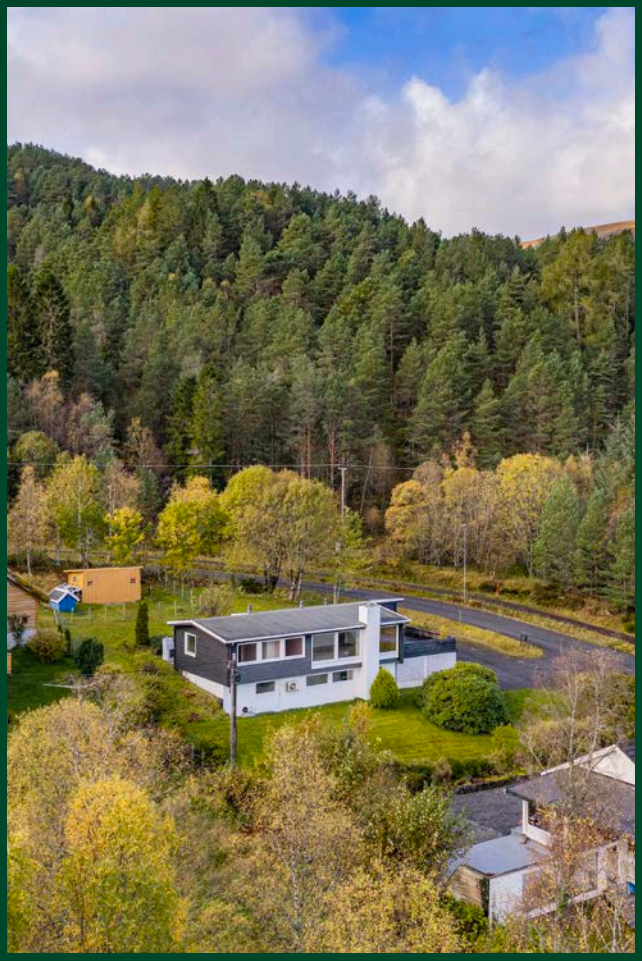
notar







GURSKØY

Feirelivegen 7

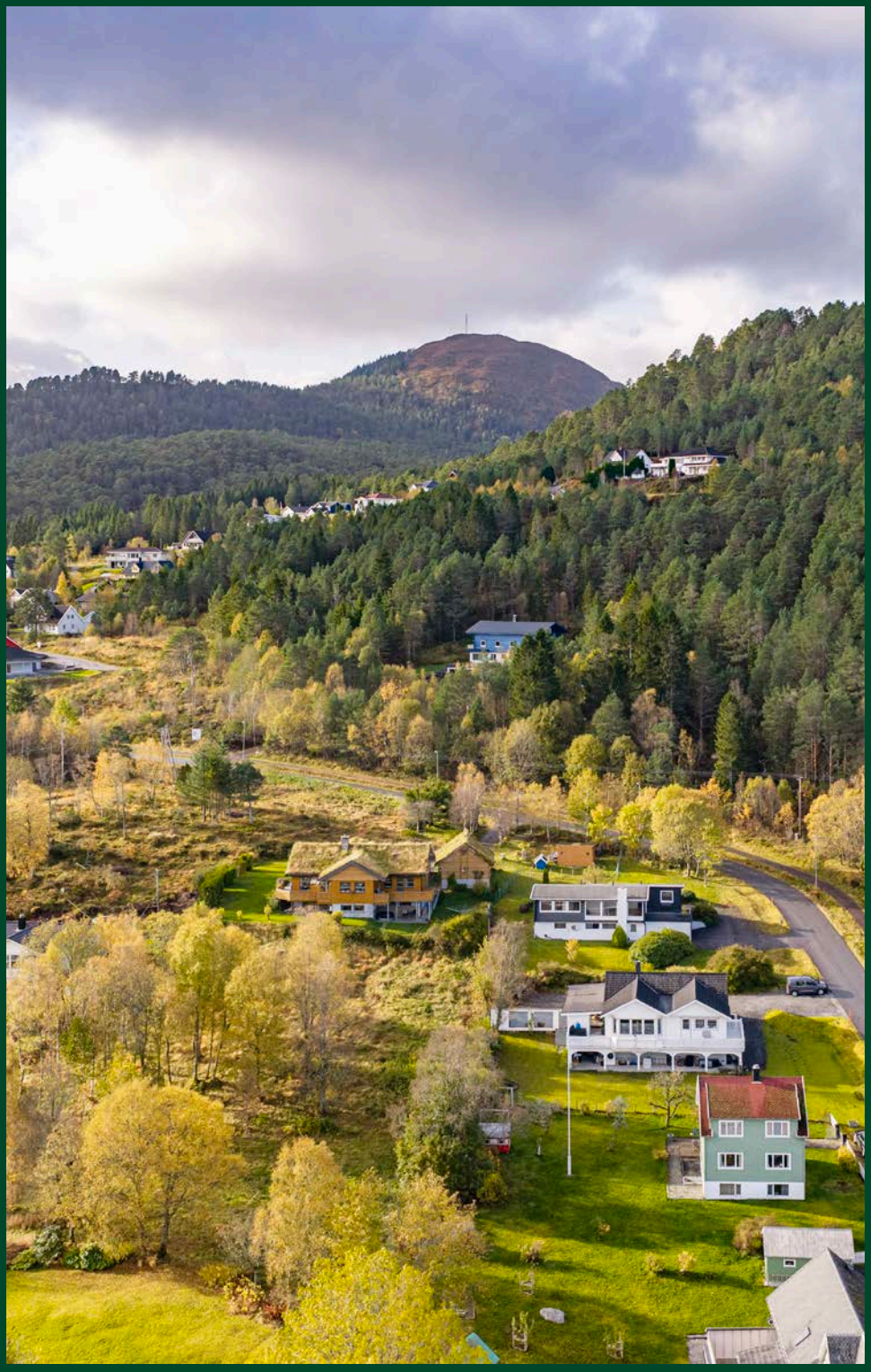
Enebolig | BRA-i/BRA Total 188/198 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 1 547 240,-

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

Vi kjenner dem alle.





Arkitekttegnet enebolig med romslig tomt |
Nydelig utsikt | Carport | Ildsted |







Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	17
Ditt nye nabolag	31
Om eiendommen	34
Vedlegg	45
Budskjema	99

Åpen budrunde

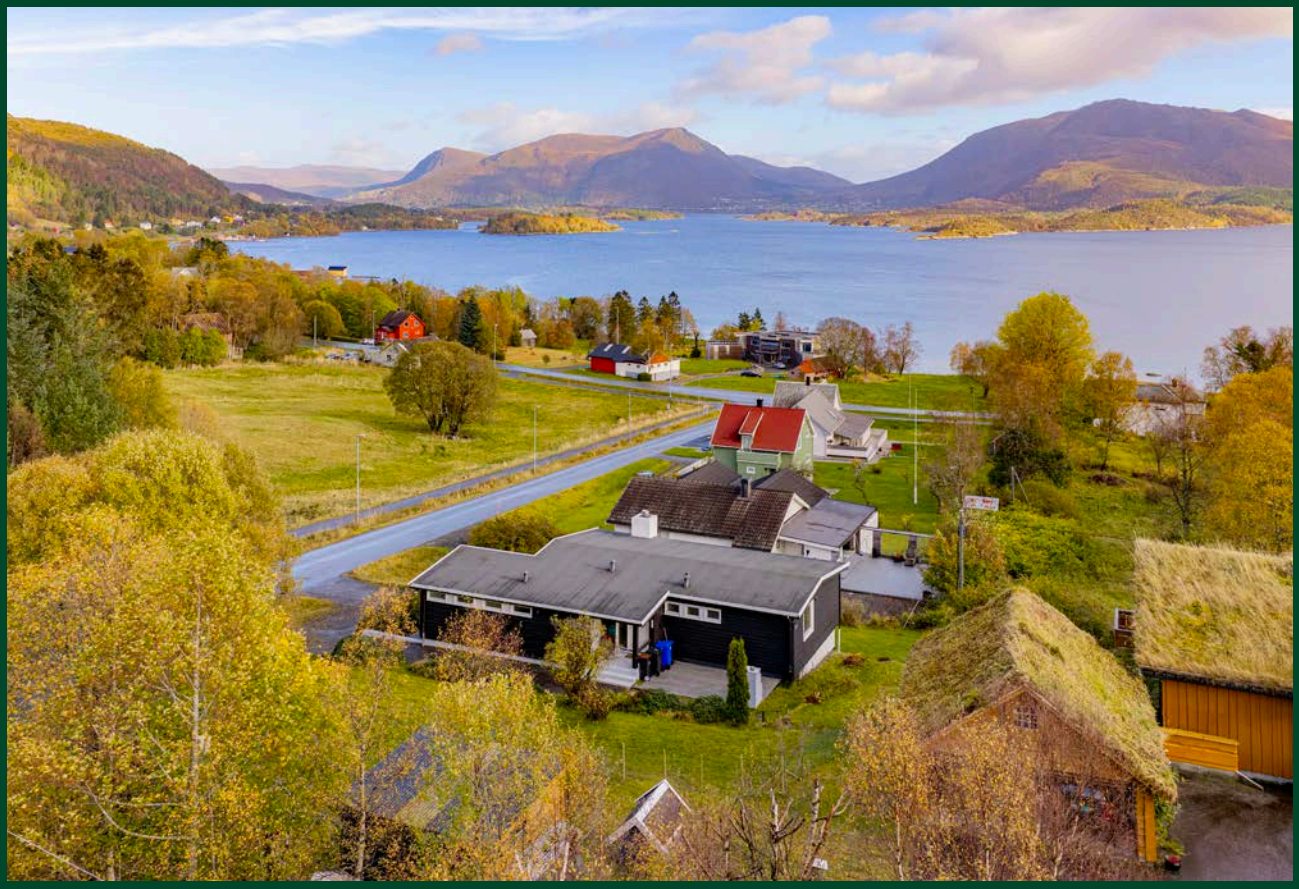
Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Feirelivegen 7, 6080 GURSKØY
Prisantydning	Kr 1 490 000,-
Omkostninger	Kr 57 240,-
Totalpris	Kr 1 547 240,-
BRA-i/BRA Total	188/198 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1970
Soverom	4







