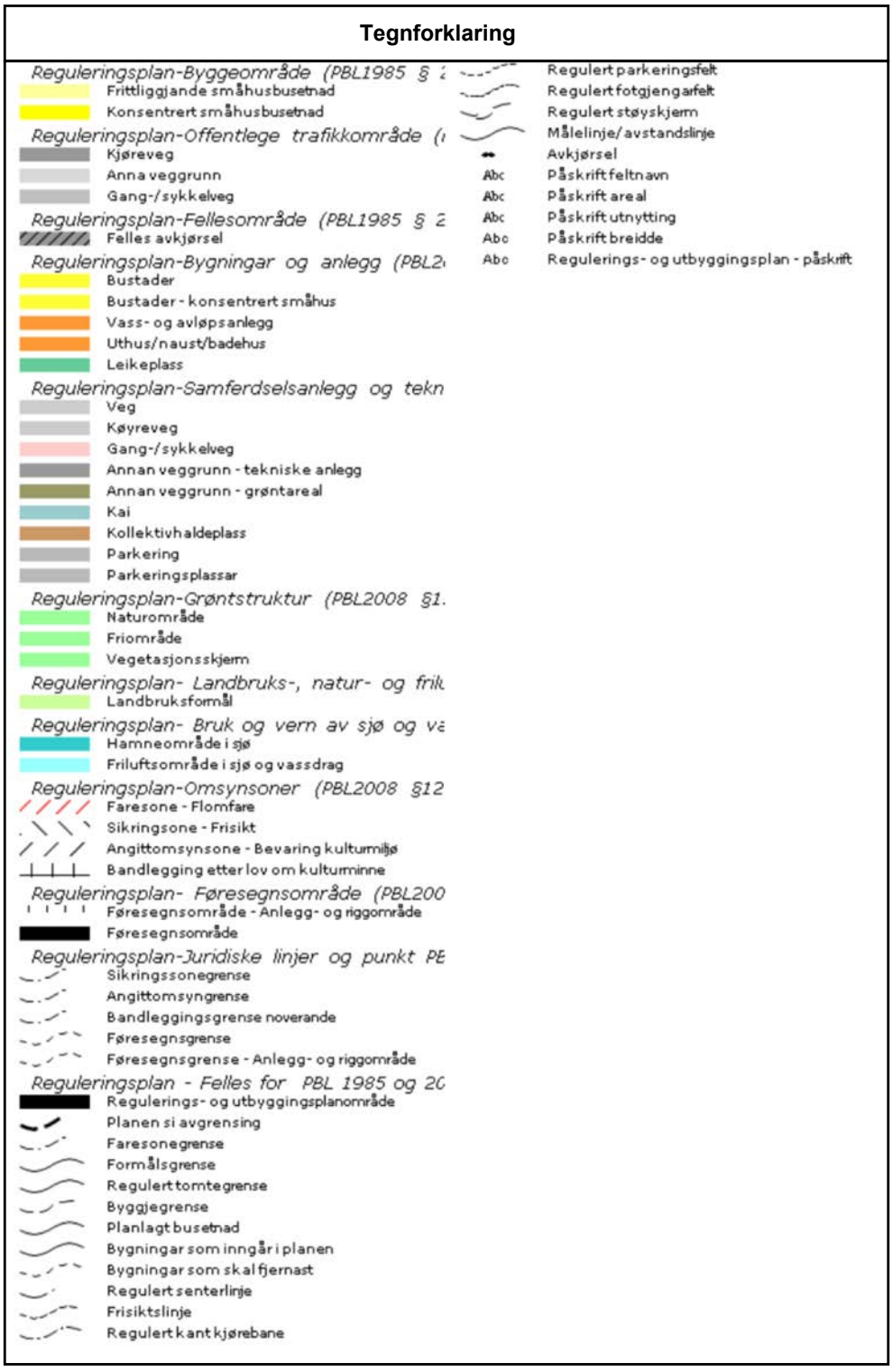
N

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.

