notar



FOSNAVÅG

# Huldalsbana 2A

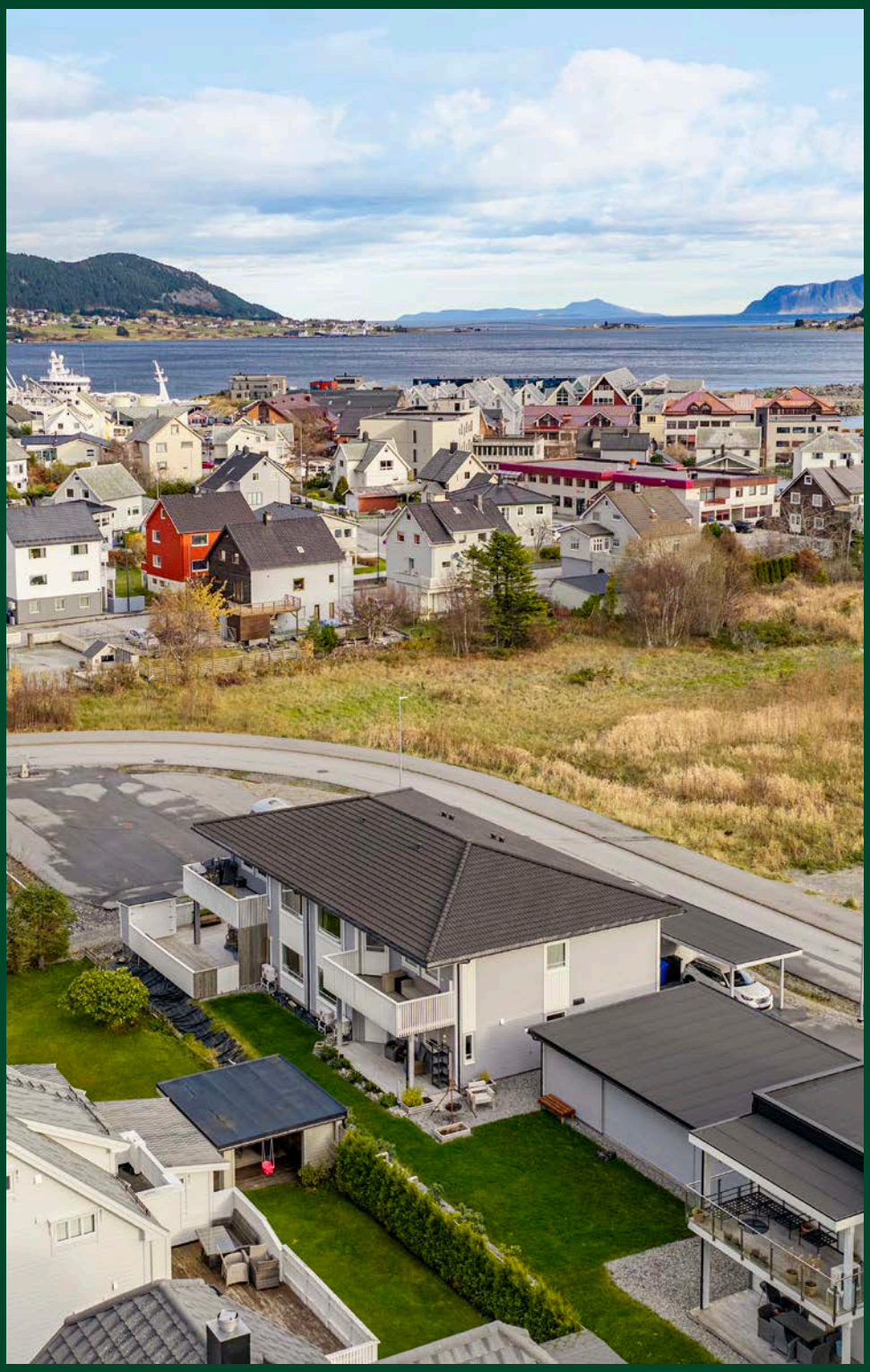
Leilighet | BRA-i/BRA Total 88/93 kvm | 3 soverom

**Totalpris kr. 2 802 500,-**

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

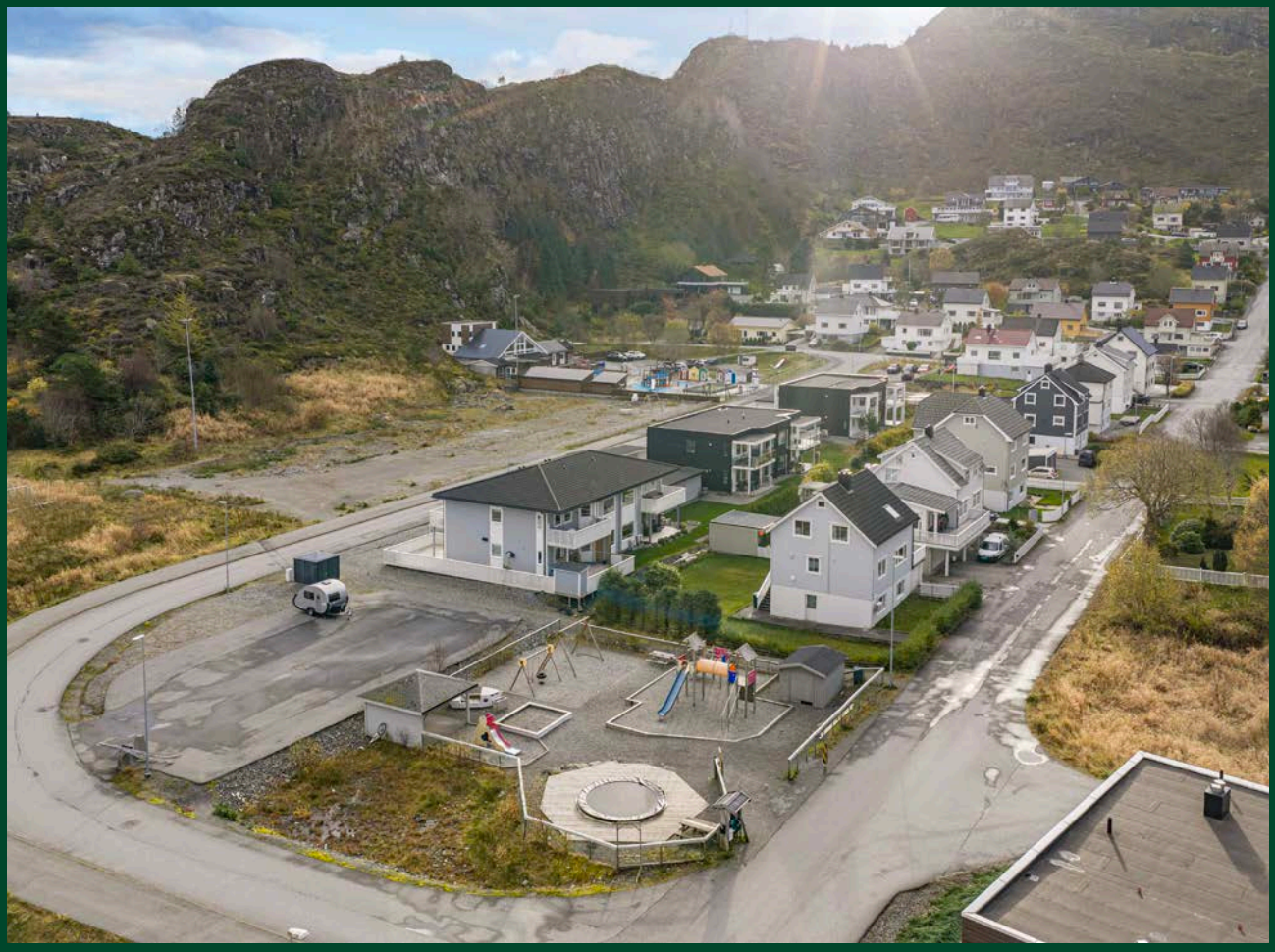
Vi kjenner dem alle.


2A



Praktisk og lettstelt leilighet i etablert sameige | En sentral beliggenhet | Moderne bolig med 3 soverom | God stand





# Innhold


| | |
|---|---|
| Nøkkelinformasjon | 8 |
| Plantegning | 14 |
| Bilder | 18 |
| Ditt nye nabolag | 27 |
| Om eiendommen | 30 |
| Vedlegg | 42 |
| Budskjema | 95 |


## 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 | Huldalsbana 2A, 6090 FOSNAVÅG |
| Prisantydning | Kr 2 790 000,- |
| Omkostninger | Kr 12 500,- |
| Totalpris | Kr 2 802 500,- |
| Fellesutgifter | Kr 500,- |
| BRA-i/BRA Total | 88/93 m² |
| Eierform | Eierseksjon |
| Boligtype | Leilighet |
| Byggeår | 2019 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 1 |





# Din megler



## Ludvig Sandström

### Eiendomsmegler MNEF/Partner

ls@notar.no
451 30 869

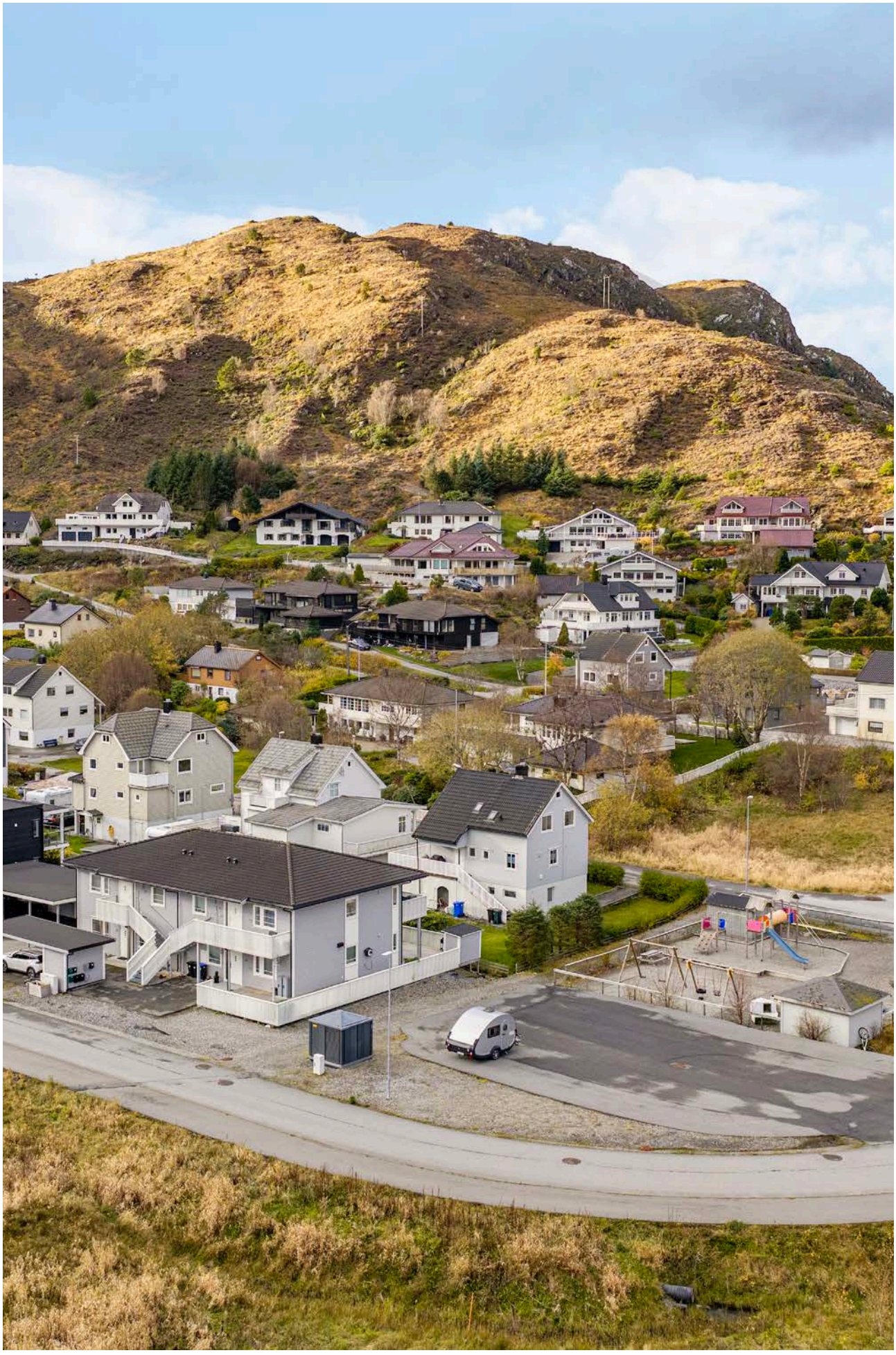
Jeg har en 3-årig bachelorgrad i Eiendomsmegling fra BI i Oslo. I 2019 gav jeg slipp på storby-tilværelsen og vendte nesa mot Sunnmøre. Jeg flyttet hit sammen med familien min, og var så heldig å få jobb i Notar ikke lenge etter. Jeg ønsker å bli det naturlige valget av megler i mine områder og er derfor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