Din megler



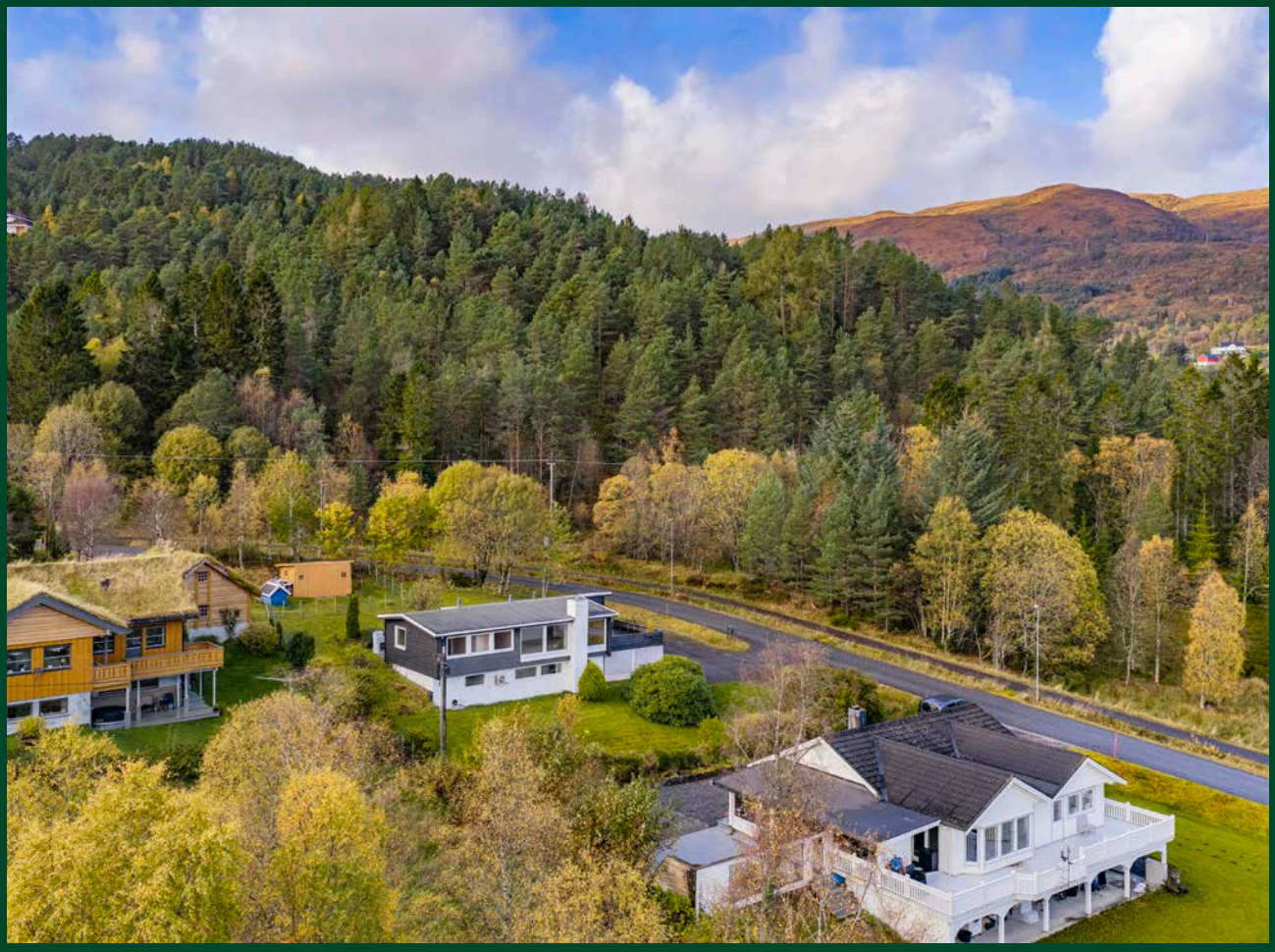
Hedda Nedrelid

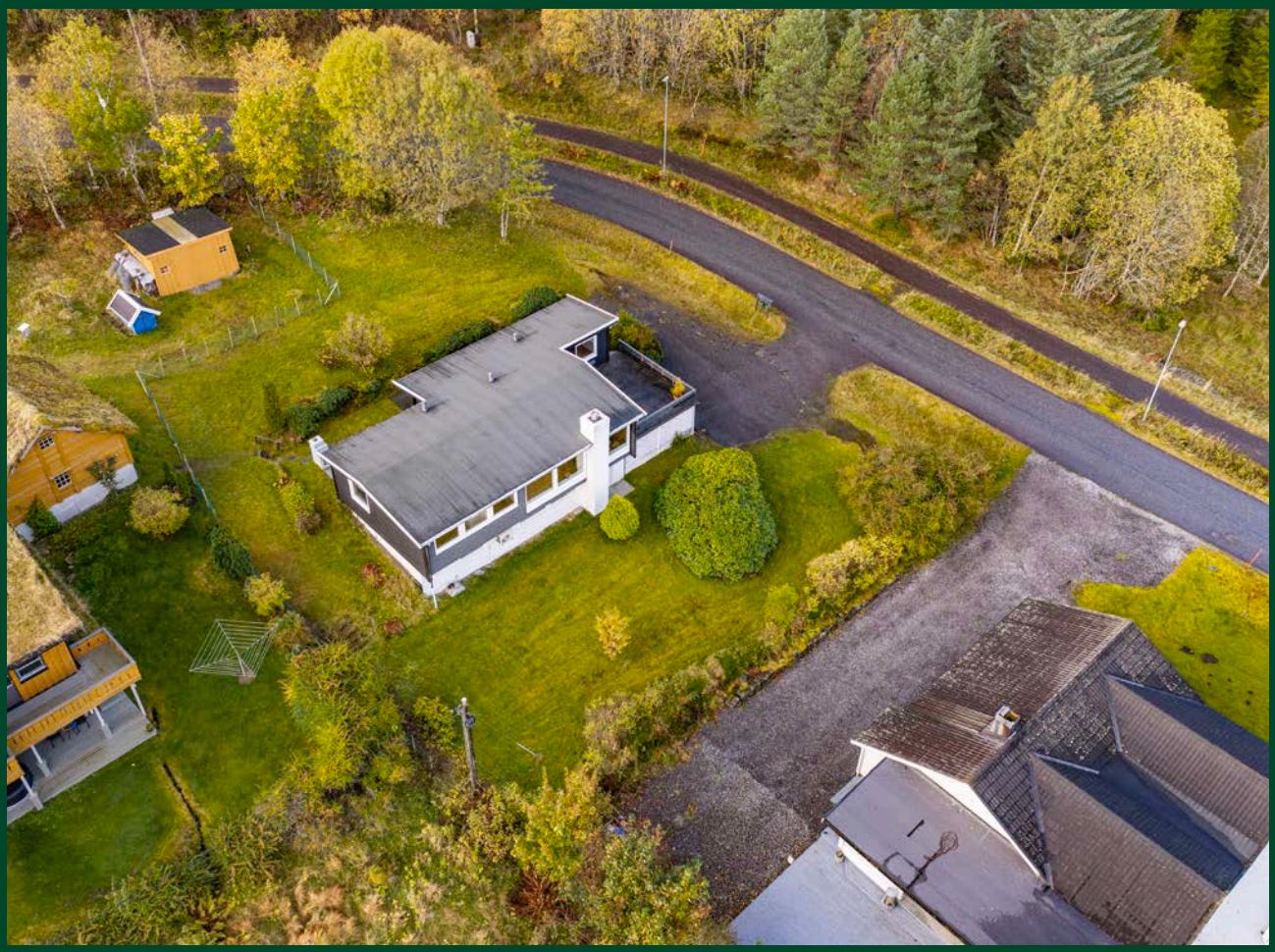
Eiendomsmegler MNEF/Partner

hn@notar.no
986 40 812

Jeg har jobbet i Notar siden 2020.

Jeg yter gjerne det lille ekstra. For meg er det viktig at alle involverte i en handel skal oppleve ivaretakelse og profesjonalitet. Derfor er struktur en viktig del av min hverdag med høyt tempo.







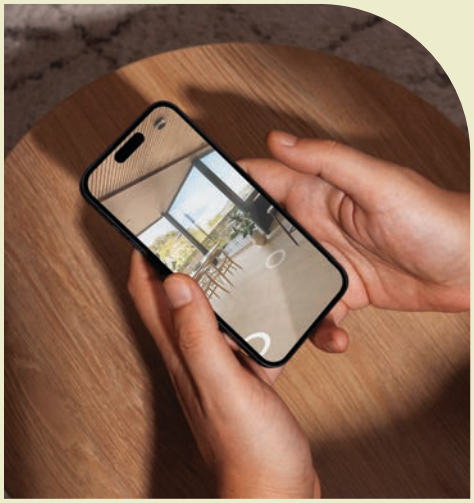
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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.

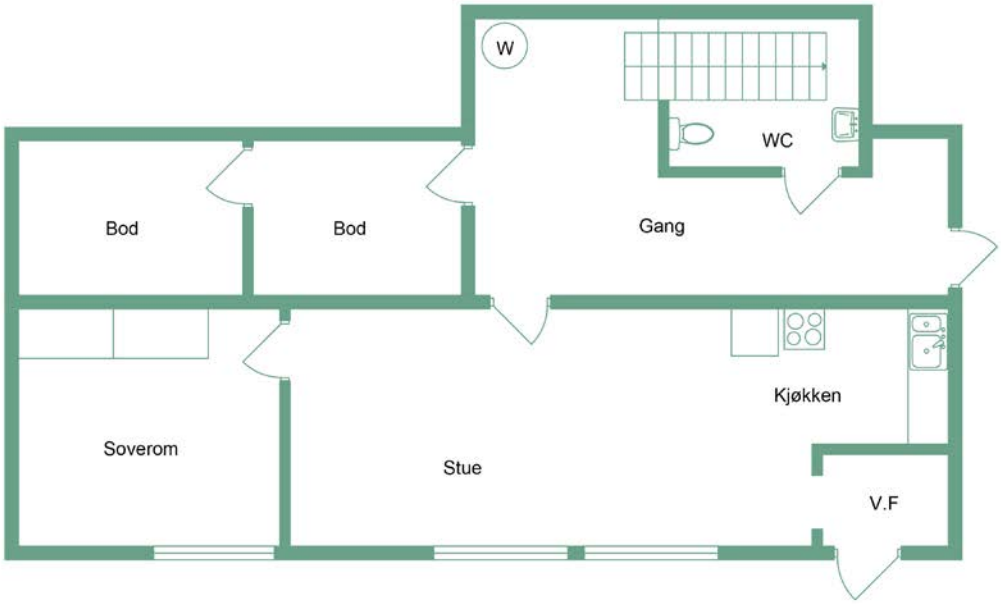
Visningen som aldri stenger

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.