## Tegnforklaring



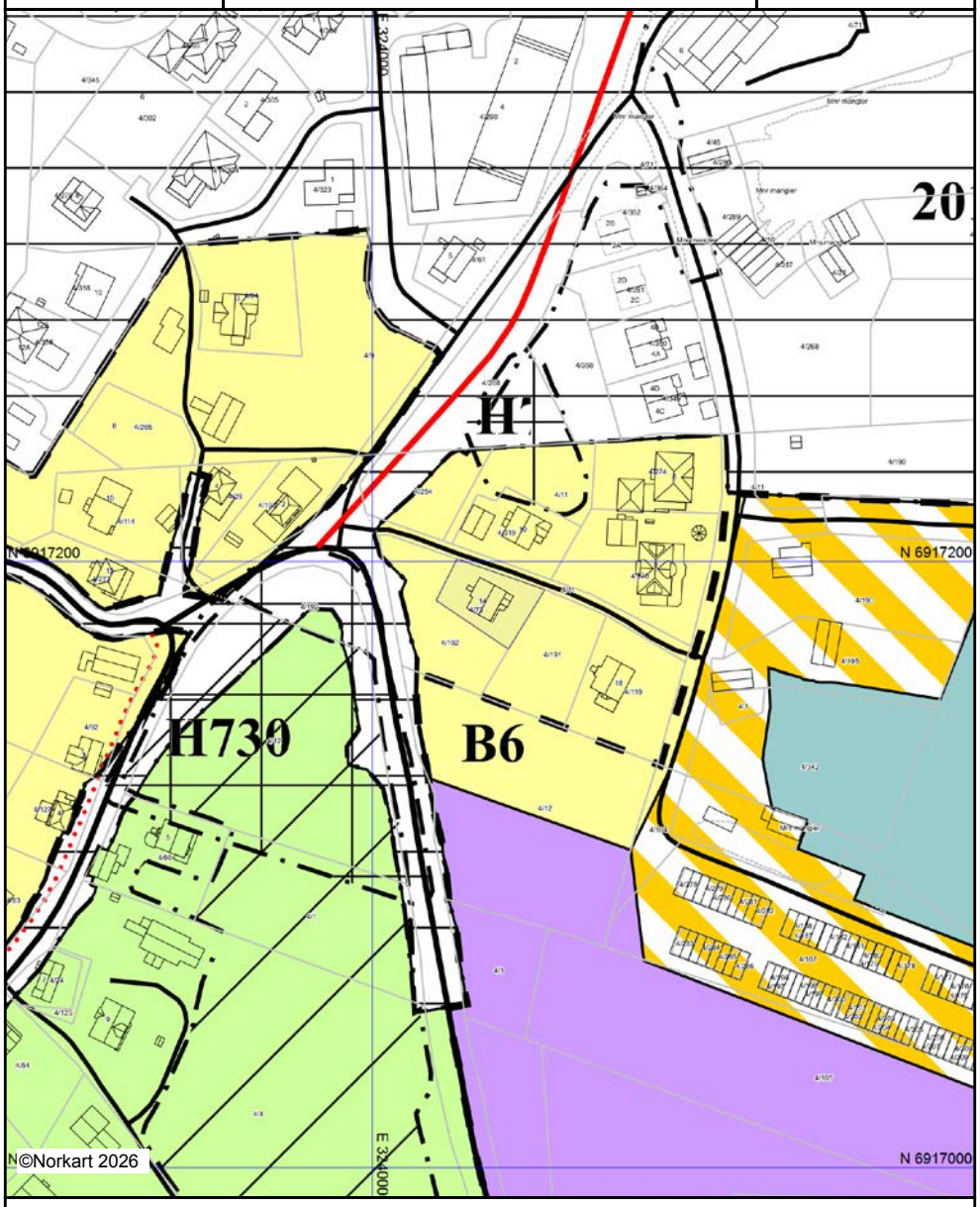
Herøy kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 4/73
Adresse: Solstrandvegen 14
Utskriftsdato: 16.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