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

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







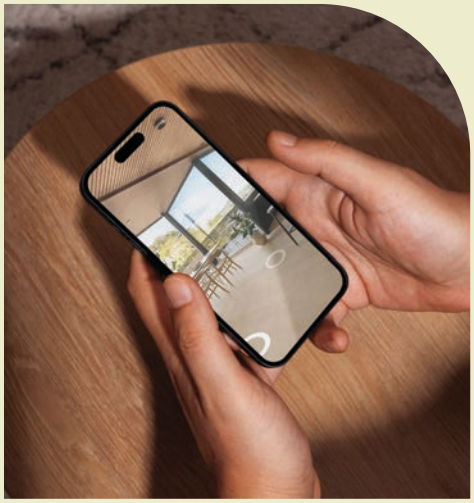
# Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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.

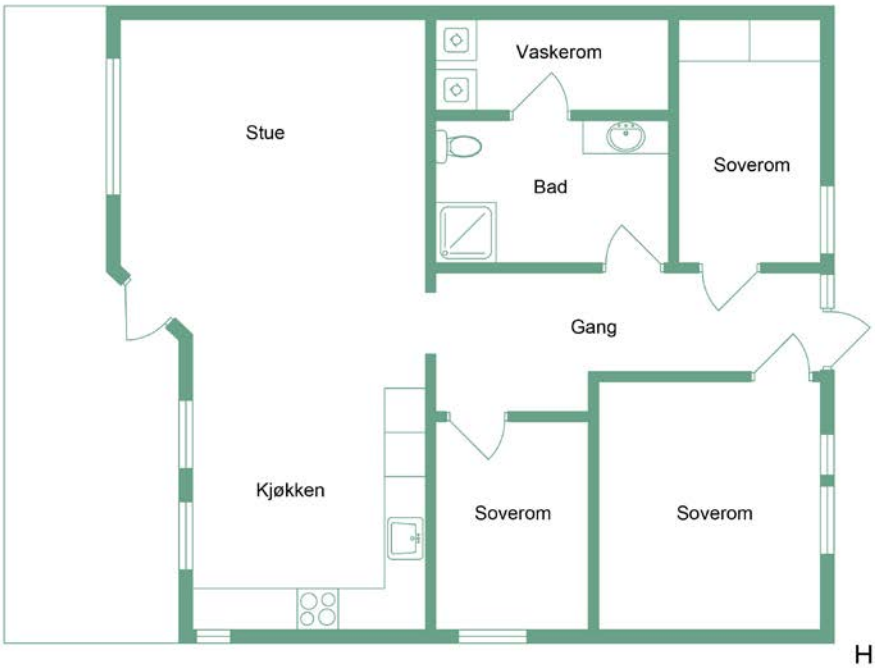
## Visningen som aldri stenger

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.



Huldalsbana 2A

# Plantegning




Huldalsbana 2A

notar

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme


































2in1

# Velkommen til Huldalsbana 2A

Velkommen til Huldalsbana 2A!

Her presenteres en moderne eierseksjon med praktisk og lettstelt planløsning.

Leiligheten har en sentral beliggenhet som gjør at du kan gå til flere fasiliteter i Fosnavåg, beliggende i første etasje som gir trappefri tilkomst og er en bolig der du kan flytte rett inn.

Boligen består av entre/gang med plass for yttertøy, tre soverom, baderom, bod med opplegg for vaskemaskin og en åpen stue/kjøkkenløsning. Fra stuen er det tilkomst til en markterrasse som er overbygd, videre er det opparbeidet hageareal på fellesarealet for sameige.

På fellesarealet med følger det også gjesteparkering, plass i felles carportanlegg med sportsbod i bakkant.

Seksjonen har virtuell visning så du kan se hele leiligheten allerede i dag.
Velkommen til en hyggelig visning!

# Bli kjent med ditt nye nabolag

## Beliggenhet

Seksjonen er beliggende i Huldal, Fosnavåg i Herøy kommune. Det her er en sentral beliggenhet med gåavstand til flere fasiliteter som barnehage, dagligvarebutikk, frisør, kommunesenter og flere tilbud. Nærområde gir en sjansen til gode turmuligheter til fjells og langs sjøen.

Fra eiendommen er det en kort tur til skoler, kulturhus med idrettsanlegg og badeland.

Et etablert område med frittliggende eneboliger, leilighets hus og mindre leilighetsblokk. Noe areal er i nærområde er ikke utbygd.

## Adkomst

Huldalsbana 2A, er en leilighet i Huldalsbana i Fosnavåg. Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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





Huldalsbana 2A

# Om eiendommen

# Eiendommen

## Adresse
Huldalsbana 2A, 6090 FOSNAVÅG

## Oppdragsnummer
3-0157/26

## Selger
Svein Harald Ernstsen

## Matrikkel
Gårdsnummer 34, bruksnummer 166, seksjonsnummer 4, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 34, bruksnummer 560, sameietype realsameie, ideell andel 1/48.
 i Sameiget Huldalsbana 2, 4, 6 og 8 i Herøy med orgnr.: 922892768 i Herøy kommune.

## Eieform
Eierseksjon

## Boligtype
Leilighet

## Energiklasse
C

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

## Tomt
Eiet tomt på 3.456 kvm.

## Beskrivelse av tomt
Sameiget har en relativt flat tomt som er opparbeidet med asfalterte arealer, grusa ganger og noe plenareal. Ved 2A er det en markterrasse som er overbygd, bed med beplanting og stein.

## Sameiebrøk
1/16

## Takst
Tilstandsrapport datert 30.10.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

## Byggeår
2019

## Byggemåte
LEILIGHET - UTVENDIG

VEGGKONSTRUKSJON
Boligen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter oppført i 2019. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

VINDUER/DØRER
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.

ETASJESKILLE
Gulv på grunn av betong.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE
Terrasse er oppført med bærende konstruksjon av tre og dekke av terrassebord. Etasjeskiller/gulv på grunn er av betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
UTVENDIG

Terrasser og plattinger på terreng
- Det er registrert skader i dekkbord på ene søylen på terrassen.

VÅTROM
1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
VÅTROM
1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

ELEKTRISK ANLEGG
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte. Fremlagt dokumentasjon fra Mørenett viser tilsyn utført 02.01.2020. Det ble registrert manglende kursfortegnelse i sikringsskapet. Kursfortegnelsen ble senere levert, og tilsynssaken ble avsluttet 07.07.2020. Avsluttet tilsyn dokumenterer retting av det registrerte avviket, men er ikke en fullstendig vurdering av anleggets tilstand på befaringstidspunktet.

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

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene og ønsker å trekke frem følgende:

Punkt: 24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Svar: Ja

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

## Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
• Vifte i varmepumpen ble skiftet for 2 år siden.

## Regulerings- og arealplaner

I henhold til regulering for Huldal aust datert 26.03.2015 er eiendommen regulert til Boligbebyggelse, konsentrerte småhus.

Eiendommen har følgende delareal:
Delareal 12 m
Formål Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Feltnavn BF1

Delareal 3 234 m
Formål Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Feltnavn BK1

§ 4 - BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)
4.2 – Bustader – konsentrert småhus (BK1 og BK2)
Det kan etablerast rekke- eller kjedehus og to- eller fleimannsbustader med maksimalt fire einingar i kvar rekke eller kjede med einebustader. For BK2 kan det også etablerast einebustader. Byggesøknad må inneholde situasjonsplan, situasjonssnitt, fasadeoppriss og perspektivskisser for å sikre heilheitleg utforming.

Situasjonsplanen skal vise arealbruk på bakkeplan knytta til avkjørsle, parkeringsplassar og inngangssoner med eventuelle stigningsforhold. Støttemurer og gjerder innteiknast.

Situasjonssnitt skal vise plassering og høgde på bygningar i forhold til tilstøtande bygningar og terreng.

Fasadeoppriss og perspektivskisser skal vise utforming av planlagde bygg i forhold til eksisterande og planlagde bygningsvolum.

Byggehøgder skal ikkje overstige gesimshøgde 9 m og mønehøgde 10 m over gjennomsnittleg ferdig planert terreng kring bygget.

Utnyttingsgrad settast til maks % BYA = 40 og reknast i henhold til TEK 10.

Bustadeiningane skal ha egna uteoppholdsareal i henhold til TEK10. For BK1 er det i tillegg felles uteopphaldsareal på minimum 15 m2 per bueining innafor f_BUL1 og f_BUL2.

Det skal tilretteleggast for 1,5 parkeringsplassar pr. bueining, der minst ein plass pr. bueining skal vere overdekt.

4.3 – Bustader – frittliggande småhus (BF1 og BF2)
Det kan etablerast ein- eller tomannsbustader.

Byggehøgder skal ikkje overstige gesimshøgde 9 m og mønehøgde 10 m over gjennomsnittleg ferdig planert terreng kring bygget.

Utnyttingsgrad settast til maks % BYA = 30 og reknast i henhold til TEK 10.

Bustadeiningane skal ha egna uteoppholdsareal i henhold til TEK 10.

Det skal tilretteleggast for 2 parkeringsplassar for einebustader og 1,5 parkeringsplassar pr. bueining for tomannsbustader, der minst ein plass pr. bueining skal vere overdekt.

Kommuneplan for Herøy - arealdel datert 30.10.2014 viser at eiendommen ligger i område avsatt til Boligbebyggelse,Framtidig.

Eiendommen har følgende delareal:
Delareal 3 247 m
BestemmelseOmrådenavnRP
KPBestemmelseHjemmel krav om reguleringsplan

Delareal 2 931 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig
OmrådenavnB68

Delareal 46 m
KPHensynsonenavnH310
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 316 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB68

Kommuneplankart og reguleringsplankart ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Oppvarming
Boligen har luft-til-luft varmepumpe i stue og elektriske varmekabler. Det er elektriske varmekabler i bad og vaskerom.