Feirelivegen 7

Plantegning



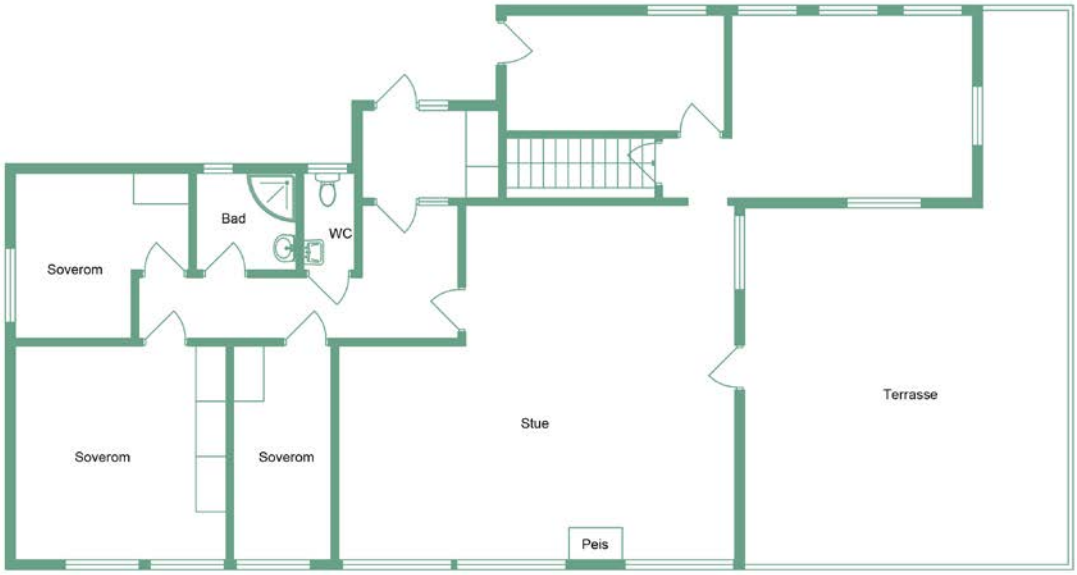
Feirelivegen 7

U Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Feirelivegen 7

1 Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

























































Velkommen til Feirelivegen 7

Drømmer du om å skape ditt eget hjem med karakter, sjel og personlighet? Denne arkitekttegnede eneboligen fra 1970 byr på en spennende mulighet til å videreutvikle en bolig med særpreg.
Boligen representerer en tidstypisk arkitektur med muligheter for å bevare originale kvaliteter og kombinere dem med moderne løsninger. Her ligger alt til rette for deg som ønsker å sette ditt eget preg på hjemmet.
Dette er en interessant mulighet for deg som ser verdien i det eksisterende, har sans for arkitektur og ønsker et prosjekt med mange muligheter.

Eiendommen har en fin beliggenhet med nærhet til turstier som Leikongsætra, samt kort avstand til barnehage, mm.

Et hjem med historie – og muligheten til å skrive neste kapittel.
Boligen har virtuell visning.
Velkommen til en hyggelig visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Feirelivegen på Leikong. Det er kort avstand til Myrvåg der det er dagligvarebutikk, og videre er det kort biltur til Fosnavåg, Ørsta/Volda med flyforbindelse og Ulsteinvik med alle sentrumsfastiliteter.
Området har omkringliggende boligbebyggelse og tilgrensende natur- og landbruksområder.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra Feirelivegen, som er registrert som kommunal vei i kommunens vegstatuskart.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.





Feirelivegen 7

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Feirelivegen 7, 6080 GURSKØY

Oppdragsnummer
3-0202/26

Selger
Aud Kristin Langberg Notøy
Bente Langberg Vattøy
Jan Helge Langberg

Matrikkel
Gårdsnummer 81, bruksnummer 5, , ideell andel 1/1.
 i Herøy kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
D

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

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

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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 1.009 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning og plen. Terrenget rundt boligen er skrående mot nordøst.

Takst
Tilstandsrapport datert 19.10.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

Byggeår
1970

Byggemåte
ENEBOLIG - Utvendig
GRUNN OG FUNDAMENTER
Byggegrunnen er ukjent.

På 1980-tallet ble det utført tiltak med drenering på hjørnet mot sørvest, inkludert masseutskifting og montering av fuktsikring. Øvrig drenering er fra byggeåret.

Grunnmuren er i betongstein. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

Terrenget rundt boligen er skrående mot nordøst.

Forstøtningsmurene er av betong/betongstein.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Utvendig vannledning er opplyst å være plastrør fra 1970, tilknyttet nytt kommunalt vannforsyningsnett i 1989. Utvendige avløpsledninger fra hus til kommunalt avløpsnett er opplyst lagt nye i 1989, samtidig med tilknytningen til kommunalt anlegg. Avløpsledningenes materiale er ikke kjent. Vann og avløp er tilknyttet offentlig anlegg.

VEGGKONSTRUKSJON
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning. Mellom enkelte vindusfelt er det plater av eternitt. Ifølge eieropplysninger ble tre av boligens fasader beiset i 2022. Mesteparten av den fjerde fasaden ble beiset i 2026.

VINDU OG DØRER
Vinduene er malte med 2-lags glass og koblet glass. To glass i stuen ble utskiftet i 2011. Videre er alle vinduer

justert, malt og kontrollert i 2026. Koblede glass er åpnet, vasket og malt innvendig. Arbeid utført av tømrer i familien som dugnadsarbeid.
Ytterdøren er i treverk. Balkongdøren er i treverk.

TAKTEKKING OG TAKKONSTRUKSJON
Taket er tekket med asfaltpapp. Taktekking ble lagt i 1994.
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE
Verandaen har dekke av ubehandlet betong og rekkverk av tre. Det er opplyst at rustspreng ble forsøkt utbedret tidlig på 1980-tallet. I 1984 ble det ifølge eieropplysninger lagt en armert påstøp med fall. Det ble samtidig etablert beslag i forkant, samt takrenne og nedløp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
UTVENDIG:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Halvparten av forventet levetid for nedløp og beslag er oppbrukt.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er påvist kondens på ene av de store vinduene på stuen.
- Ytterdører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

INNVENDIG:
- Overflater - gulv: Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.
- Overflater - vegger og himlinger: Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Hulltaking er foretatt i soverom i kjeller og det er registrert forhøyet fuktnivå. Videre er det også registrert tegn til fuktighet, her under saltutslag og skjolder på murer.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det har vært registrert mus for mange år siden, men ikke i senere år.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Innvendige vannledninger: Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.
- 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: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TOMTEFORHOLD:
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.
- Septiktank: Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Tanken er ikke tilknyttet boligen og har ingen funksjon.
- Oljetank: Det er opplyst fra lokalt brannvesen at det ikke er krav om fjerning av tanken. Det anbefales likevel å vurdere fjerning, da tanken ikke lenger har noen funksjon.

VÅTROM:
- 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.
- 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.
- 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
UTVENDIG:
- Takkonstruksjon/Loft: TG2: Deler av boligen har tett takkonstruksjon og/eller kaldtloft uten tilkomst, noe som medfører begrensede muligheter for inspeksjon av disse områdene. Kostnadsestimat: Under kr.20 000,-.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er påvist rustspreng i armeringen i underkant av dekket. Armeringen med rustspreng har liten overdekning. Kostnadsestimat: Under kr.20 000,-.

INNVENDIG:
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er påvist råte gulv i bjelkelaget i vaskerommet som følge av en tidligere lekkasje fra vanninstallasjon. Innredningen er fjernet, og vanntilkoblingspunktet er lukket. På befaringstidspunktet er skaden i gulvet/bjelkelaget sikret med en tynn kryssfinérplate. Kostnadsestimat: kr.20 000-100 000,-.

VÅTROM:
- 1. Etasje > Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: kr.100 000-200 000,-.
- 1. Etasje > Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: kr.200 000-500 000,-.

KJØKKEN:
- Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Hybelkjøkkenet har synlig bruksslitasje. Kantlisten på benkeplaten over skuffeseksjonen fremstår som mangelfull, slik at platekanten er utsatt for fuktopptak. Kjøleskapsdelen i hybelkjøkkenet er defekt, og ledningen er opplyst å være kappet. Videre er det generelt en del slittasje på hybelkjøkkenet.
- Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er ikke avtrekk over koketopp.

VÅTROM:
- Underetasje > Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Elektrisk anlegg:
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Inntakssikringer er av skrusikringer.
Avvik: • Anlegget alder tilsier at det bør kontrolleres av fagkyndig. Videre mangler det dokumentasjon på det elektrisk anlegget.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør, og at nødvendig dokumentasjon fremskaffes.
Manglende dokumentasjon og høy alder på anlegget medfører økt risiko for skjulte feil, redusert sikkerhet og fare for brann eller personskade.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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.

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

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2026:
• Videre er alle vinduer justert, malt og kontrollert i 2026 av svigersønn til eier. Koblede glass er åpnet, vasket og malt innvendig.

2011:
• To glass i stuen ble utskiftet i 2011.

1994:
• Taktekking ble lagt i 1994.

1989:
• Utvendig vannledning er opplyst å være plastrør fra 1970, tilknyttet nytt kommunalt vannforsyningsnett i 1989. Utvendige avløpsledninger fra hus til kommunalt

avløpsnett er opplyst lagt nye i 1989, samtidig med tilknytningen til kommunalt anlegg. Septiktanken ble frakoblet i forbindelse med tilknytning til offentlig anlegg.

• På 1980-tallet ble det utført tiltak med drenering på hjørnet mot sørvest, inkludert masseutskifting og montering av fuktsikring.

Regulerings- og arealplaner
I henhold til reguleringsplan er eiendommen i et område som ikke er detaljregulert.

Kommuneplan for Herøy kommune viser at eiendommen ligger i et område avsatt til LNFD-areal-nåværende, samt angitt hensynssone - omsyn landskap.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Herøy kommune.

Oppvarming
Luft-til-luft varmepumpe og peis med innsats. Det er pipe av teglstein og peis med innsats. Ellers elektrisk oppvarming.

Tilsyn og feiing:
Siste tilsyn: 17.02.2014, siste feiing: 28.08.2020.

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

OLJETANK
Eldre oljetank av stål plassert i ekstern bod. Tanken er ikke i bruk. På befaringstidspunktet ble det opplyst at det var ca. 20–30 cm med olje i bunnen av tanken, og at lokalt brannvesen har vurdert at tanken ikke trengtes å fjernes. Det er opplyst per e-post etter befaring at tømming av tanken skal utføres av fagfolk før salget.

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

Parkeringsforhold
Parkering i carport og oppstillingsplass på tomt.

Vei/Vann/Kloakk
Privat vann fra Stemmedalen vasslag.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett ifølge kommunale opplysninger. Utvendige avløpsledningers materiale og alder er ukjent. Ifølge rapportutkastet ligger en tidligere septiktank av betong nedgravd i hagen. Tanken er opplyst frakoblet ved tilknytning til offentlig avløpsnett.

Septiktanken, som er nedgravd i hagen, er av betong. Septiktanken ble frakoblet i forbindelse med tilknytning til offentlig anlegg.

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

Adgang til utleie
Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål.

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger innflyttingsattest for gnr.81, bnr.5 i Herøy. "Ein fann då huset oppført i samsvar med løyve og gjeldande vedtekter.", datert 18.06.1970.

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1970.

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 har myndighet til å 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, diverse, disponibelt areal). 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. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

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, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Radonmåling

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innhold

1. Etasje:
BRA-i 113 kvm: Stue, kjøkken, vaskerom, bad, entré, gang, toalettrom og 3 soverom
TBA 30 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:
BRA-i 75 kvm: Stue/kjøkken, soverom, gang, bad, entré og 2 boder
BRA-e 10 kvm: Ekstern bod

Standard

ENEBOLIG - Innvendig
KJØKKEN
1. etasje: Kjøkkeninnredningen er revet. På befaringstidspunktet var det kun synlige vann- og avløpsledninger der kjøkkeninnredningen tidligere var plassert.