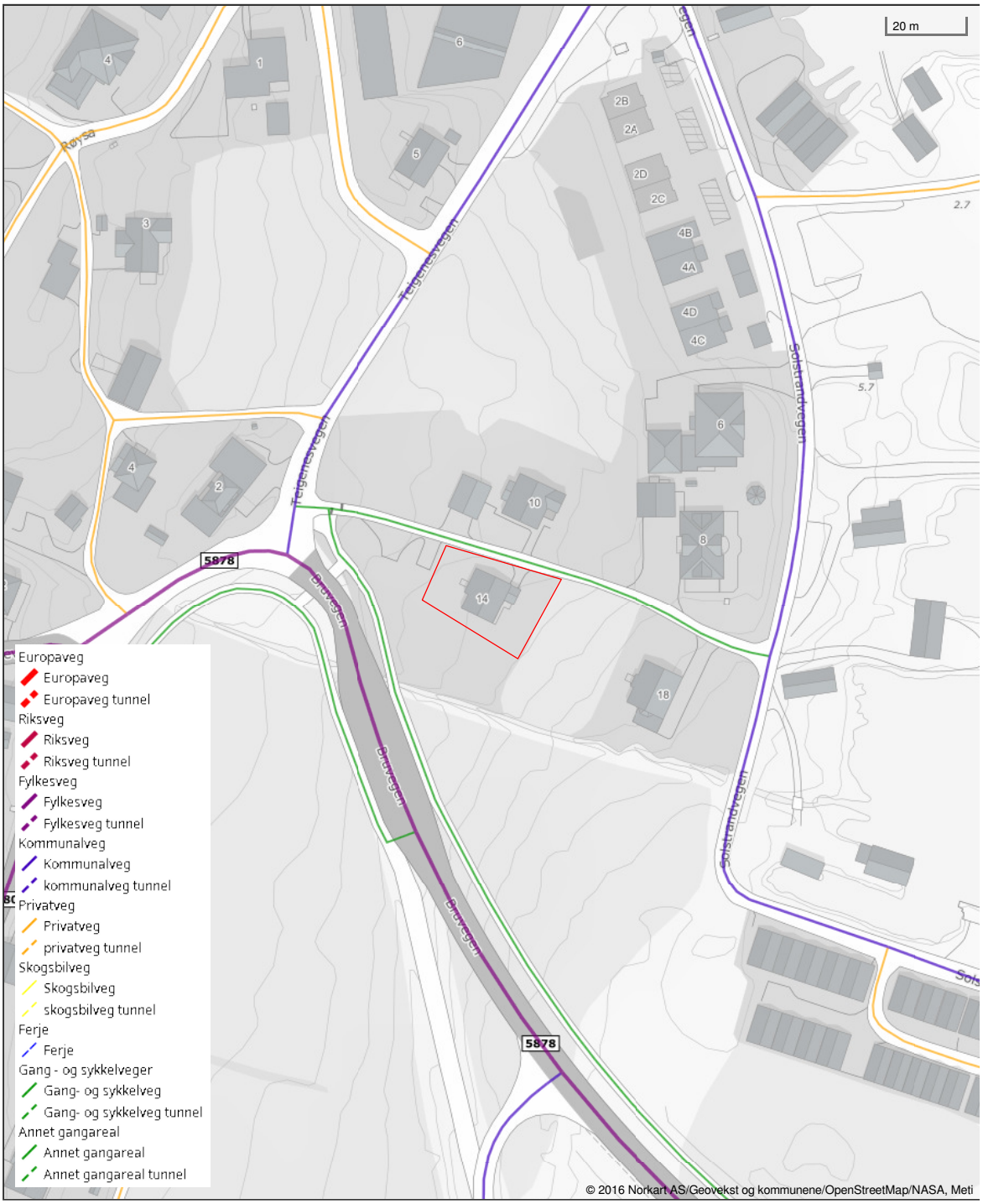

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

## Tegnforklaring



Utskriftsdato: 16.09.2026

# Vegstatuskart for eiendom 1515 - 4/73//




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

# Nabolagsprofil

Solstrandvegen 14

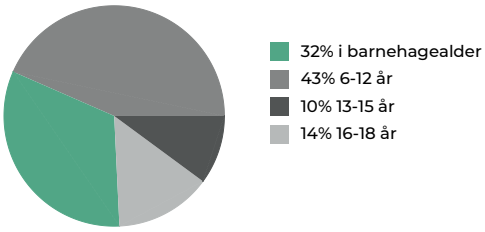
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Kvalsund aust<br>Linje 332 | 3 min<br>0.3 km |
| Ørsta-Volda Lufthamn Hovden | 45 min |
| Ålesund Lufthavn, Vigra | 2 t 37 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Nerlandsøy skule (1-7 kl.)<br>71 elever, 7 klasser | 12 min<br>1 km |
| Herøy ungdomsskule (8-10 kl.)<br>298 elever, 24 klasser | 7 min<br>3.8 km |
| Herøy vidaregåande skule<br>301 elever | 5 min<br>3.1 km |
| Ulstein vidaregåande skule<br>550 elever | 34 min<br>31 km |

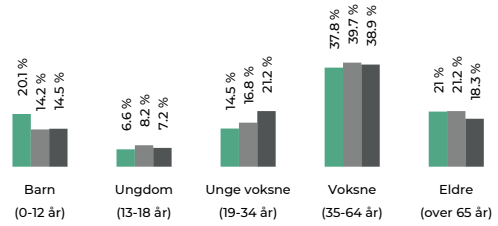
## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## 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)<br>44 barn | 4 min<br>2.1 km |
| Troll-Myra barnehage (0-5 år)<br>91 barn | 6 min<br>4.1 km |
| Myklebust barnehage (0-5 år)<br>49 barn | 7 min<br>4.1 km |