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

## Parkeringsforhold
Medfølgende til boligen er carport med plass til en bil med tilhørende bod på ca. 5 m2 i bakkant, Carporten har åpen front, asfaltert dekke og bærende søyler og dragere av tre. Himlingen er kledd med OSB-plater.

## Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

## Adgang til utleie
Seksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

## Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 4-mannsbustad Seksjon nr3 og 4 datert 08.04.2019.

Merknader:
- Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre Sunnmøre Reinhaldsverk (SSR).
- Ev. montering av eldstad skal meldast til Utviklingsavdelinga.
- Det skal monterast husnummer, kontakt Servicetorget for å få tildelt korrekt adressenummer.
- Ein minner om at røykvarslar og sløkkjeutstyr skal vere montert før innflytting.

I seksjoneringen er det vist til hvilken carportplass og sportsbod som tilhører hver seksjon, i forhold til godkjente tegninger tilsendt fra kommunen er de her ikke vist til. Carport og sportsboden er å anse som fellesareal for sameiet.

## Radonmåling

Det foreligger ikke dokumentasjon på radontiltak eller radonmåling. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte radontiltak og gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende dokumentasjon og måling medfører usikkerhet om radonforekomst, noe som kan innebære helserisiko for beboere dersom nivåene er for høye.

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

## Innhold

Eiendommen går over et plan og inneholder følgende:

BRA-i 88 kvm: Baderom, bod/vaskerom, stue/kjøkken og 3 soverom
TBA 13 kvm: Terrasse og balkongareal

Carport og bod:
BRA-e 5 kvm: Bod

## Standard

LEILIGHET - INNVENDIG

KJØKKEN
Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen og innredning i L-form med underskap, skuffer, overskap og høyskap. Innredningen har glatte fronter med trestruktur på under- og høyskap samt lyse fronter på overskapene. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Det er montert sprutbeskyttende plater på vegg bak oppvaskkum og platetopp, samt belysning under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og stekeovn plassert i høyskap. Over platetoppen er det montert vegghengt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er plass til spisebord ved vinduene. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM
Bad 1. etasje:
Badet har flis på vegger og himlingsplater i himlingen. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er innredet med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger av glass. Rommet har balansert ventilasjon.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har flislagte vegger, himlingsplater i himlingen og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er opplegg for vaskemaskin. Langs veggen er det tilrettelagt med hyller, og det er plass og strømuttak for kjøleskap og/eller fryseskap. Rommet har balansert ventilasjon.

OVERFLATER
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger: Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Det er balansert ventilasjon.
- Varmesentral: Det er luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2019.
- Varmtvannstank: Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

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

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

ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

### Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

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

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

### Arealer
BRA - i: 88 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 93 m²
TBA: 13 m²

### Boligbygg med flere boenheter
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 88 m² Bad, vaskerom, stue/kjøkken og 3 soverom

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

### Carport og bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 m² Bod

## Økonomi

### Prisantydning
Kr. 2 790 000,-

### Verditakst
Kr 2 900 000,-

### Kommunale avgifter
Kr 5 871,- pr år 2025

### Info kommunale avgifter
Avgiften gjelder for 2025 og fordeles på 6 terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 5 658,- for standard husholdningsabbonement for 2026, fordelt på 3 terminer.
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 4 760,- pr 2026

### Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir utregnet på bakgrunn av den

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

## Felleskostnader
Kr. 500,-/mnd

## Felleskostnader inkluderer
Felloskostnadene dekker forsikring, måking og vedlikehold uteområde.

## Formuesverdi - Primær
Kr. 850 000,- som primærbolig for 2026

## Formuesverdi - Sekundær
Kr. 3 060 000,- som sekundærbolig for 2026

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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. 2 790 000,- (Prisantydning)
---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
---
kr. 12 500,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 802 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)
---
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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

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

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

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

1515/34/166/4:
25.04.2019 - Dokumentnr: 468355 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Tømrer Prosjekt AS
Org.nr: 993 407 313
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om overvannsledning
Bestemmelse om sluk
- Utbygger har rett til å legge, skifte, vedlikeholde og opparbeide anlegg, ledninger, kabler, trafostatsjoner, grøfter og sluker/rister på eiendommen. Avtalen blir overført kommunen ved ferdigstillelse av utbygger, det her gjelder hele anlegget unntatt private/felles stikkledninger.

25.04.2019 - Dokumentnr: 468355 - Bestemmelse om rekkverk/autovern/graveskråninger m.v.
Rettighetshaver: Tømrer Prosjekt AS
Org.nr: 993 407 313
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg
- Utbygger har rett til adkomst på eiendommen ved eventuell drift og vedlikehold av ovenstående.

25.04.2019 - Dokumentnr: 468355 - Bestemmelse om mast/stolpe
Rettighetshaver: Tømrer Prosjekt AS
Org.nr: 993 407 313
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg
- Utbygger har rett til adkomst på eiendommen ved eventuell drift og vedlikehold av ovenstående.

25.04.2019 - Dokumentnr: 468355 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Tømrer Prosjekt AS
Org.nr: 993 407 313
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om kabelskap
- Sameiet og seksjonseierne kan ikke bygge over anlegg, ledninger og kabler.

25.04.2019 - Dokumentnr: 468355 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om opparbeiding av fellesareal og anlegg
- Seksjonseierne skal selve eller i fellesskap opparbeide fellesareal.

16.07.2018 - Dokumentnr: 1030295 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/16
- Seksjoneringsplan som viser at sameiebrøk og tegninger. Tegninger stemmer med dagens bruk og tilleggsareal som carport med sportsbod er inkludert i eiendommen.

### Grunnboksdato
03.11.2026

### Forsikringsselskap
Storebrand

### Polisenummer
4756701

### Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Regnskap og budsjett er forsøkt innhentet, men foreligger ikke.

Bankutskrift fungerer som rekneskap. Possitiv saldo pr dags dato kr 57 954.

### Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

### Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

### Vedtekter/Husordensregler
Dyrehold er tillatt.

Vedtekter/husordensregler, innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er forsøkt innhentet, men foreligger ikke.

### Beboernes forpliktelser og dugnader
Alle er ansvarlig for eget vedlikehald på sin seksjon av bygget.

Robot klipper og alle tar en liten dugnad utenfor sitt område.

Sameie har felles utstyr til vedlikehold av hage og uteområdet. Alt dette henger tilgjengelig for alle i sesong.

Styreforman deligerer dugnad og vedlikehald. På uteområde.

## 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.

### Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som

skriver seg fra sameieforholdet.

### 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
13.11.2026

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

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

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

# Viktig informasjon

### Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

### Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

## 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.

Huldalsbana 2A

# Vedlegg

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

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

Norsk takst

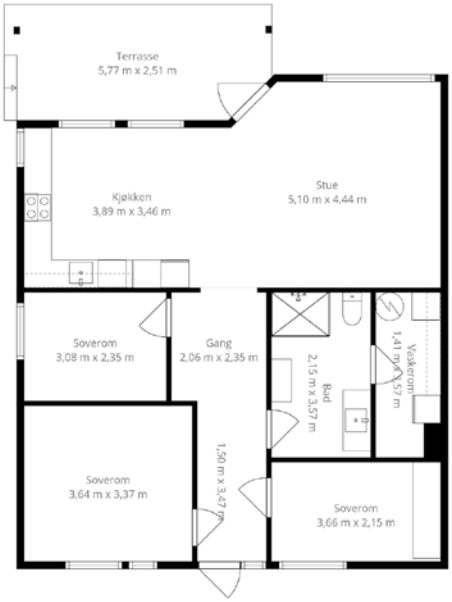
# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune
gnr. 34, bnr. 166, snr. 4

## Markedsverdi

**2 900 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²**




**Befaringsdato:** 30.10.2026 **Rapportdato:** 02.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1412 **Eiendomsverdi ref nr:** TA4407

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

naava TAKST

C
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

jacob@naava.no

469 49 615

Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
Gnr 34 - Bnr 166
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.

Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
Gnr 34 - Bnr 166
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

Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
Gnr 34 - Bnr 166
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Beskrivelse av eiendommen

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019**

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Terrasse er oppført med bærende konstruksjon av tre og dekke av terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat.
Vegger og himling er kledd med malte plater.
Gulv på grunn av betong.
Det foreligger ikke dokumentasjon på radontiltak eller radonmåling.
De innvendige dørene er malte fyllingsdører.
Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ifølge eier er det samme sløyfe for varme i gulv på vaskerom og bad.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger av glass.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8 vekt%.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Veggene er flislagte, og himlingen er kledd med himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ifølge eier er det samme sløyfe for varme i gulv på vaskerom og bad.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og sluket er av plast.
På vaskerommet er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank med ekspansjonskar, rørskap, sentralstøvsuger, ventilasjonsaggregat og sikringsskap. Det er tilrettelagt med hyller langs veggen for oppbevaring. Det er også tilrettelagt plass og strømuttak for kjøleskap og/eller fryseskap.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner. Veggene er mot våtrom, og det er installasjoner som elektro og vannrør som gjør hulltaking mot våtrom usikkert på grunn av fare for skader på installasjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen og innredning i L-form med underskap, skuffer, overskap og høyskap. Innredningen har glatte fronter med trestruktur på under- og høyskap og lyse fronter på overskapene. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Det er montert sprutbeskyttende plater på vegg bak oppvaskkum og platetopp, samt belysning under overskapene.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og stekeovn plassert i høyskap. Over platetoppen er det montert vegghengt kjøkkenventilator. Det er plass til spisebord ved vinduene.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er plast.
Det er balansert ventilasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2019. Vifte i varmepumpen ble skiftet for 2 år siden.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte. Fremlagt dokumentasjon fra Mørenett viser tilsyn utført 02.01.2020. Det ble registrert manglende kursfortegnelse i sikringsskapet. Kursfortegnelsen ble senere levert, og tilsynssaken ble avsluttet 07.07.2020. Avsluttet tilsyn dokumenterer retting av det registrerte avviket, men er ikke en fullstendig vurdering av anleggets tilstand på befaringstidspunktet.
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 93 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 88 m² |
| Totalpris | 2 900 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

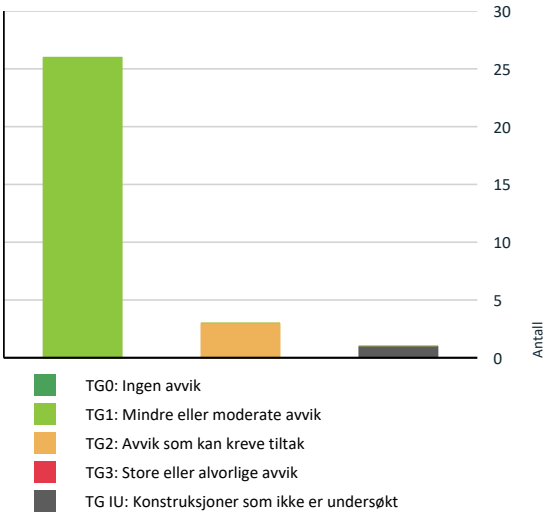
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
Gnr 34 - Bnr 166
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.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |

Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
Gnr 34 - Bnr 166
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Boligens energimerking




ENERGIMERKE

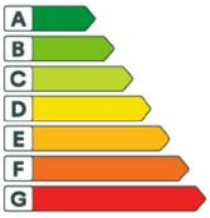
## Beskrivelse

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.

## 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.

Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
Gnr 34 - Bnr 166
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2019

**Kommentar**

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.

### TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**
Terrasse er oppført med bærende konstruksjon av tre og dekke av terrassebord.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert skader i dekkbord på ene søylen på terrassen.

**Konsekvens/tiltak**
• Dekkbord bør utskiftes.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
Gulvet er av laminat.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**
Vegger og himling er kledd med malte plater.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**
Gulv på grunn av betong.

### Radon

**Beskrivelse**
Det foreligger ikke dokumentasjon på radontiltak eller radonmåling.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentasjon på radontiltak eller radonmåling.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte radontiltak og gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser.
Manglende dokumentasjon og måling medfører usikkerhet om radonforekomst, noe som kan innebære helserisiko for beboere dersom nivåene er for høye.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**
De innvendige dørene er malte fyllingsdører.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**
Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
Gnr 34 - Bnr 166
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ifølge eier er det samme sløyfe for varme i gulv på vaskerom og bad.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger av glass.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8 vekt%.

1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er flislagte, og himlingen er kledd med himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ifølge eier er det samme sløyfe for varme i gulv på vaskerom og bad.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, og sluket er av plast.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

På vaskerommet er det opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank med ekspansjonskar, rørskap, sentralstøvsuger, ventilasjonsaggregat og sikringsskap. Det er tilrettelagt med hyller langs veggen for oppbevaring. Det er også tilrettelagt plass og strømuttak for kjøleskap og/eller fryseskap.

1. ETASJE > VASKEROM

Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
Gnr 34 - Bnr 166
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner. Veggene er mot våtrom, og det er installasjoner som elektro og vannrør som gjør hulltaking mot våtrom usikkert på grunn av fare for skader på installasjoner.

## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen og innredning i L-form med underskap, skuffer, overskap og høyskap. Innredningen har glatte fronter med trestruktur på under- og høyskap og lyse fronter på overskapene. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Det er montert sprutbeskyttende plater på vegg bak oppvaskkum og platetopp, samt belysning under overskapene.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og stekeovn plassert i høyskap. Over platetoppen er det montert vegghengt kjøkkenventilator. Det er plass til spisebord ved vinduene.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er plast.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Det er luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2019. Vifte i varmepumpen ble skiftet for 2 år siden.

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

### 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. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte. Fremlagt dokumentasjon fra Mørenett viser tilsyn utført 02.01.2020. Det ble registrert manglende kursfortegnelse i sikringsskapet. Kursfortegnelsen ble senere levert, og tilsynssaken ble avsluttet 07.07.2020. Avsluttet tilsyn dokumenterer retting av det registrerte avviket, men er ikke en fullstendig vurdering av anleggets tilstand på befaringstidspunktet.

### Brannteknisk forhold

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
Gnr 34 - Bnr 166
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Bygninger på eiendommen

## Carport og bod



**Anvendelse**

**Byggeår**
2019

**Kommentar**

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

**Vedlikehold**
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

**Beskrivelse**
Medfølgende til boligen er carport med plass til en bil med tilhørende bod på ca. 5 m2 i bakkant, Carporten har åpen front, asfaltert dekke og bærende søyler og dragere av tre. Himlingen er kledd med OSB-plater.

Boden har adkomst fra carporten gjennom malt ytterdør. Utvendig er veggene kledd med liggende, malt trekledning. Innvendig er veggene uten kledning, med synlig bindingsverk. Gulvet består av terrassebord lagt over støpt betonggulv. Boden har åpne trekonstruksjoner i taket, lagerhyller og elektrisk belysning. Lagrede gjenstander begrenser innsynet til deler av gulvet og veggflatene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

88 m²/88 m²

*Boligbygg med flere boenheter :* Bad, Vaskerom, 3 Soverom, Stue/kjøkken

*Andre bygg:* Carport og bod
*Bruksareal andre bygg:* 5 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 2 900 000

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.*

Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
Gnr 34 - Bnr 166
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

## Kr 3 400 000

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** | **2 900 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **2 900 000** |

**Markedsvurdering**

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Holmsildgata 16 ,6090 FOSNAVÅG<br>81 m² | 2001 | 1 sov | 03-12-2024 | 3 900 000 | **3 900 000** | 450 | 3 900 450 | **48 154** |
| 2 | Djupedalen 5 ,6090 FOSNAVÅG<br>111 m² | 2022 | 2 sov | 17-03-2026 | 6 950 000 | **6 300 000** | | 6 300 000 | **46 667** |
| 3 | Holmsildgata 16 ,6090 FOSNAVÅG<br>90 m² | 2001 | 2 sov | 29-09-2026 | 3 790 000 | **3 590 000** | | 3 590 000 | **39 889** |
| 4 | Holmsildgata 16 ,6090 FOSNAVÅG<br>62 m² | 2001 | 1 sov | 14-01-2026 | 2 450 000 | **2 300 000** | | 2 300 000 | **37 097** |
| 5 | Kleivalia 14 ,6090 FOSNAVÅG<br>65 m² | 1991 | 2 sov | 28-10-2025 | 1 990 000 | **1 900 000** | | 1 900 000 | **29 231** |
| 6 | Huldalsbana 4B ,6090 FOSNAVÅG<br>89 m² | 2021 | 3 sov | 28-06-2023 | 2 650 000 | **2 550 000** | | 2 550 000 | **28 652** |
| 7 | Huldalsbana 2B ,6090 FOSNAVÅG<br>89 m² | 2019 | 3 sov | 05-11-2024 | 2 700 000 | **2 500 000** | | 2 500 000 | **28 090** |
| 8 | Holmsildgata 16 ,6090 FOSNAVÅG<br>61 m² | 2001 | 1 sov | 21-04-2026 | 1 750 000 | **1 700 000** | | 1 700 000 | **26 562** |
| 9 | Holmsildgata 16 ,6090 FOSNAVÅG<br>89 m² | 2001 | 2 sov | 16-01-2025 | 2 490 000 | **2 350 000** | | 2 350 000 | **25 824** |
| 10 | Holmsildgata 16 ,6090 FOSNAVÅG<br>131 m² | 2001 | 2 sov | 24-08-2026 | 3 100 000 | **3 000 000** | 2 272 | 3 002 272 | **22 918** |

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.

Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
Gnr 34 - Bnr 166
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 3 350 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 130 000 |
| **Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter** | Kr. | | **3 200 000** |

### Carport og bod

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 80 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | |
| **Sum teknisk verdi - Carport og bod** | Kr. | | **80 000** |

| | | |
|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | **3 280 000** |

## 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. | 100 000 |

| | | |
|---|---|---|
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **100 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **3 400 000** |

Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
Gnr 34 - Bnr 166
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

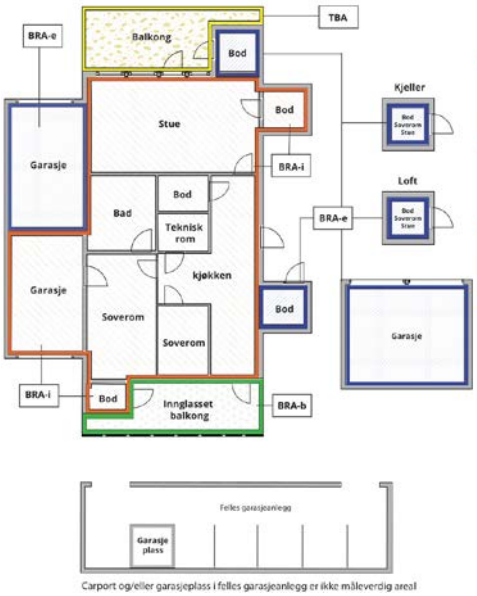
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om branncceller

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.

Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
Gnr 34 - Bnr 166
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 88 | | | 88 | 13 |
| **SUM** | **88** | | | | **13** |
| **SUM BRA** | **88** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Bad, vaskerom, soverom, soverom, soverom, stue/kjøkken | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Carport og bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **5** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | | Bod | |

Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
Gnr 34 - Bnr 166
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.10.2026 | Jacob Engholm Holen | Takstingeniør |
| | Svein Harald Ernstsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL) | 34 | 166 | | 4 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Huldalsbana 2A

**Hjemmelshaver**
Ernstsen Svein Harald

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leilighet i Huldalsbana i Fosnavåg.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Flat tomt. Fellesareal er asfalterte. På fremsiden av leiligheten er det plen og markterrasse.

**Tinglyste/andre forhold**

Se grunnboksutskrift.

Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
Gnr 34 - Bnr 166
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 28.10.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 28.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 28.10.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Energiattest | 13.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 02.11.2026 | |
| 2 | 13.11.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Huldalsbana 2A , 6090 FOSNAVÅG
Gnr 34 - Bnr 166
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.»*

enova

# Energiattest



| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Huldalsbana 2A, 6090 FOSNAVÅG** | |
| Dato for energimerking<br>**13.11.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-386337** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300605627** |
| Gårdsnummer<br>**34** | Bruksnummer<br>**166** |
| Seksjonsnummer<br>**4** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**2019** | Bygningstype<br>**Firemannsbolig** |
| Bruksareal<br>**88,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**88,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert 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<br>**110,16** |

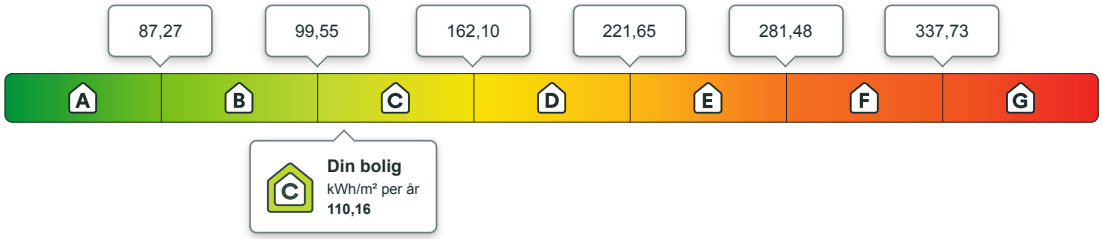
# Huldalsbana 2A, 6090 FOSNAVÅG

## 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 |
|---|---|
| **9 421,18** | **107,06** |

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




# Huldalsbana 2A, 6090 FOSNAVÅG

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




# Huldalsbana 2A, 6090 FOSNAVÅG

## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
|---|
| Notar Ulsteinvik |

| Oppdragsnr. |
|---|
| 3-0157/26 |

| Selger 1 navn |
|---|
| Svein Harald Ernstsen |

| Gateadresse |
|---|
| Huldalsbana 2A |

| Poststed | Postnr |
|---|---|
| FOSNAVÅG | 6090 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4756701

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja



Document reference: 3-0157/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0157/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3-0157/26

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 3-0157/26

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Svein Ernstsen | 22b984bc936ef2fc92042ec364550013d69220a8 | 24.10.2026 07:54:16 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 3-0157/26

- 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

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tømrer Service AS eller Tømrer Prosjekt AS ikke medvirker i.