Underetasjen: Underetasjen har et hybelkjøkken med oppvaskkum i rustfritt stål, to kokeplater og kjøleskap samlet i en kompakt enhet. Innredningen har overskap, skuffeseksjon og laminert benkeplate. Det er i tillegg plassert en frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet har naturlig avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM
1. etasje: Badet er fra før 1997. Rommet har gulv med belegg, malte veggflater og malt himling. Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt servant, speil og veggskap. Det er vindu i yttervegg.

Underetasjen: Badet er fra før 1997. Rommet har gulvbelegg med oppbrett langs veggene, vegger med trepanel og plater med flismønster i dusjsonen samt himling med trepanel. Badet er utstyrt med gulvstående toalett, servant, opplegg for vaskemaskin og dusj direkte på gulv med sluk.

1. etasje: Toalettrommet har gulv med belegg, malte veggflater og malt, slett himling. Rommet har gulvstående toalett, vegghengt servant og naturlig ventilasjon.

1. etasje: Vaskerommet er fra før 1997. Rommet har eldre gulvbelegg og vegger med tapet og malte plater. Tidligere innredning er fjernet. Det er synlige vannrør og tilkoblingspunkter på veggen. Et felt i gulvet er dekket med en treplate.

OVERFLATER
Gulv: laminat og belegg.
Vegger: tapet og trepanel.
Himling: malte plater og malte, slette flater.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/ termisk).
- Varmesentral: Det er luft-til-luft varmepumpe. Ukjent alder, men den er under 10 år.
- Varmtvannstank: Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Inntakssikringer er av skrusikringer.
- Brannteknisk forhold: Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Hvitevarer
Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

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

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

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

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

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

Arealer
BRA - i: 188 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 198 m²
TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 75 m² Stue/kjøkken, soverom, gang, bad, entré og 2 boder
BRA-e: 10 m² Ekstern bod
1. etasje
BRA-i: 113 m² Stue, kjøkken, vaskerom, bad, entré, gang, toalettrom og 3 soverom

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

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Byggetegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist plantegninger av bygget. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan bygget er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Svar: Nei.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 1 490 000,-

Verditakst
Kr 1 500 000,-

Kommunale avgifter
Kr 7 594,- pr år 2025

Info kommunale avgifter
Avgiften inkluderer avløp, gjelder for 2025 og fordeles på 4 terminer.
Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for

standard husholdningsabonnement for 2026, fordelt på 3 terminer.

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

Eiendomsskatt
Kr 3 175,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt for 2026 fordeles på 4 terminer iflg. opplysninger fra Herøy kommune.

Vannavgift
Årlig kr 7 512,-
Vannavgift år: 2025

Info vannavgift
Fordeles på 4 terminer pr. 2025. Vannavgift fra Stemmedalen vasslag.

Formuesverdi - Primær
Kr. 567 094,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 268 377,- 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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 1 490 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 37 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 57 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 1 547 240,- (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/ servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSER
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/ avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:
1947/735-3/57 06.06.1947 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1515 GNR: 81 BNR: 26

2009/110154-5/200 16.02.2009 BRUKSRETT
Rettighetshaver: AALAND RAGNA LILLY
FØDT: 20.05.1937
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- Bruksretten vil bli slettet.

GRUNNDATA
1969/3164-1/57 30.10.1969 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1515 GNR: 81 BNR: 1

2026/309441-1/200 18.03.2026 12:57
SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1515 GNR: 81 BNR: 26
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/1072995-1/200 17.09.2026 13:40
REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1515 GNR: 81 BNR: 44
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1970/1044-1/57 14.04.1970 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rettighet hefter i: KNR: 1515 GNR: 81 BNR: 1
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om veg

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

Grunnboksdato
20.10.2026

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.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
06.11.2026

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

Megler
Hedda Nedrelid, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: hn@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 2.70% av kjøpesum (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (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. 3 500,- (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.

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.

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.

Feirelivegen 7

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Eiendomskart med grenser
- Reguleringsplankart
- Kommunsplankart
- Vegstatuskart

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
Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune
gnr. 81, bnr. 5

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1419 **Eiendomsverdi ref nr:** SR6169

Autorisert foretak: Naava Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob Engholm Holen

D
ENERGIMERKE

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.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen
Uavhengig Takstingeniør
jacob@naava.no
469 49 615

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

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

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Arkitekttegnet enebolig fra 1970 med sokkelleilighet, beliggende i Leikong/Gurskøy i Herøy kommune. Boligen har gjennomgående eldre standard og vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har høy alder, og det må påregnes rehabilitering. For nærmere beskrivelse av tilstand, registrerte avvik og anbefalte tiltak vises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp. Taktekking ble lagt i 1994.
Takrenner er av plast, det er utvendige beslag av lakkert metall, og vindskier er i treverk. Nesten alle vindskier ble skiftet for fire år siden.
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Loftet har lukkede hulrom uten inspeksjonsadkomst. Det er opplyst at høyden i den lave loftsdelen er for liten til å etablere ordinær adkomst via innvendig loftsluke.
Ved befaringen ble det avdekket råteskader i en søyle ved inngangspartiet. Dette ble utbedret av et familiemedlem som er utdannet tømrer, som dugnadsarbeid. Arbeidet er dokumentert med bilder, men er ikke kontrollert ved ny befaring.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning. Mellom enkelte vindusfelt er det plater av eternitt. Ifølge eieropplysninger ble tre av boligens fasader beiset i 2022. Mesteparten av den fjerde fasaden ble beiset i 2026.
Ved riving av eternittplater må det påregnes merarbeid sammenlignet med ordinær kledning, da materialet kan kreve særskilte tiltak for sikker håndtering og avfallshåndtering. Dette kan medføre økte kostnader ved demontering, transport og levering til godkjent mottak.
Vinduene er malte med 2-lags glass og koblet glass. To glass i stuen ble utskiftet i 2011. Videre er alle vinduer justert, malt og kontrollert i 2026. Koblede glass er åpnet, vasket og malt innvendig. Arbeid utført av tømrer i familien som dugnadsarbeid.
Ytterdøren er i treverk. Balkongdøren er i treverk.
Verandaen har dekke av ubehandlet betong og rekkverk av tre.
Det er opplyst at rustspreng ble forsøkt utbedret tidlig på 1980-tallet. I 1984 ble det ifølge eieropplysninger lagt en armert påstøp med fall. Det ble samtidig etablert beslag i forkant, samt takrenne og nedløp. Terrasser er opplyst beiset i 2026.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og belegg.
Veggene har tapet og trepanel. Himlingene har malte plater og malte, slette flater.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.
Det er pipe av teglstein og peis med innsats.
Hulltaking er foretatt i soverom i kjeller, og det er registrert forhøyet fuktnivå. Det ble målt verdier på 24,1–24,4 vekt%, som indikerer forhøyet fuktnivå.
Innvendig rettløpstrapp av tre mellom hovedetasjen og underetasjen. Det er tepper i trinn.
Innvendige dører er finerdører.
Eier opplyser at det har vært registrert mus for mange år siden, men ikke i senere år. Det er ikke observert tegn til nyere aktivitet

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommet har eldre gulvbelegg og vegger med tapet og malte plater. Tidligere innredning er fjernet. Det er synlige vannrør og tilkoblingspunkter på veggen. Et felt i gulvet er dekket med en treplate.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Badet har gulv med belegg, malte veggflater og malt himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, vegghengt servant, speil og veggskap. Det er vindu i yttervegg. Badet er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt eller sluktilslutning.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Våtrom › Underetasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Badet har gulvbelegg med oppbrett langs veggene.
Veggene har trepanel og plater med flismønster i dusjsonen.
Himlingen har trepanel. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, servant, opplegg for vaskemaskin og dusj direkte på gulv med sluk.
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller tettesjikt.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen i 1. etasje er revet. Bygningsdelen er derfor gitt TG IU. På befaringstidspunktet var det kun synlige vann- og avløpsledninger der kjøkkeninnredningen var plassert tidligere.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken
Underetasjen har et eldre hybelkjøkken med oppvaskkum i rustfritt stål, to kokeplater og kjøleskap samlet i en kompakt enhet.
Innredningen har overskap, skuffeseksjon og laminert benkeplate.
Det er i tillegg plassert en frittstående komfyr og kjøleskap.
Naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har gulv med belegg, malte veggflater og malt, slett himling. Det er gulvlister langs veggene og treterskel ved døren.
Rommet har vindu.
Rommet har gulvstående toalett og vegghengt servant.
Rommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige avløpsrør er plast.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumpe. Ukjent alder, men den er under 10 år.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Inntakssikringer er

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

av skrusikringer.

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.
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
På 1980-tallet ble det utført tiltak med drenering på hjørnet mot sørvest, inkludert masseutskifting og montering av fuktsikring. Øvrig drenering er fra byggeåret.
Grunnmuren er i betongstein. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.
Forstøtningsmurene er av betong/betongstein.
Terrenget rundt boligen er skrående mot nordøst.
Utvendig vannledning er opplyst å være plastrør fra 1970, tilknyttet nytt kommunalt vannforsyningsnett i 1989. Utvendige avløpsledninger fra hus til kommunalt avløpsnett er opplyst lagt nye i 1989, samtidig med tilknytningen til kommunalt anlegg.
Avløpsledningenes materiale er ikke kjent. Vann og avløp er tilknyttet offentlig anlegg.
Det er ikke fastsatt tilstandsgrad for dette punktet, da det ikke inngår i forskriftens obligatoriske undersøkelsesomfang. Opplysningene er gitt som supplerende informasjon basert på fremlagt dokumentasjon, eieropplysninger og synlige forhold ved befaringen.
Ledningene ligger skjult i grunnen. Tilstand, eventuelle avvik og gjenværende levetid er ikke undersøkt.
Septiktanken, som er nedgravd i hagen, er av betong. Septiktanken ble frakoblet i forbindelse med tilknytning til offentlig anlegg.
Eldre oljetank av stål plassert i ekstern bod. Tanken er ikke i bruk. På befaringstidspunktet ble det opplyst at det var ca. 20–30 cm med olje i bunnen av tanken, og at lokalt brannvesen har vurdert at tanken ikke trengtes å fjernes. Det er opplyst per e-post etter befaring at tømming av tanken skal utføres av fagfolk før salget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	198 m²
Totalpris	1 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

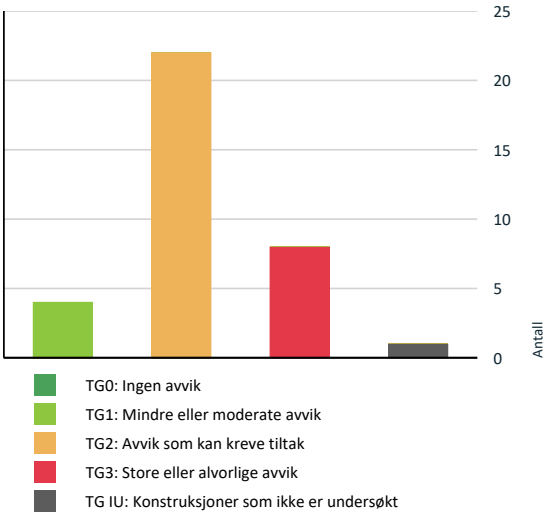
Det er ikke fremvist plantegninger av bygget. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan bygget er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