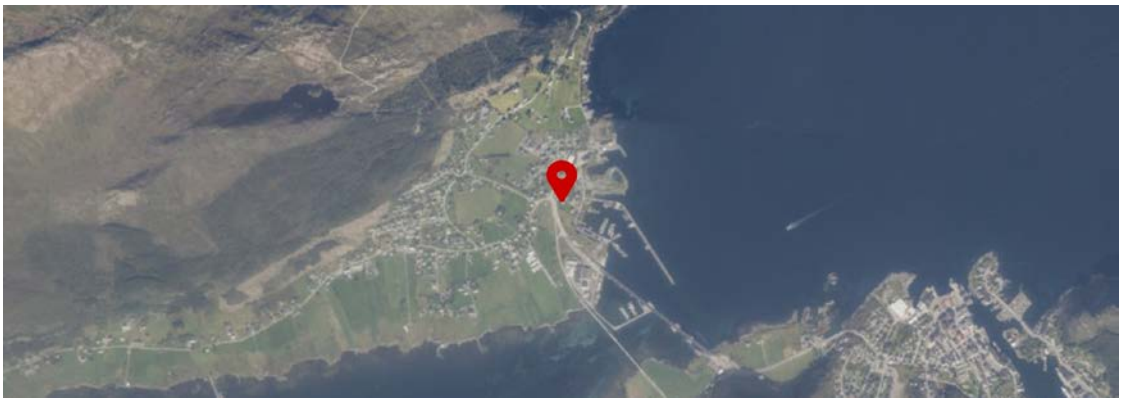
## Dagligvare

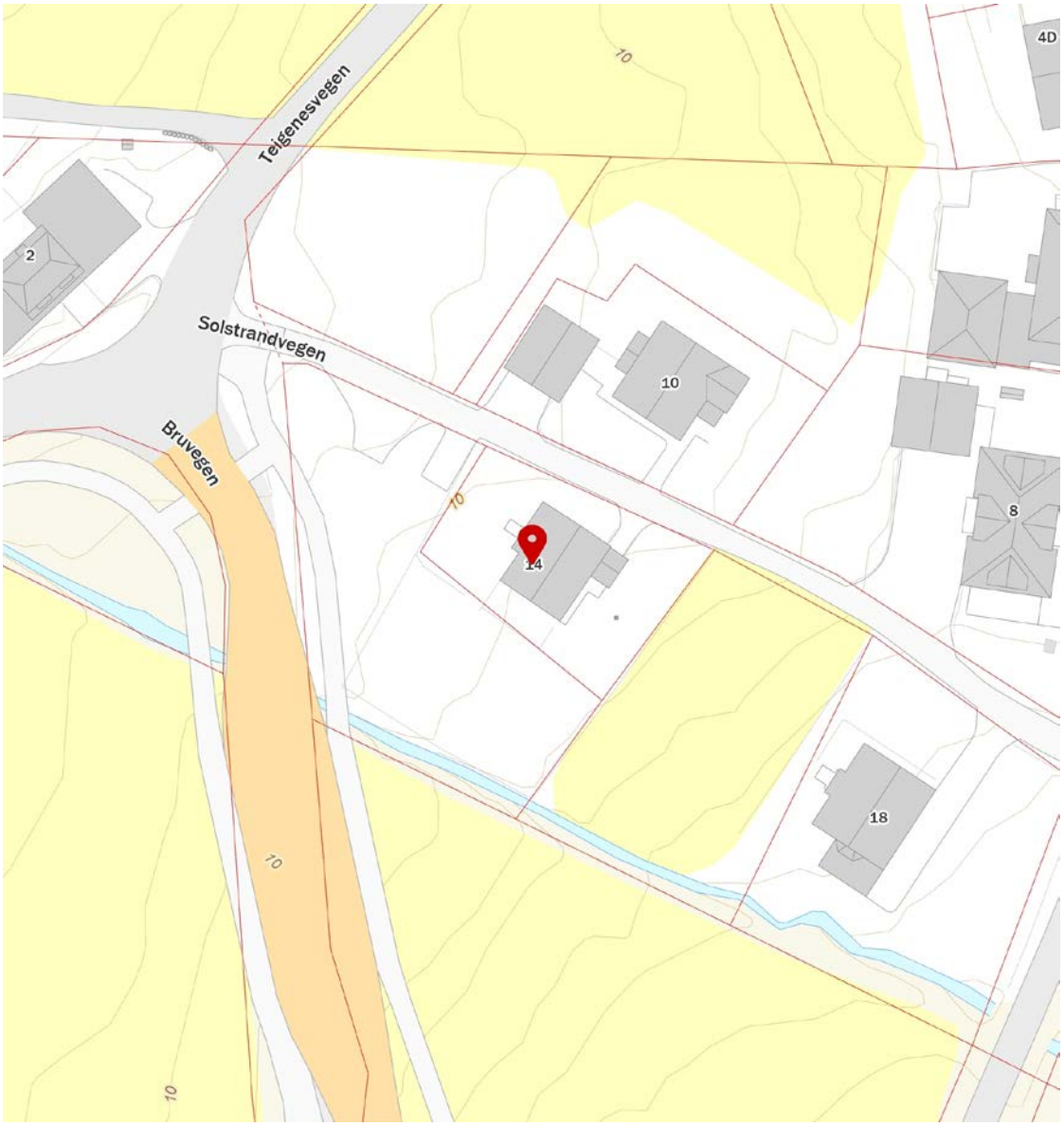
| | |
|---|---|
| Meny Fosnavåg<br>Post i butikk | 3 min<br>2.2 km |
| Spar Fosnavåg<br>Søndagsåpent | 6 min<br>3.8 km |