Fasade 1
1 : 100



Fasade 3
1 : 100

| Rev: | Dato: | Revisjon: | Sign: |
|---|---|---|---|
| 1 | 18.01.2018 | Vegg mellom bad/bod og stue/kjøkken, samt flyttet vannskap og sentral støvsuger | JR |
| 2 | 06.04.2018 | Revidert innerdører på sek 1 og sek 2, samt balkong forran inngangsdør sek1 | JR |

TØMRERSERVICE AS

| | |
|---|---|
| TILTAKSHAVER: | Tømrer Prosjekt AS |
| BYGGEPLASS: | Huldalsbana |
| G.nr/B.nr: | 34/166 |
| KOMMUNE: | 6090 Fosnavåg |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TEGN. INNHOLD: Fasade | | | | TILTAKSART: 4Mannsbolig | MÅL: 1 : 100 |
| PROSJEKT: **348 Huldal Hus 1** | | | | | |
| ARKITEKT DESIGN: H.Heltne/J.Randen | DATO: 13.12.2016 | TEGN: J.Randen | PROSJEKT NR: **348** | TEGN.NR: **348/A100** | |

06.04.2018 08:25:19



notar.no

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tømrer Service AS eller Tømrer Prosjekt AS ikke medvirker i.



Fasade 2
1 : 100



Fasade 4
1 : 100

| Rev: | Dato: | Revisjon: | Sign: |
|---|---|---|---|
| 1 | 18.01.2018 | Vegg mellom bad/bod og stue/kjøkken, samt flyttet vannskap og sentral støvsuger | JR |
| 2 | 06.04.2018 | Revidert innerdører på sek 1 og sek 2, samt balkong forran inngangsdør sek1 | JR |

TØMRERSERVICE AS

| | |
|---|---|
| TILTAKSHAVER: | Tømrer Prosjekt AS |
| BYGGEPLASS: | Huldalsbana |
| G.nr/B.nr: | 34/166 |
| KOMMUNE: | 6090 Fosnavåg |

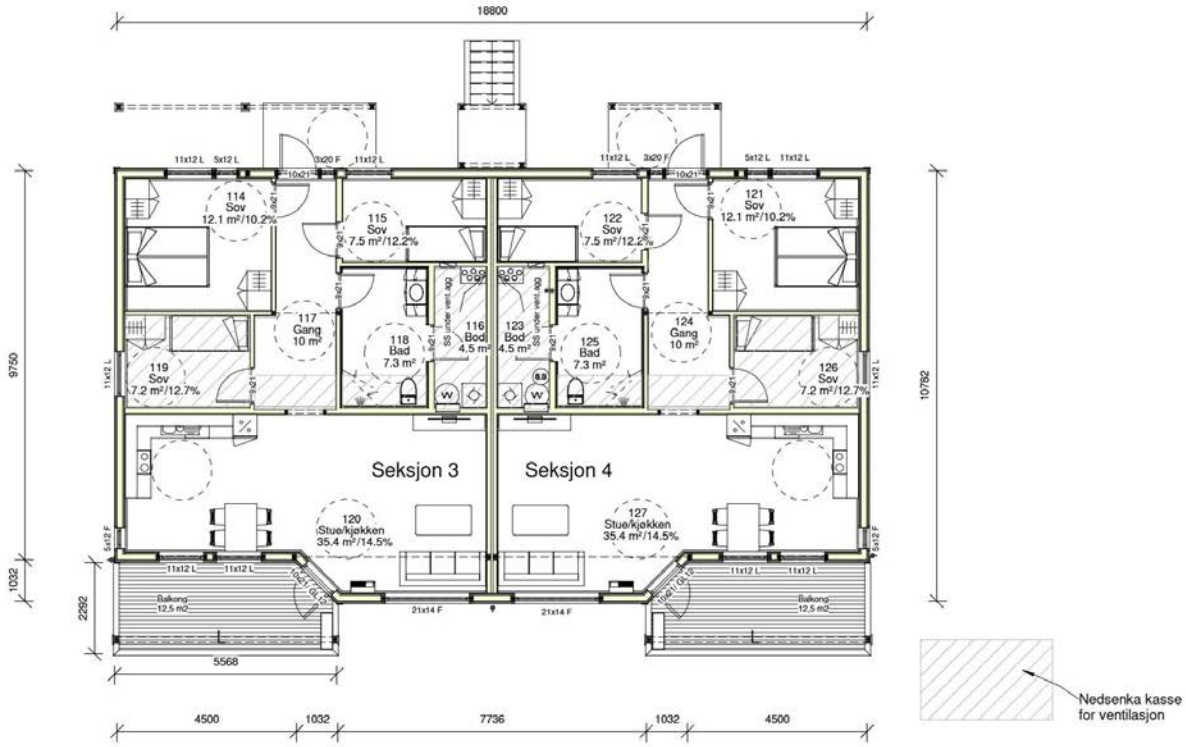
TEGN. INNHOLD: Fasade
TILTAKSART: 4Mannsbolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **348 Huldal Hus 1**
ARKITEKT DESIGN: H.Heltne/J.Randen
DATO: 13.12.2016
TEGN: J.Randen
PROSJEKT NR: 348
TEGN NR: 348/A101

06.04.2018 08:25:21

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tømrer Service AS eller Tømrer Prosjekt AS ikke medvirker i.

| BYA |
|---|
| Area |
| 245 m2 |

| BRA | | |
|---|---|---|
| Area | Level | Name |
| 88.7 m² | 1-100 2.etg | Sek 1 |
| 88.7 m² | 1-100 2.etg | Sek 2 |
| 88.7 m² | 1-100 1.etg | Sek 3 |
| 88.7 m² | 1-100 1.etg | Sek 4 |
| 354.7 m² | | |




| Rev: | Dato: | Revisjon: | Sign: |
|---|---|---|---|
| 1 | 18.01.2018 | Vegg mellom bad/bod og stue/kjøkken, samt flyttet vannskap og sentral støvsuger | JR |
| 2 | 06.04.2018 | Revidert innerdører på sek 1 og sek 2, samt balkong forran inngangsdør sek1 | JR |

TØMRERSERVICE AS

| | |
|---|---|
| TILTAKSHAVER: | Tømrer Prosjekt AS |
| BYGGEPLASS: | Huldalsbana |
| G.nr/B.nr: | 34/166 |
| KOMMUNE: | 6090 Fosnavåg |

TEGN. INNHOLD: Plan 1.etg | TILTAKSART: 4Mannsbolig | MÅL: 1 : 100

PROSJEKT: **348 Huldal Hus 1**

| ARKITEKT DESIGN: | DATO: | TEGN: | PROSJEKT NR: | TEGN.NR: |
|---|---|---|---|---|
| H.Heltne/J.Randen | 13.12.2016 | J.Randen | 348 | 348/A102 |

06.04.2018 08:25:21

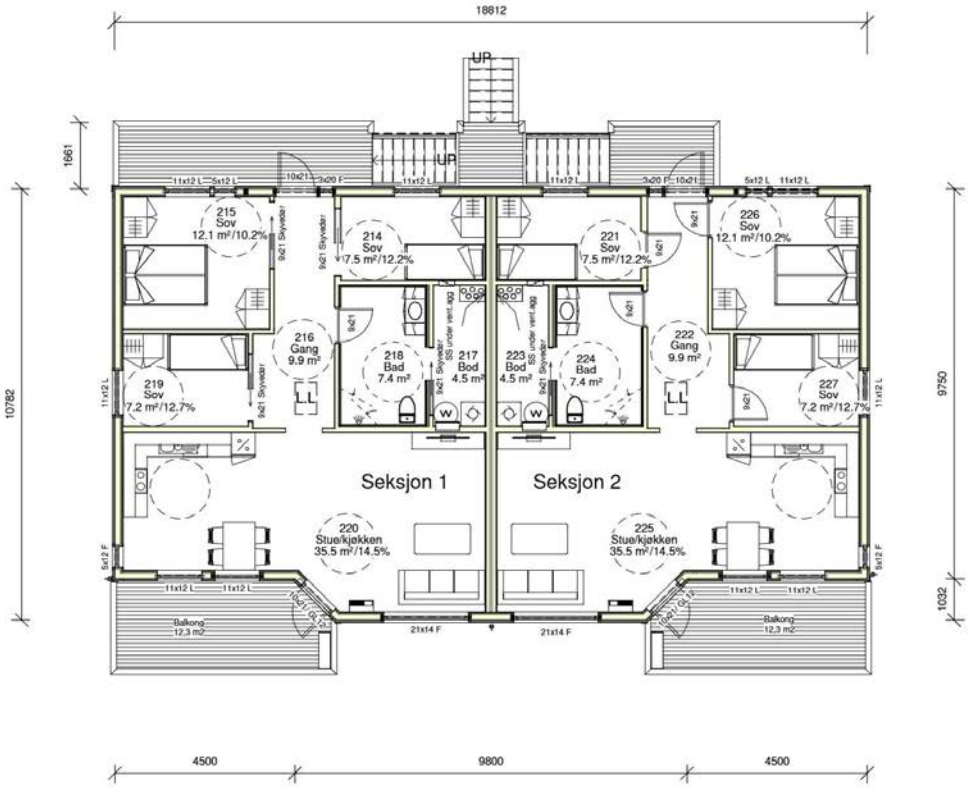


notar.no

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tømrer Service AS eller Tømrer Prosjekt AS ikke medvirker i.

| BYA |
|---|
| Area |
| 239.1 m² |

| BRA | | |
|---|---|---|
| Area | Level | Name |
| 88.7 m² | 1-100 2.etg | Sek 1 |
| 88.7 m² | 1-100 2.etg | Sek 2 |
| 88.7 m² | 1-100 1.etg | Sek 3 |
| 88.7 m² | 1-100 1.etg | Sek 4 |
| 354.7 m² | | |




| Rev: | Dato: | Revisjon: | Sign: |
|---|---|---|---|
| 1 | 18.01.2018 | Vegg mellom bad/bod og stue/kjøkken, samt flyttet vannskap og sentral støvsuger | JR |
| 2 | 06.04.2018 | Revidert innerdører på sek 1 og sek 2, samt balkong forran inngangsdør sek1 | JR |

TØMRERSERVICE AS

| | |
|---|---|
| TILTAKSHAVER: | Tømrer Prosjekt AS |
| BYGGEPLASS: | Huldalsbana |
| G.nr/B.nr: | 34/166 |
| KOMMUNE: | 6090 Fosnavåg |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TEGN. INNHOLD: Plan 2.etg | | | | TILTAKSART: 4Mannsbolig | MÅL: 1 : 100 |
| PROSJEKT: **348 Huldal Hus 1** | | | | | |
| ARKITEKT DESIGN: H.Heltne/J.Randen | DATO: 13.12.2016 | TEGN: J.Randen | PROSJEKT NR: 348 | TEGN.NR: 348/A103 | |

06.04.2018 08:25:21

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tømrer Service AS eller Tømrer Prosjekt AS ikke medvirker i.



Perspektiv 1
1 : 1



Perspektiv 2
1 : 1




Snitt A100
1 : 100

**ANMERKNINGER:**
- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = Limtre/ S = Ståldrager/ SG = Sikkerhetsglass
- L = Lukkevindu/ F = Fastkarmvindu
- Brann: Sjå egne brannplaner
- Grunn/ betong dimensjonering må vurderes på plassen etter tomteforhold
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
- Forutsetninger: Std. Detaljer om ikke annet er oppgitt.
- Forankring Std. detaljer/ NBI 520.241 Vindforankring av trehus.