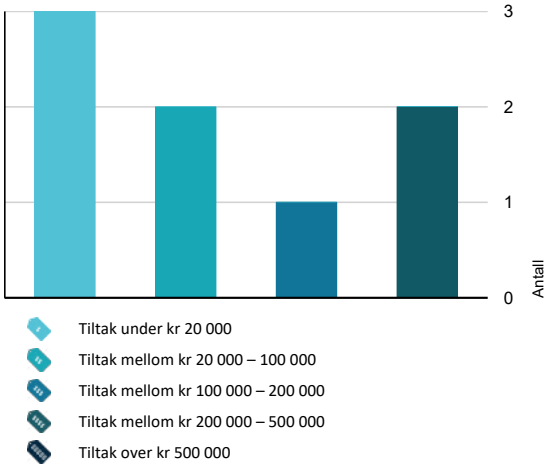
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Boligens energimerking



Beskrivelse

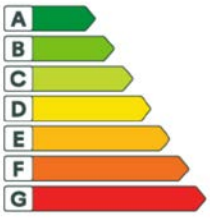
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1970, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2011, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

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

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Kilde: Eier

Anvendelse

Standard
Boligen har gjennomgående eldre standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner. Kjøkkeninnredningen i hovedetasjen er fjernet, og underetasjen har et eldre hybelkjøkken. Våtrommene har behov for totalrenovering. Det må påregnes omfattende oppgraderinger for å oppnå dagens komfort og funksjonalitet.

Vedlikehold
Boligen har et betydelig vedlikeholdsetterslep. Det er blant annet registrert råteskade ved vaskerommet, fuktproblematikk i underetasjen og rustspreng i verandadekket. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har høy alder og usikker gjenværende brukstid. Det må påregnes både snarlige utbedringer og mer omfattende rehabilitering. Det vises til vurderingene under de enkelte bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltpapp. Taktekking ble lagt i 1994.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner er av plast, det er utvendige beslag av lakkert metall, og vindskier er i treverk. Nesten alle vindskier ble skiftet for fire år siden.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet levetid for nedløp og beslag er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Nedløp og beslag har en usikker fremtidig funksjon grunnet alder.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Loftet har lukkede hulrom uten inspeksjonsadkomst. Det er opplyst at høyden i den lave loftsdelen er for liten til å etablere ordinær adkomst via innvendig loftsluke.

Ved befaringen ble det avdekket råteskader i en søyle ved inngangspartiet. Dette ble utbedret av et familiemedlem som er utdannet tømrer, som dugnadsarbeid. Arbeidet er dokumentert med bilder, men er ikke kontrollert ved ny befaring.

Vurdering av avvik:
• Deler av boligen har tett takkonstruksjon og/eller kaldtloft uten tilkomst, noe som medfører begrensede muligheter for inspeksjon av disse områdene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres inspeksjonsmulighet til kaldloft og lukkede takkonstruksjoner, for eksempel ved bruk av inspeksjonsluker eller andre løsninger som muliggjør visuell kontroll. Grunnet høyden på konstruksjonen må inspeksjon eventuelt gjøres med kamera eller lignende utstyr. Som et forebyggende tiltak bør det etableres ventiler i gavlvegger for å sikre god lufting av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning. Mellom enkelte vindusfelt er det plater av eternitt. Ifølge eieropplysninger ble tre av boligens fasader beiset i 2022. Mesteparten av den fjerde fasaden ble beiset i 2026.

Ved riving av eternittplater må det påregnes merarbeid sammenlignet med ordinær kledning, da materialet kan kreve særskilte tiltak for sikker håndtering og avfallshåndtering. Dette kan medføre økte kostnader ved demontering, transport og levering til godkjent mottak.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte med 2-lags glass og koblet glass. To glass i stuen ble utskiftet i 2011. Videre er alle vinduer justert, malt og kontrollert i 2026. Koblede glass er åpnet, vasket og malt innvendig. Arbeid utført av tømrer i familien som dugnadsarbeid.

Vurdering av avvik:

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

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

• Det er påvist kondens på ene av de store vinduene på stuen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det må påregnes utbedring av vindu med kondens.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk. Balkongdøren er i treverk.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Verandaen har dekke av ubehandlet betong og rekkverk av tre.
Det er opplyst at rustspreng ble forsøkt utbedret tidlig på 1980-tallet. I 1984 ble det ifølge eieropplysninger lagt en armert påstøp med fall. Det ble samtidig etablert beslag i forkant, samt takrenne og nedløp.
Terrasser er opplyst beiset i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist rustspreng i armeringen i underkant av dekket. Armeringen med rustspreng har liten overdekning.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, årsak og nødvendige tiltak.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre rustspreng i armeringen, da dette kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for skader på konstruksjonen.

Da behovet for tiltak er ukjent, gjelder kostnadsestimatet ytterligere undersøkelser. Større kostnader må påregnes etter utførte undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og trepanel. Himlingene har malte plater og malte, slette flater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er påvist råte gulv i bjelkelaget i vaskerommet som følge av en tidligere lekkasje fra vanninstallasjon. Innredningen er fjernet, og vanntilkoblingspunktet er lukket. På befaringstidspunktet er skaden i gulvet/bjelkelaget sikret med en tynn kryssfinérplate.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller i gulvet rettes opp. Som et enkeltstående tiltak vurderes dette normalt ikke som økonomisk rasjonelt i en bolig som dette. Ved en eventuell fremtidig renovering kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene.

• Det anbefales at råteskadet bjelkelag i vaskerommet utbedres av fagperson for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens bæreevne.
Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for svekket konstruksjon, ytterligere fuktskader og potensiell helserisiko ved soppdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Radon

Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

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.

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe av teglstein og peis med innsats.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom i kjeller, og det er registrert forhøyet fuktnivå. Det ble målt verdier på 24,1–24,4 vekt%, som indikerer forhøyet fuktnivå.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt i soverom i kjeller og det er registrert forhøyet fuktnivå. Videre er det også registrert tegn til fuktighet, her under saltutslag og skjolder på murer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til det forhøyede fuktnivået og omfanget av eventuelle skader.
Tiltak for å utbedre fuktproblematikken bør iverksettes for å unngå risiko for muggdannelse, forringelse av bygningsmaterialer og redusert innemiljø.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig rettløpstrapp av tre mellom hovedetasjen og underetasjen. Det er tepper i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært registrert mus for mange år siden, men ikke i senere år. Det er ikke observert tegn til nyere aktivitet

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det har vært registrert mus for mange år siden, men ikke i senere år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å være oppmerksom på mulige tegn til skadedyr, og iverksette tiltak dersom det oppdages aktivitet. Tidligere forekomst av mus kan indikere risiko for gjentakelse, noe som kan medføre skade på bygningsdeler og inventar.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommet har eldre gulvbelegg og vegger med tapet og malte plater. Tidligere innredning er fjernet. Det er synlige vannrør og tilkoblingspunkter på veggen. Et felt i gulvet er dekket med en treplate.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig.
Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Badet har gulv med belegg, malte veggflater og malt himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, vegghengt servant, speil og veggskap. Det er vindu i yttervegg. Badet er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt eller sluktilslutning.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig.
Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Badet har gulvbelegg med oppbrett langs veggene. Veggene har trepanel og plater med flismønster i dusjsonen. Himlingen har trepanel. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, servant, opplegg for vaskemaskin og dusj direkte på gulv med sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller tettesjikt.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig.
Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG IU Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen i 1. etasje er revet. Bygningsdelen er derfor gitt TG IU. På befaringstidspunktet var det kun synlige vann- og avløpsledninger der kjøkkeninnredningen var plassert tidligere.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse
Underetasjen har et eldre hybelkjøkken med oppvaskkum i rustfritt stål, to kokeplater og kjøleskap samlet i en kompakt enhet. Innredningen har overskap, skuffeseksjon og laminert benkeplate. Det er i tillegg plassert en frittstående komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Hybelkjøkkenet har synlig bruksslitasje. Kantlisten på benkeplaten over skuffeseksjonen fremstår som mangelfull, slik at platekanten er utsatt for fuktopptak.
• Kjøleskapsdelen i hybelkjøkkenet er defekt, og ledningen er opplyst å være kappet. Videre er det generelt en del slittasje på hybelkjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Kantlisten på benkeplaten bør utbedres eller skiftes for å hindre fuktopptak og videre skade på benkeplaten.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå fuktskader og redusert levetid på innredningen.
• Utskifting av kjøkkeninnredningen må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse
Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke avtrekk over koketopp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avtrekk over koketopp for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrommet har gulv med belegg, malte veggflater og malt, slett himling. Det er gulvlister langs veggene og treterskel ved døren. Rommet har vindu.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet har gulvstående toalett og vegghengt servant.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av deler av avløpssystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er plast.

Vurdering av avvik:
• Anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av deler av avløpssystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Beskrivelse
Det er luft-til-luft varmepumpe. Ukjent alder, men den er under 10 år.

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
• 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.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Inntakssikringer er av skrusikringer.

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.

Vurdering av avvik:
• Anlegget alder tilsier at det bør kontrolleres av fagkyndig. Videre mangler det dokumentasjon på det elektrisk anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør, og at nødvendig dokumentasjon fremskaffes. Manglende dokumentasjon og høy alder på anlegget medfører økt risiko for skjulte feil, redusert sikkerhet og fare for brann eller personskade.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

På 1980-tallet ble det utført tiltak med drenering på hjørnet mot sørvest, inkludert masseutskifting og montering av fuktsikring. Øvrig drenering er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

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

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong/betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er skrående mot nordøst.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

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

Beskrivelse

Utvendig vannledning er opplyst å være plastrør fra 1970, tilknyttet nytt kommunalt vannforsyningsnett i 1989. Utvendige avløpsledninger fra hus til kommunalt avløpsnett er opplyst lagt nye i 1989, samtidig med tilknytningen til kommunalt anlegg. Avløpsledningenes materiale er ikke kjent. Vann og avløp er tilknyttet offentlig anlegg.

Det er ikke fastsatt tilstandsgrad for dette punktet, da det ikke inngår i forskriftens obligatoriske undersøkelsesomfang. Opplysningene er gitt som supplerende informasjon basert på fremlagt dokumentasjon, eieropplysninger og synlige forhold ved befaringen.

Ledningene ligger skjult i grunnen. Tilstand, eventuelle avvik og gjenværende levetid er ikke undersøkt.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken, som er nedgravd i hagen, er av betong. Septiktanken ble frakoblet i forbindelse med tilknytning til offentlig anlegg.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Tanken er ikke tilknyttet boligen og har ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på septiktank selv om denne ikke er i bruk.