## Sport

| | |
|---|---|
| Nerlandsøy skule, Ballbinge<br>Ballspill | 11 min<br>1 km |
| Huldal grus<br>Fotball | 21 min<br>2 km |
| Aktiv Trening Herøy | 6 min |
| Sunnmørsbadet | 6 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 2026






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 2026

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**
Lov om avhending av fast 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.

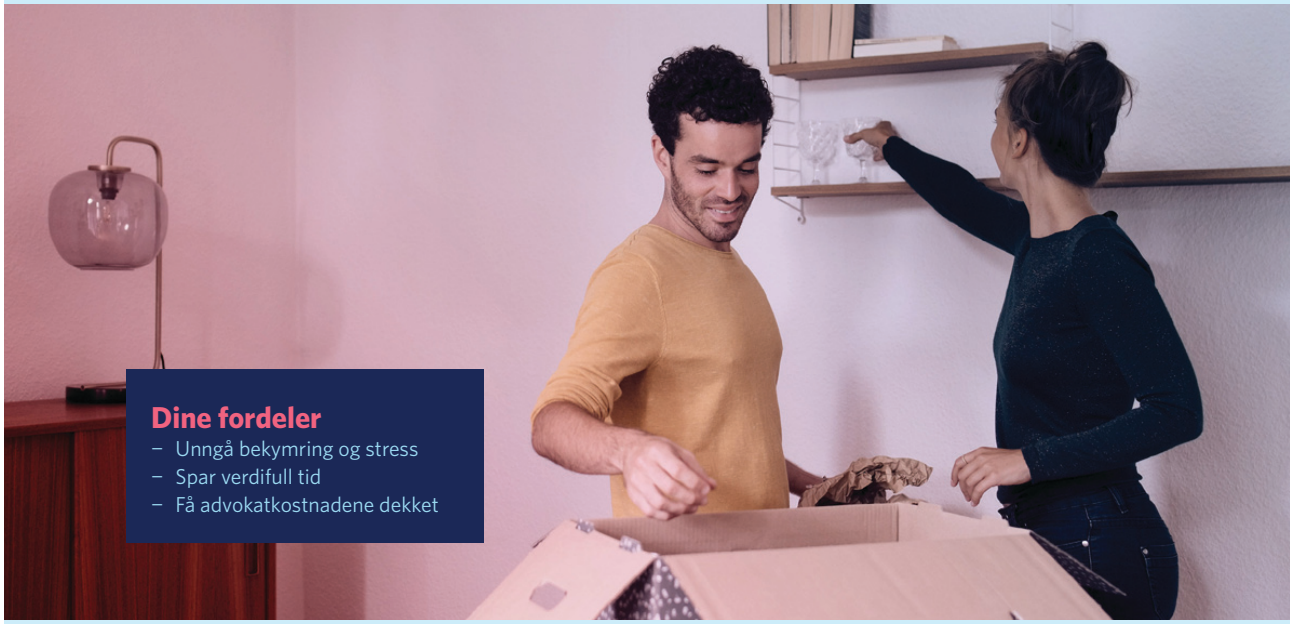
**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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



soderbergpartners.no/eiendom



# Nøklene i lomma.
# Forsikring fikser vi.

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

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

**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