På 1: 100 tegninger skal det i tillegg være tabell som viser areal BRA for kvar bolig samt areal BYA for bygningen

| Rev: | Dato: | Revisjon: | Sign: |
|---|---|---|---|
| 1 | 18.01.2018 | Vegg mellom bad/bod og stue/kjøkken, samt flyttet vannskap og sentral støvsuger | JR |
| 2 | 06.04.2018 | Revidert innerdører på sek 1 og sek 2, samt balkong forran inngangsdør sek1 | JR |

TØMRERSERVICE AS

| | |
|---|---|
| TILTAKSHAVER: | Tømrer Prosjekt AS |
| BYGGEPLASS: | Huldalsbana |
| G.nr/B.nr: | 34/166 |
| KOMMUNE: | 6090 Fosnavåg |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TEGN. INNHOLD: Snitt og perspektiv | | | | TILTAKSART: 4Mannsbolig | MÅL: As indicated |
| PROSJEKT: **348 Huldal Hus 1** | | | | | |
| ARKITEKT DESIGN: H.Heltne/J.Randen | DATO: 13.12.2016 | TEGN: J.Randen | PROSJEKT NR: 348 | TEGN.NR: 348/A104 | |

06.04.2018 08:25:22



notar.no

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tømrer Service AS eller Tømrer Prosjekt AS ikke medvirker i.



Fasade 1 med farge
1 : 100



Fasade 3 med farge
1 : 100

| Rev: | Dato: | Revisjon: | Sign: |
|---|---|---|---|
| 1 | 18.01.2018 | Vegg mellom bad/bod og stue/kjøkken, samt flyttet vannskap og sentral støvsuger | JR |
| 2 | 06.04.2018 | Revidert innerdører på sek 1 og sek 2, samt balkong forran inngangsdør sek1 | JR |

TØMRERSERVICE AS

| | |
|---|---|
| TILTAKSHAVER: | Tømrer Prosjekt AS |
| BYGGEPLASS: | Huldalsbana |
| G.nr/B.nr: | 34/166 |
| KOMMUNE: | 6090 Fosnavåg |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TEGN. INNHOLD: Fasade med farge | | | | TILTAKSART: 4Mannsbolig | MÅL: 1 : 100 |
| PROSJEKT: **348 Huldal Hus 1** | | | | | |
| ARKITEKT DESIGN: H.Heltne/J.Randen | DATO: 13.12.2016 | TEGN: J.Randen | PROSJEKT NR: 348 | TEGN.NR: 348/A105 | |

06.04.2018 08:25:27

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tømrer Service AS eller Tømrer Prosjekt AS ikke medvirker i.



Fasade 2 med farge
1 : 100



Fasade 4 med farge
1 : 100

| Rev: | Dato: | Revisjon: | Sign: |
|---|---|---|---|
| 1 | 18.01.2018 | Vegg mellom bad/bod og stue/kjøkken, samt flyttet vannskap og sentral støvsuger | JR |
| 2 | 06.04.2018 | Revidert innerdører på sek 1 og sek 2, samt balkong forran inngangsdør sek1 | JR |

TØMRERSERVICE AS

| | |
|---|---|
| TILTAKSHAVER: | Tømrer Prosjekt AS |
| BYGGEPLASS: | Huldalsbana |
| G.nr/B.nr: | 34/166 |
| KOMMUNE: | 6090 Fosnavåg |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TEGN. INNHOLD: Fasade med farge | | | | TILTAKSART: 4Mannsbolig | MÅL: 1 : 100 |
| PROSJEKT: **348 Huldal Hus 1** | | | | | |
| ARKITEKT DESIGN: H.Heltne/J.Randen | DATO: 13.12.2016 | TEGN: J.Randen | PROSJEKT NR: 348 | TEGN.NR: 348/A106 | |

06.04.2018 08:25:30

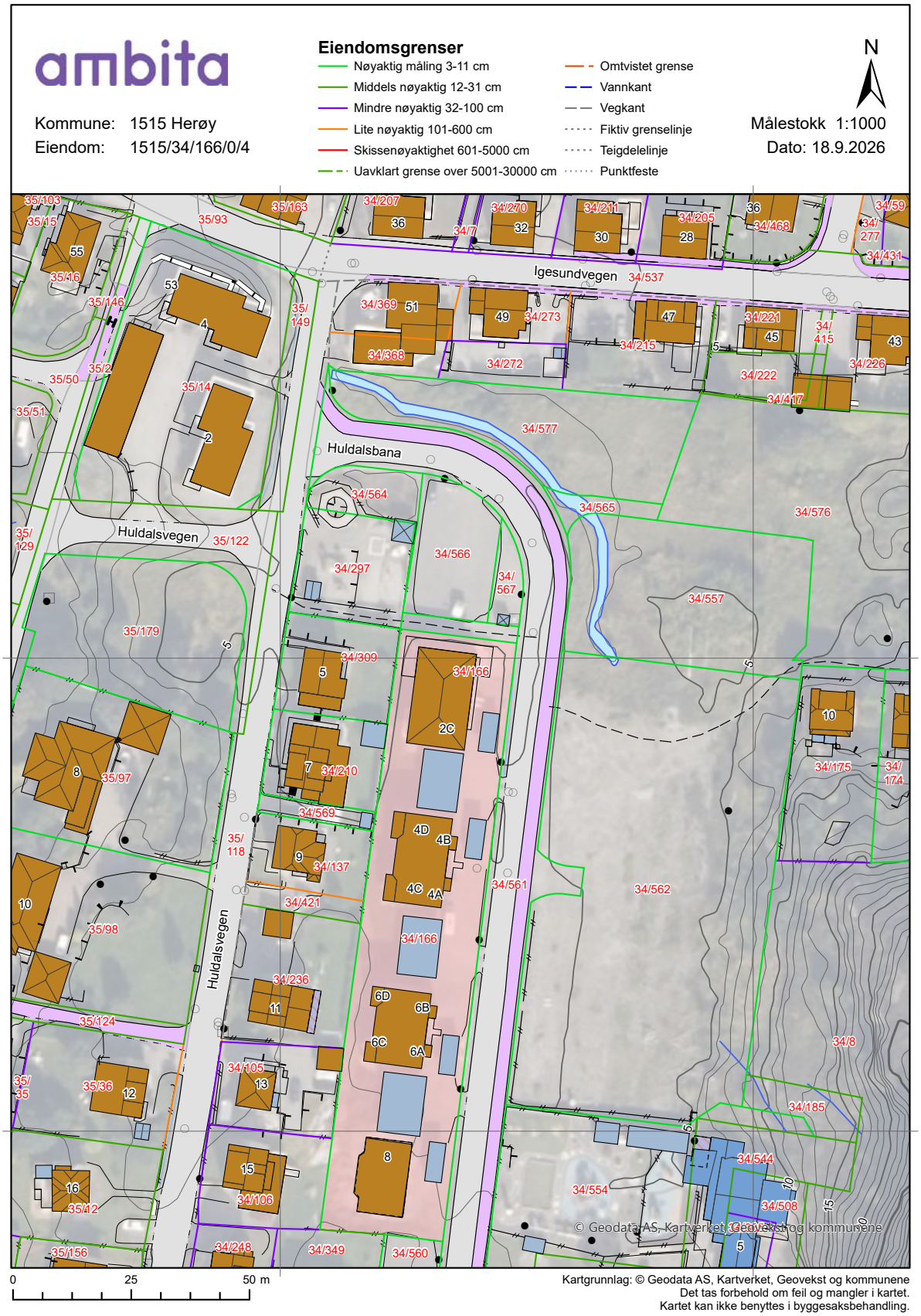


notar.no

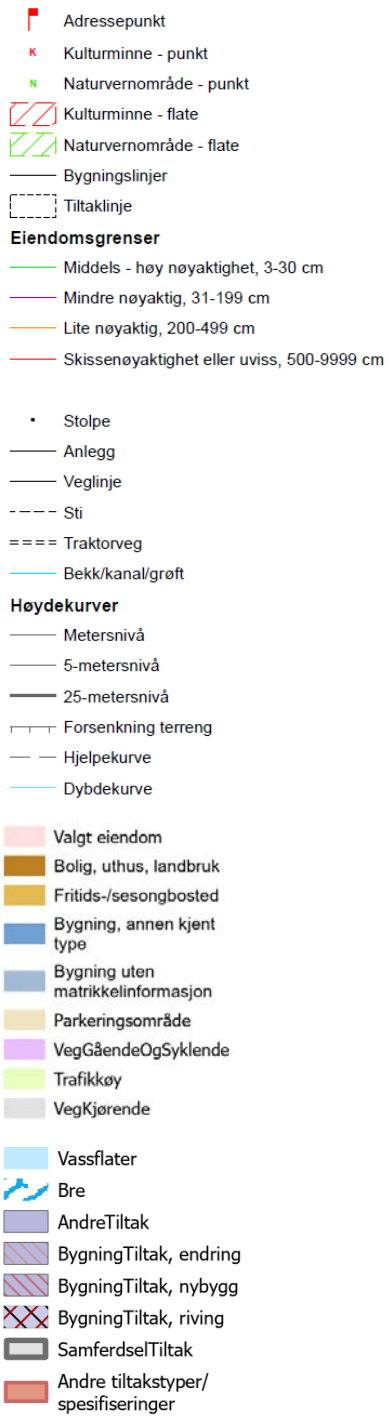



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tømrer Service AS eller Tømrer Prosjekt AS ikke medvirker i.


© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tømrer Service AS eller Tømrer Prosjekt AS ikke medvirker i.
Seksjon 1
Seksjon 2
TØMRERSERVICE AS
TILTAKSHAVER: Tømrer Prosjekt AS
BYGGEPLASS: Huldalsbana
G.nr/B.nr: 34/166
KOMMUNE: 6090 Fosnavåg
TEGN. INNHOLD: Plantegning 2.etg med farge
PROSJEKT: 348 Huldal Hus 1
ARKITEKT DESIGN: H.Heltne/J.Randen
DATO: 13.12.2016
TEGN: J.Randen
TILTAKSART: 4Mannsbolig
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT NR: 348
TEGN NR: 348/A108
06.04.2018 06:25:31
Rev: Dato: Revisjon: Sign:
1 18.01.2018 Vegg mellom bad/bod og stue/kjøkken, samt flyttet vannskap og sentral støvsuger JR
2 06.04.2018 Revidert innvendere på sek 1 og sek 2, samt balkong forran inngangsdør sek1 JR


ambita
Kommune: 1515 Herøy
Eiendom: 1515/34/166/0/4
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: 18.9.2026
Igesundvegen
Huldalsbana
Huldalsvegen
Huldalsvegen
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring



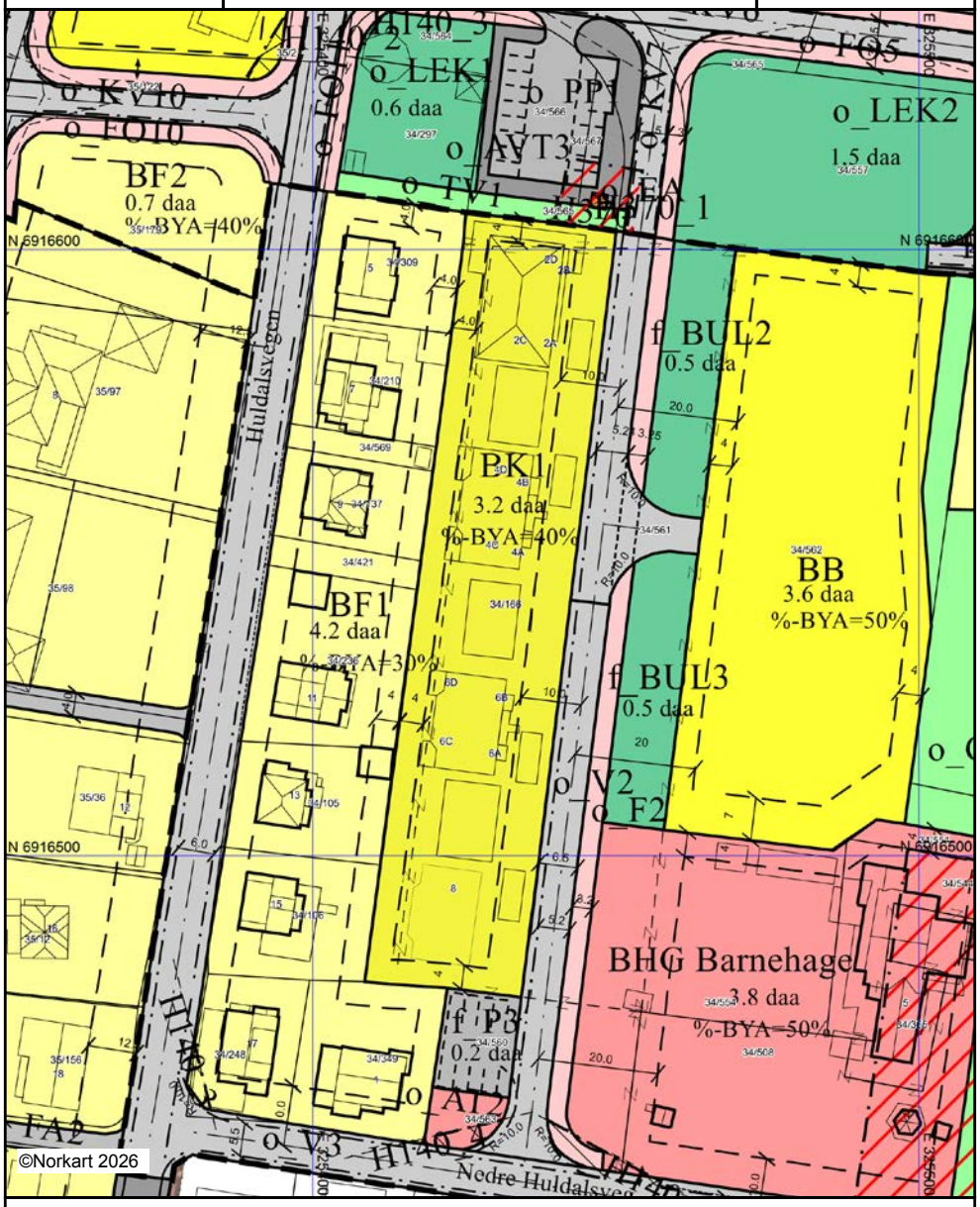
Herøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 34/166/0/4
Adresse: Huldalsbana 2A
Utskriftsdato: 18.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



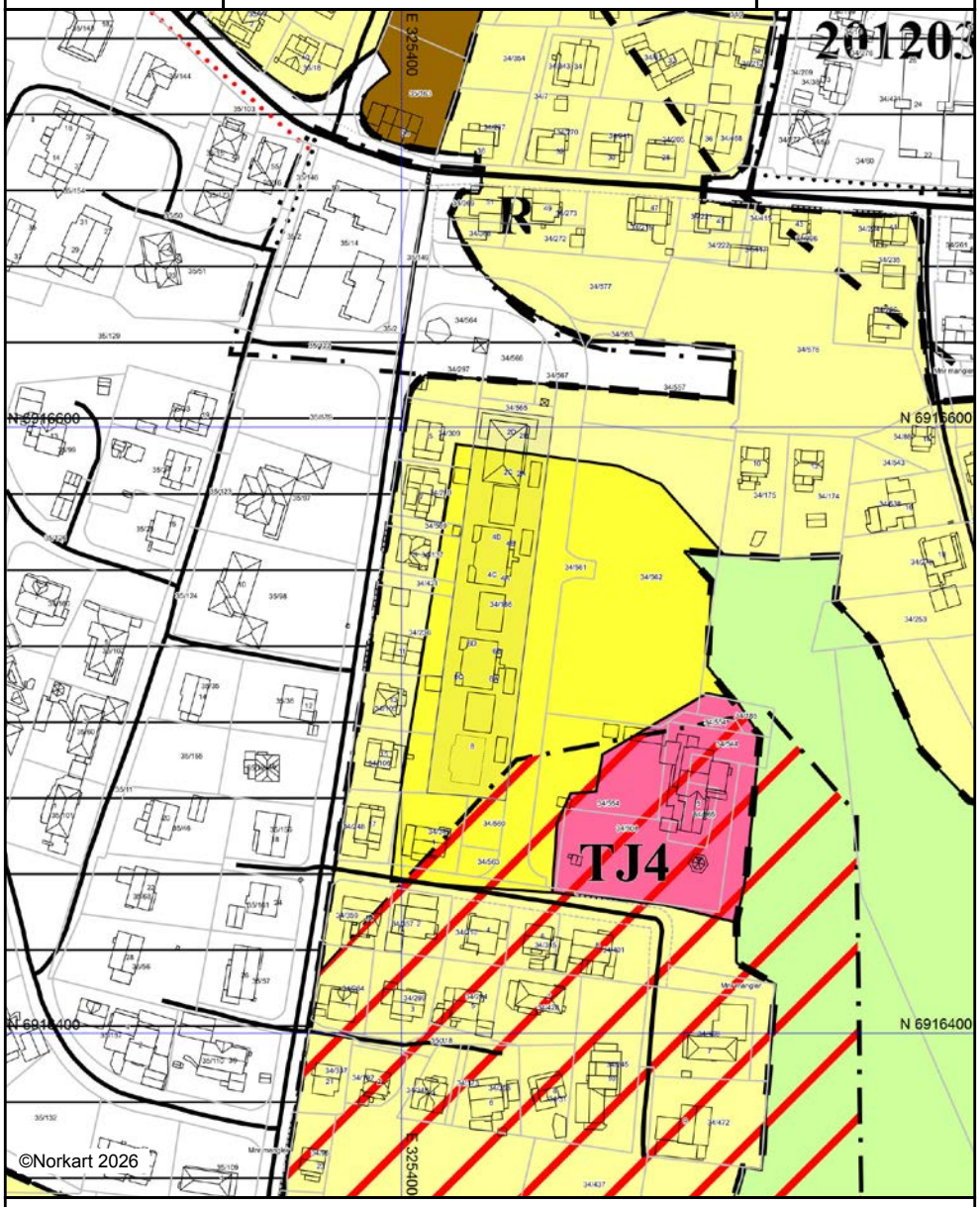
Herøy kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 34/166/0/4
Adresse: Huldalsbana 2A
Utskriftsdato: 18.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



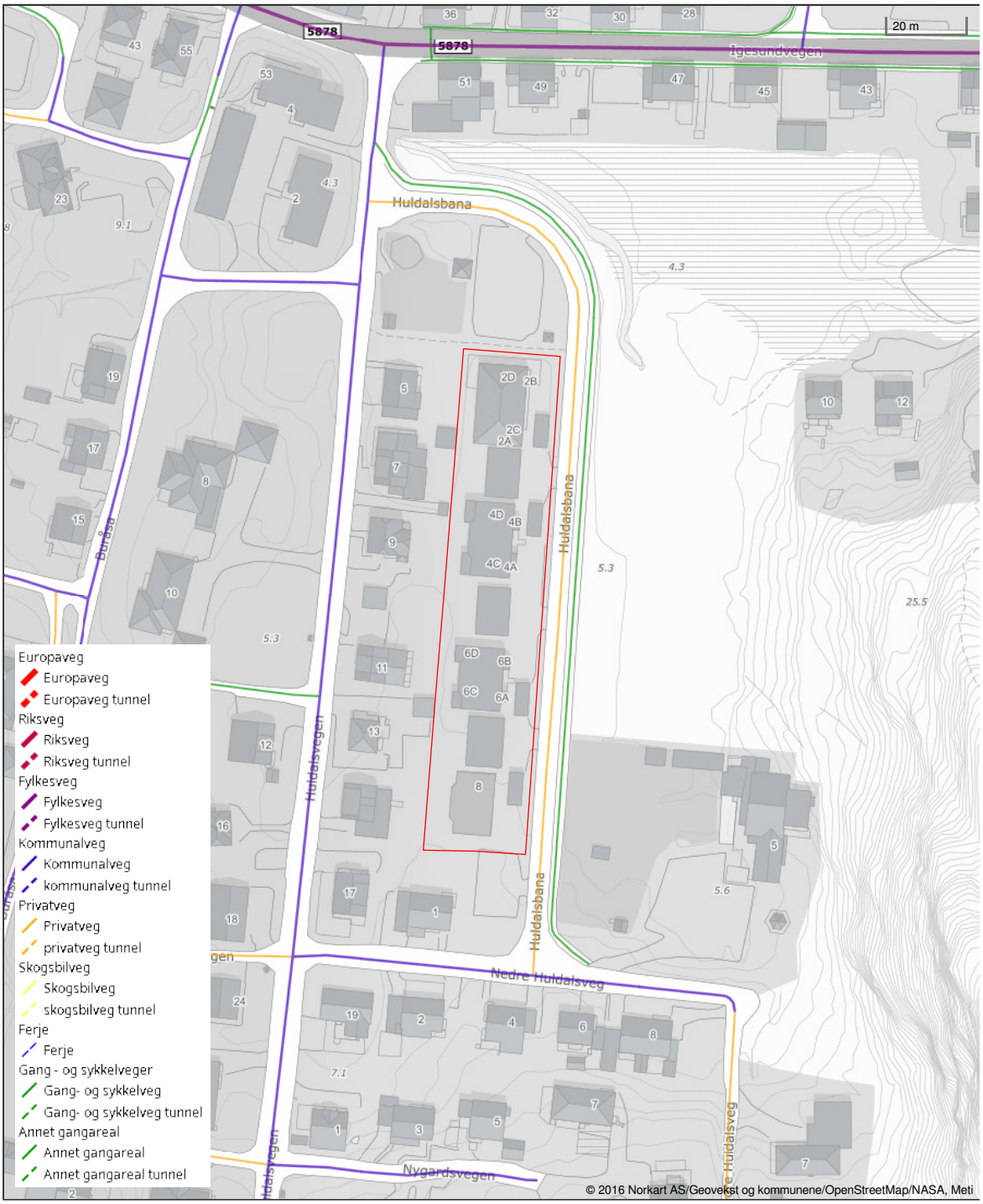

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

## Tegnforklaring



Utskriftsdato: 18.09.2026

# Vegstatuskart for eiendom 1515 - 34/166//




*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

Huldalsbana 2A - Nabolaget Fosnavåg sentrum/Nørvåg - vurdert av 12 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

### Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Fosnavåg terminal<br>Linje 330, 331, 332, 333 | 6 min<br>0.5 km |
| Ørsta-Volda Lufthamn Hovden | 43 min |
| Ålesund Lufthavn, Vigra | 2 t 35 min |

### Skoler

| | |
|---|---|
| Bergsøy skule (1-7 kl.)<br>254 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Bergsøy skule (1-7 kl.)<br>254 elever, 20 klasser | 5 min<br>2.3 km |
| Nerlandsøy skule (1-7 kl.)<br>71 elever, 7 klasser | 4 min<br>2.8 km |
| Herøy ungdomsskule (8-10 kl.)<br>298 elever, 24 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| Herøy vidaregåande skule<br>301 elever | 16 min<br>1.3 km |

### Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Speedtrax | 3 min |
| Thon Hotel Fosnavåg | 8 min |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