• Tanken bør vurderes fjernet.

Oljetank

Beskrivelse

Eldre oljetank av stål plassert i ekstern bod. Tanken er ikke i bruk. På befaringstidspunktet ble det opplyst at det var ca. 20–30 cm med olje i bunnen av tanken, og at lokalt brannvesen har vurdert at tanken ikke trengtes å fjernes. Det er opplyst per e-post etter befaring at tømming av tanken skal utføres av fagfolk før salget.

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

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

198 m²/188 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Vaskerom, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Entré, 2 Gang, Toalettrom, Stue/kjøkken, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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 2 850 000

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	**1 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 500 000**

Markedsvurdering
Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Leikong 17 ,6080 GURSKØY 182 m²	1981	5 sov		13-02-2020	2 990 000	**2 750 000**		2 750 000	**15 110**
2	Leikongbakkane 2 ,6080 GURSKØY 116 m²	1934	4 sov		19-01-2021	1 690 000	**1 590 000**		1 590 000	**13 707**
3	Langåsen 5 ,6080 GURSKØY 166 m²	2007	4 sov		10-12-2017	2 400 000	**2 200 000**		2 200 000	**13 253**
4	Leikong 23 ,6080 GURSKØY 158 m²	1979	3 sov		22-08-2019	1 990 000	**1 990 000**		1 990 000	**12 595**
5	Djupvikvegen 106 ,6080 GURSKØY 162 m²	1969	4 sov		23-01-2024	1 650 000	**1 400 000**		1 400 000	**8 642**
6	Nykreimsvegen 9 ,6080 GURSKØY 171 m²	1969	3 sov		16-12-2019	1 590 000	**1 450 000**		1 450 000	**8 480**
7	Botnevegen 4 ,6080 GURSKØY 127 m²	1952	5 sov		14-11-2021	1 150 000	**1 050 000**		1 050 000	**8 268**
8	Haugane 4 ,6080 GURSKØY 219 m²	1963	4 sov		05-11-2023	1 590 000	**1 450 000**		1 450 000	**6 621**
9	Kaivegen 18 ,6080 GURSKØY 199 m²	1955	0 sov		11-09-2022	1 200 000	**1 200 000**		1 200 000	**6 030**
10	Jøsokvegen 527 ,6080 GURSKØY 239 m²	1875	4 sov		04-03-2026	1 400 000	**1 230 000**		1 230 000	**5 146**

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.

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 660 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 550 000**

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 850 000**

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

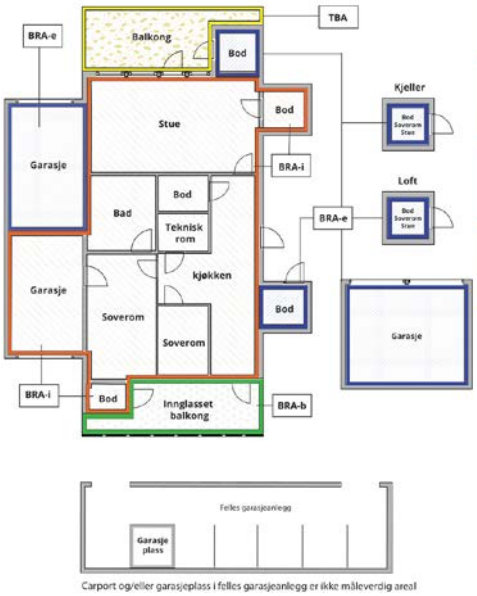
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	113			113	30
Underetasje	75	10		85	
SUM	**188**	**10**			**30**
SUM BRA	**198**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, bad, soverom, soverom, soverom, entré, gang, toalettrom		
Underetasje	Stue/kjøkken, bod, bod, soverom, gang, bad, entré	Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist plantegninger av bygget. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan bygget er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Jan Helge Langberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	81	5		0	1008.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Feirelivegen 7

Hjemmelshaver

Notøy Aud Kristin Langberg, Vattøy Bente Langberg, Langberg Jan Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Feirelivegen på Leikong/Gurskøy i Herøy kommune, med adresse Feirelivegen 7, 6080 Gurskøy. Området har omkringliggende boligbebyggelse og tilgrensende natur- og landbruksområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Feirelivegen, som er registrert som kommunal vei i kommunens vegstatuskart.

Tilknytning vann

Ifølge rapportutkastet er eiendommen tilknyttet offentlig vannforsyning. Tilknytningen er ikke særskilt bekreftet i den fremlagte kommunale VA-oversikten. Utvendige vannledningers materiale og alder er ukjent.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett ifølge kommunale opplysninger. Utvendige avløpsledningers materiale og alder er ukjent. Ifølge rapportutkastet ligger en tidligere septiktank av betong nedgravd i hagen. Tanken er opplyst frakoblet ved tilknytning til offentlig avløpsnett.

Regulering

Ifølge kommunens planopplysninger datert 19.10.2026 omfattes eiendommen av kommuneplanens arealdel for Herøy, plan-ID 201250, med ikrafttredelse 30.10.2014. Eiendommen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR), og omfattes av hensynssone landskap, H550_10. Det er ikke registrert gjeldende reguleringsplan eller pågående reguleringsplanarbeid for eiendommen i den fremlagte planoversikten.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning og plen. Terrenget rundt boligen er skrående mot nordøst.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	21.10.2026		Gjennomgått		Ja
Planskisser	21.10.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	
2	27.10.2026	
3	27.10.2026	
4	04.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
Gnr 81 - Bnr 5
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ulsteinvik

Oppdragsnr.
3-0202/26

Selger 1 navn
Jan Helge Langberg

Gateadresse
Feirelivegen 7

Poststed	Postnr
GURSKØY	6080

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0202/26

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: 3-0202/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Helge Langberg	bcb82a0d56fcb80ca49a1 9a36ddf0dcd1b6fe85e	19.10.2026 20:02:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0202/26

- 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

ambita

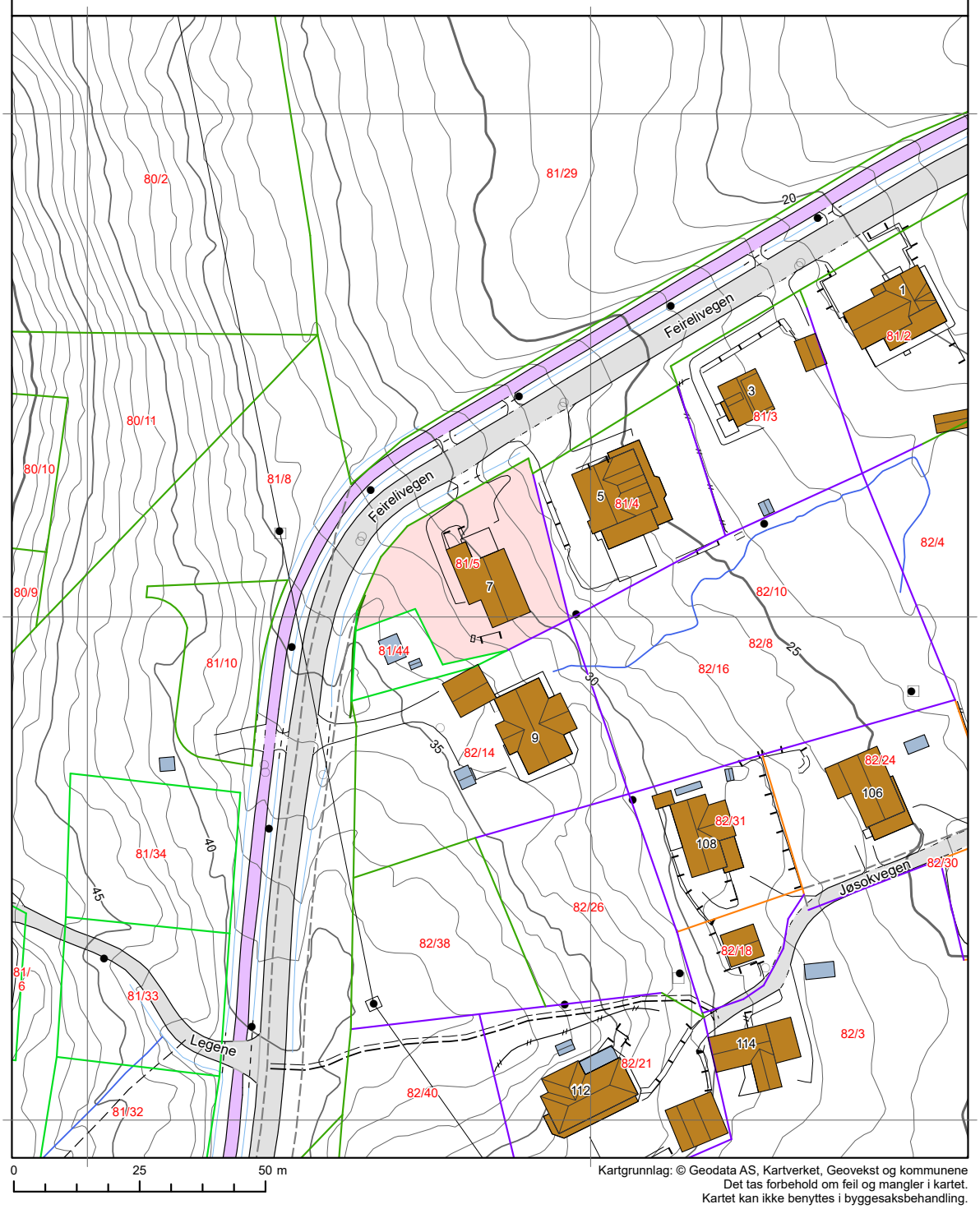
Kommune: 1515 Herøy
Eiendom: 1515/81/5/0/0

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

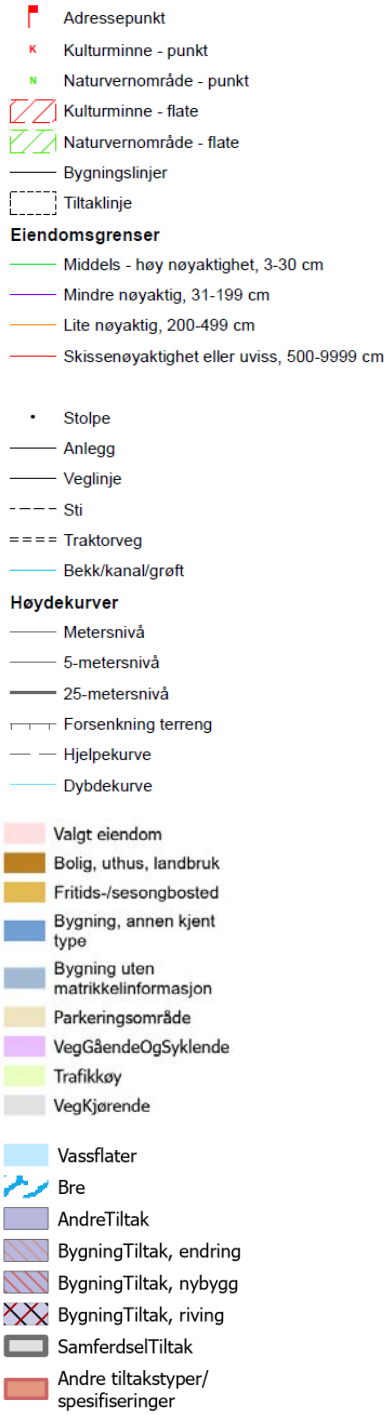
N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Herøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/5
Adresse: Feirelivegen 7
Utskriftsdato: 19.10.2026
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



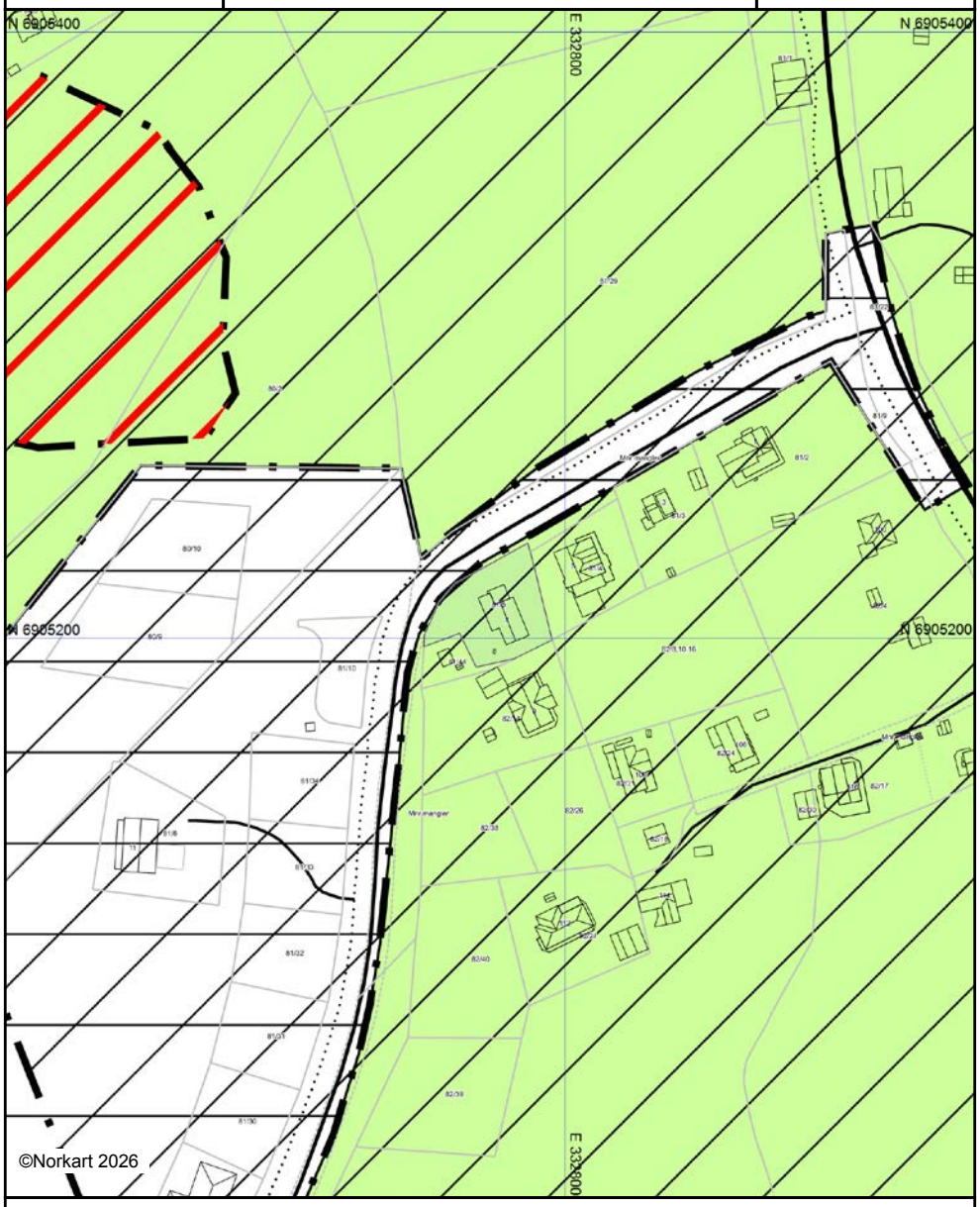
Herøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/5
Adresse: Feirelivegen 7
Utskriftsdato: 19.10.2026
Målestokk: 1:2000

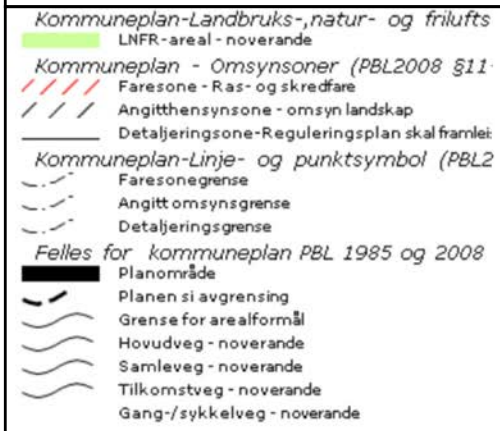
N

UTM-32



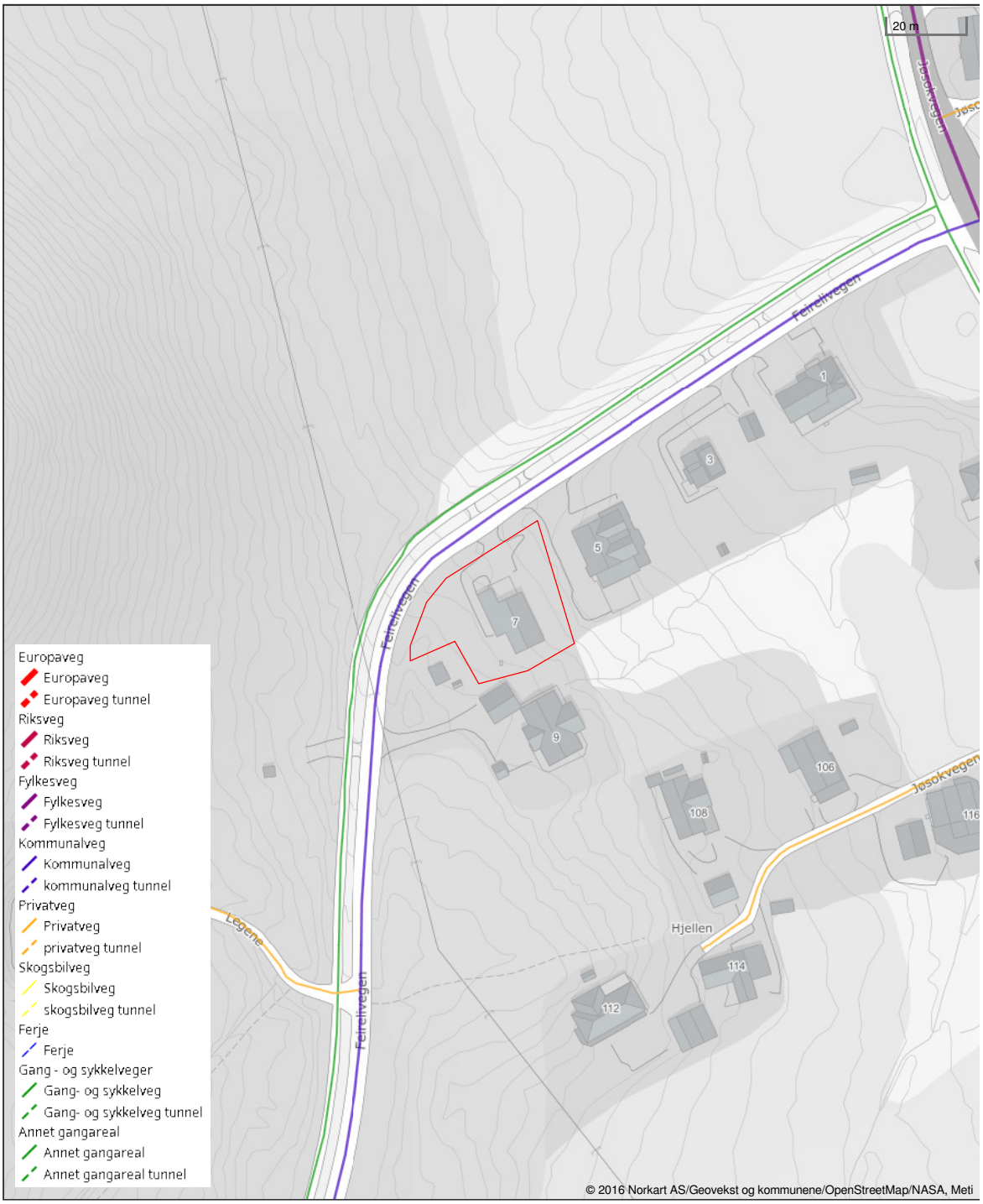
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 19.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 1515 - 81/5//



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

Feirelivegen 7

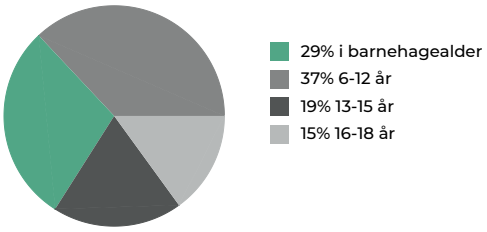
Offentlig transport

Leikong Linje 310, 334	8 min 0.8 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	27 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 19 min

Skoler

Leikanger skule (1-7 kl.) 26 elever, 3 klasser	11 min 1 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 169 elever, 13 klasser	6 min 5 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	16 min 15.2 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	22 min 21.7 km

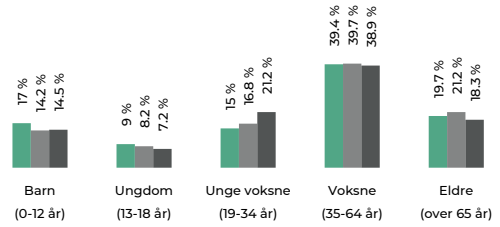
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Leikong	401	158
Kommune: Herøy	8 765	4 026
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leikanger barnehage (1-5 år) 17 barn	11 min 1 km
Myrsnipa barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 5.3 km
Blåtinden barnehage (0-5 år) 42 barn	11 min 9.4 km