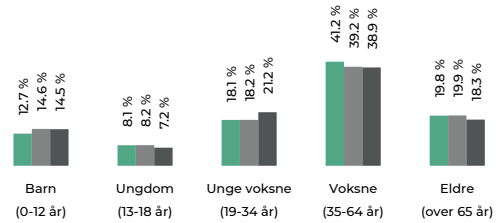
### Kvalitet på skolene

Bra 70/100

### Naboskapet

Høflige 66/100

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Fosnavåg sentrum/Nørvåg | 1 001 | 522 |
| Fosnavåg/Leinstrand | 4 201 | 1 964 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Huldal barnehage (0-5 år)<br>44 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Troll-Myra barnehage (0-5 år)<br>91 barn | 4 min<br>2.5 km |
| Myklebust barnehage (0-5 år)<br>49 barn | 5 min<br>2.4 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Meny Fosnavåg<br>Post i butikk | 6 min<br>0.6 km |
| Spar Fosnavåg<br>Søndagsåpent | 21 min<br>1.9 km |

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

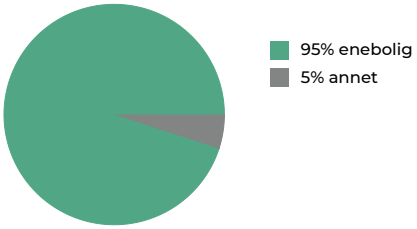
### Gateparkering
Lett 85/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Huldal grus<br>Fotball | 1 min<br>0.1 km |
| Herøyhallen<br>Aktivitetshall | 20 min<br>1.7 km |
| Sunnmørsbadet | 20 min |
| Aktiv Trening Herøy | 20 min |

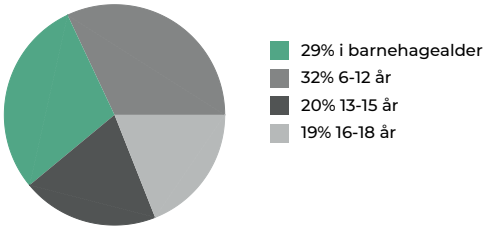
## Boligmasse



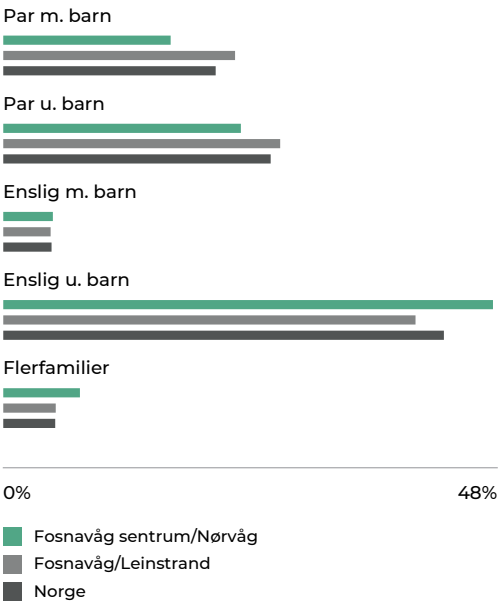

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Fosnavåg Brygge | 6 min |
| Apotek 1 Herøy | 4 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



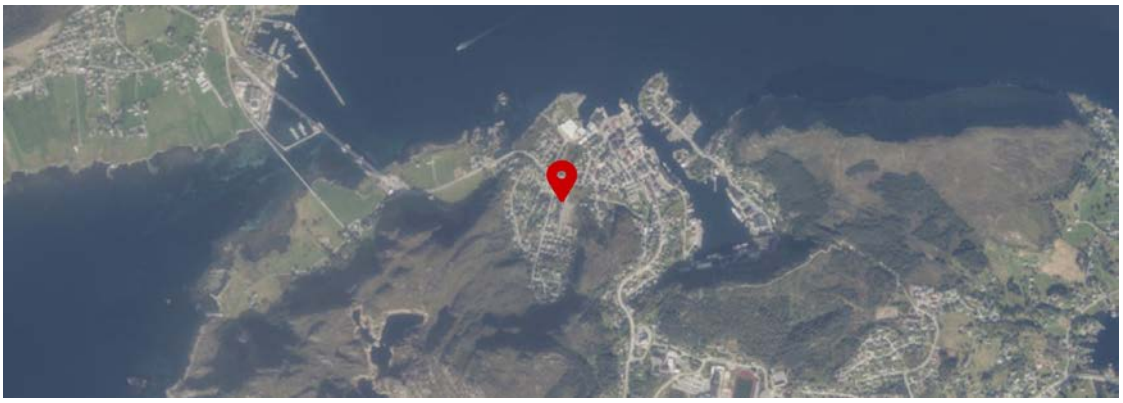

## Familiesammensetning

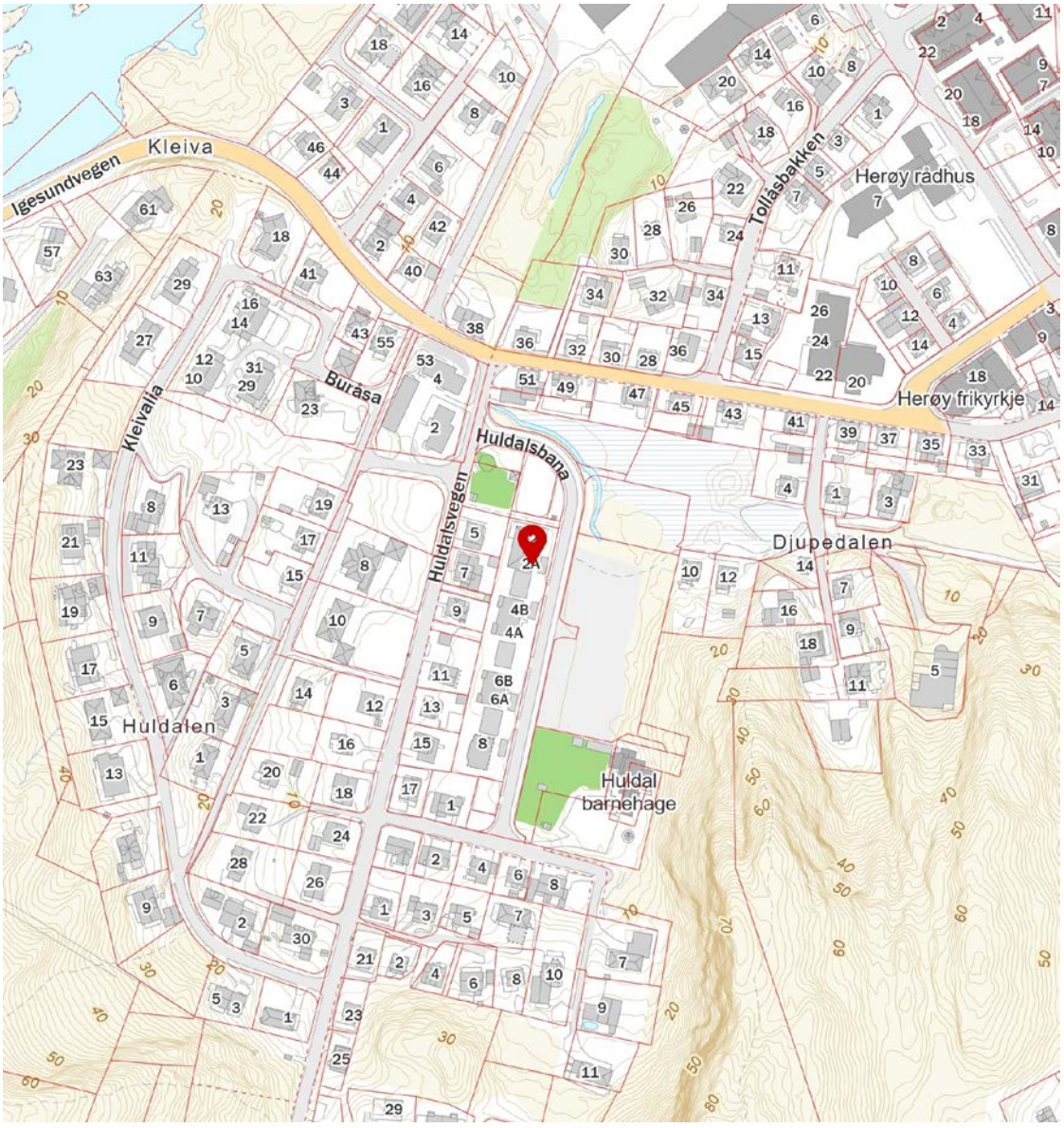



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 31% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 6% | 4% |

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






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

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

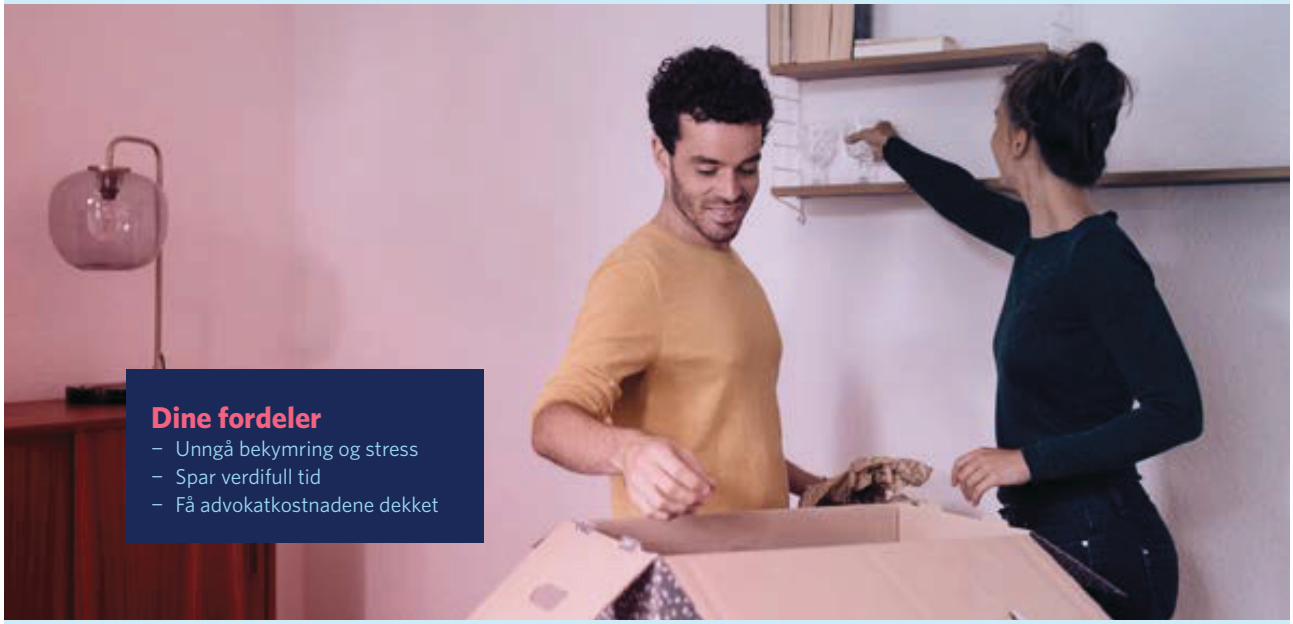
**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

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



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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Borettslagseiendom: | kr 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** | 3-0157/26 | **Kontaktperson** | Ludvig Sandström |
| **Adresse** | Huldalsbana 2A<br>6090 FOSNAVÅG | **Tlf** | 451 30 869 |
| | | **Epost** | ls@notar.no |
| **Salgsoppgavedato** | 13.11.2026 | | |

**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