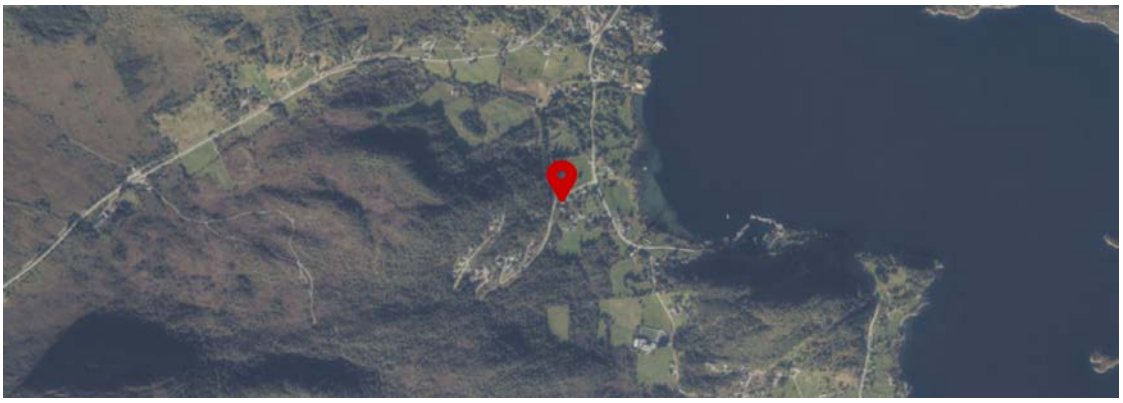
Dagligvare

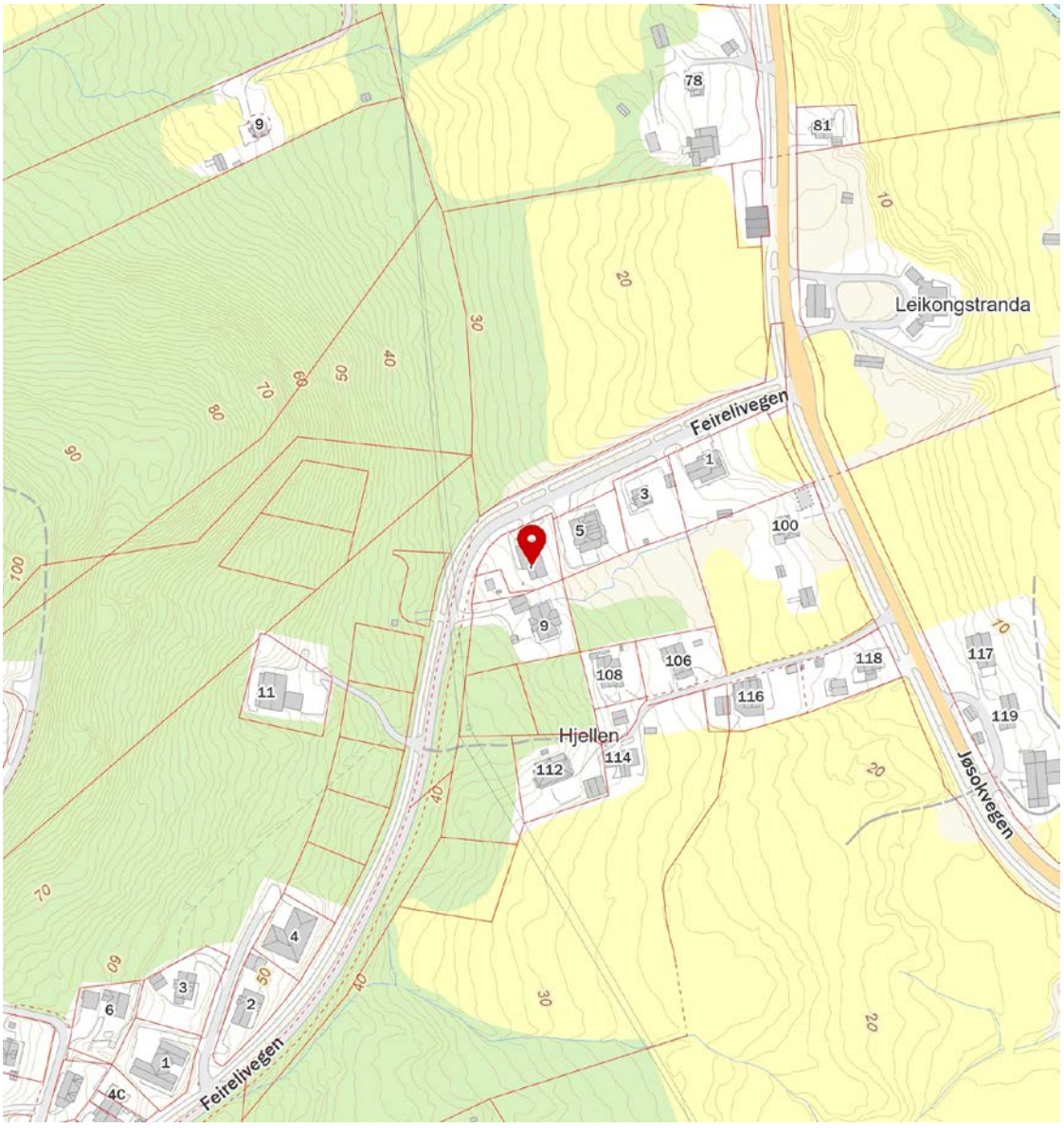
Kiwi Myrvåg	6 min
Joker Gursken Post i butikk, PostNord	8 min 9 km

Sport

Gurskøy IL, Kunstgrasbane Fotball	11 min 1 km
Leikanger skule ballbinge Ballspill	11 min 1 km
Aktiv Trening Ulstein Sentrum	16 min
Aktiv Trening Ulstein Varleite	17 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

enova

Energiattest



Adresse **Feirelivegen 7, 6080 GURSKØY**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371955**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **179399342**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **5**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **179,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **179,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **188,01**

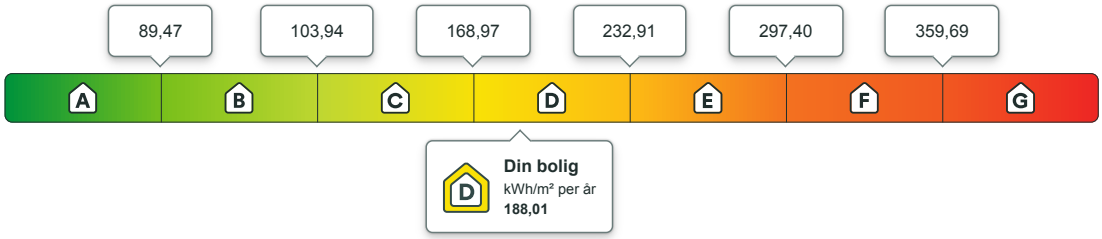
Feirelivegen 7, 6080 GURSKØY

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
31 352,94	**175,16**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Feirelivegen 7, 6080 GURSKØY

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: 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 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1970
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	cc62a9bdb875018c8eb0b0e2cef983b6da7ecf5e
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	21.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	HERØY
Klimakorreksjonsfaktor	0.93
Årsmiddeltemperatur	7.36 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	192,28 m²
Areal tak	109,26 m²
Areal gulv	89,50 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26,85 m²
Oppvarmet BRA	179,00 m²
Oppvarmet luftvolum	485,61 m³
U-verdi for yttervegger	0,49 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,38 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,44 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,96 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	89 730,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	27,67 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	27,67 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	24,21 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	2,45	50,30 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		23,46 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	**Varmetapstall (W/m²·K)**
1	Vegger	0,49
2	Tak	0,38
3	Gulv	0,26
4	Vinduer og dører	2,44
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**3,64**
6	Infiltrasjon	0,32
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**3,96**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**4,36**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	**Netto energibehov (beregningspunkt A)**	**Distribusjons og akkumuleringstap**	**Brutto energibehov (beregningspunkt B)**	**SPF**	**Tilført energi (beregningspunkt C)**
	kWh/(m²·år)	**kWh/(m²)**	**kWh/(m²·år)**		**kWh/(m²·år)**
1a Romoppvarming	183,38	0,00	183,38	1,55	118,55
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	27,67	2,44	30,11	1,09	27,67
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**240,17**	**2,44**	**242,61**	**-**	**175,33**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	31 353	175,16
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**31 353**	**175,16**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**31 353**	**175**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	5 212	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	21 220	118,55
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	4 921	27,49
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**31 353**	**175,16**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**31 353**	**175,16**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	175,16	1,00	175,16
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**175,16**		**175,16**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	175,16 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Notater

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

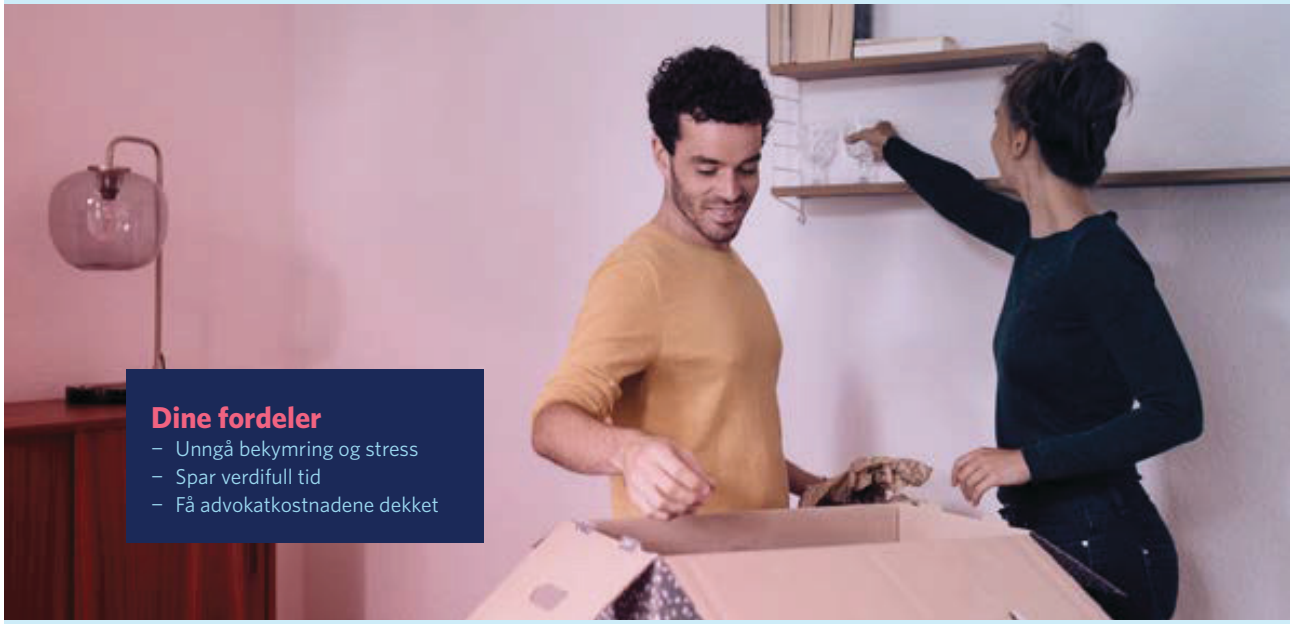
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	3-0202/26	**Kontaktperson**	Hedda Nedrelid
Adresse	Feirelivegen 7 6080 GURSKØY	**Tlf**	986 40 812
		Epost	hn@notar.no
Salgsoppgavedato	06.11.2026		

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

notar.no

notar