

Pettermarka 12

LANGEVÅG

notar



Prisantydning Kr 3 690 000,- Boligtype Halvpart vert.delt tomannsbolig
BRA-i/BRA Total 127/132 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Pettermarka 12

1/2-part av tomannsbolig med terrasse |
Parkering og utsikt | Mulighet for 4 soverom

Adresse	Pettermarka 12 6030 LANGEVÅG
Prisantydning	Kr 3 690 000,-
Omkostninger	Kr 93 340,-
Totalpris	Kr 3 783 340,-
BRA-i/BRA Total	127/132 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Halvpart vert.delt tomannsbolig
Byggeår	2008
Soverom	3

Tiltalende del av tomannsbolig med flott beliggenhet på Pettermarka like øst for Langevåg sentrum. Det er et rolig område og boligen har flott utsikt, gode solforhold samt kort avstand til sjø og turområder. Huset er velholdt og det er foretatt overflateoppussing av flere overflater i perioden 2023 til 2025. Boligen inneholder stue, kjøkken, bad, vaskerom, entré og garderobe i første etasje (garderoben er godkjent som soverom). Loftsetasje inneholder 3 soverom, bad, gang og 2 kott. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på 38 kvm mot sør. Plenareal med uthus mot øst. Parkering på tomten.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
928 06 440 / ole@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	33
Nøkkelinformasjon	34
Plantegning	50
Vedlegg	55
Budgivning	143

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





























Garderoberom med innredning. Her er det avvik fra byggemeldt tegning. Dvs: Del av inntegnet soverom i første etasje er omgjort til garderoberom, og resten av soverommet er tatt inn i stua





Bod er bygget som vaskerom. Bruksendring er ikke byggemeldt















Dette rommet var opprinnelig en del av gang/trapperom, men her er det satt opp en vegg/dør for å lage et ekstra soverom





Disponibelt rom på loft er etablert som bad. Bruksendring er ikke byggemeldt





Det foreligger ikke byggemeldte tegninger uthuset. Uthuset er oppført i tomtegrense mot øst



Terrassen/verandaen fremkommer ikke på byggemeldte tegninger



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen Pettermarka 12 ligger i et boligområde i Holen i nordøstre del av Langevågen. Det er noe sjøutsikt mot øst fra eiendommen. Barnevennlig område i et av de mest solrike områdene i Langevågen. Til dagligvare, barneskole, barnehage og rådhus i sentrum er det 2-3 km. Ca 1,5 - 2 km til ungdomsskole og idrettshall/idrettsanlegg. Gangavstand til sentrumsfunksjoner. Fint turområde i nærområdet. Kort vei til Sulafjellet med ypperlige turstier i fint turterreng. Boligen ligger fint til i terrenget og har god tilkomst.

ADKOMST

Fra Ålesund, kjør mot Langevåg. Ta ned til høyre i Holsvegen og kjør ca 100 meter. Ta så inn til høyre og du befinner deg i Futevegen. Følg veien nedover ca 400 meter og ta opp til venstre. Du er nå i Pettermarka.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Pettermarka 12, 6030 LANGEVÅG

OPPDRAKSNUMMER

2-0228/25

SELGER

Christine Louise Vågnes Bondevik
Lasse Strand Gule

MATRIKKE

Gårdsnummer 92, bruksnummer 255, seksjonsnummer 4,
i sameiet Pettermarka 12, 14, 16 og 18 i Sula kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt

bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Selger har ikke opplyst årlig strømforbruk. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 1 669.2 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt for sameiet – disponeres i henhold til tinglyst seksjonering. Oversikt over fellesareal og tilleggsareal grunn følger vedlagt i salgsoppgaven.

Tomten er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

Opplyst areal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

SAMEIEBRØK

1/4

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.10.2025 utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen.

BYGGEÅR

2008

BYGGEMÅTE

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig som går over to etasjer med første etasje og loft. Det er foretatt overflateoppussing av flere overflater i perioden 2023-2025.

Boligen er fra 2008, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er observert noen små råteskader i verandaen og noe slitasje på utvendige konstruksjoner. Det er også enkelte avvik innvendig. Det må påregnes noe oppussing- og vedlikeholdsarbeid. For øvrig henvises det til den vedlagte tilstandsrapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

Taket er tekket med deccaplater fra byggeår. Undertaket er av Brettex, og dette er observert fra innvendig kott. Det er A-takstoler med oppvarmet loft og det er kottrom utenfor knevegg og en loftsluke opp til kryploft. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Boligen har vinduer fra byggeår og disse er av malt trevirke med 2-lags glass. Det er ett takvindu på badet på loftet. Dette er av PVC. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er en veranda med utgang fra stuen. Veranda og rekkverk er av trevirke. I fremkanten er det en kledning med spalter. Det er en dør/luke inn til underkant av verandaen. Inn til verandaen fra terreng er det en levegg med en enkel dør. Det er en utvendig trapp av betong som følger terrenget.

TOMTEFORHOLD

Tomten ligger i en slak sørhelling. Det er ukjent byggegrunn. Det er en stor støttemur av naturstein i bakkant av boligen. Boligen ligger nedenfor støttemuren. Natursteinsmuren består av grove steiner, og det er ikke observert noen unaturlige skjevheter i muren. Grunnmuren er av betong. Det foreligger ikke informasjon om hvilken type fundament som er benyttet. Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert oppstikk for kobling av taknedløp.

Det er kommunal vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Type produkt og alder på det tekniske anlegget er ukjent, men basert på byggets alder antas det at ledningene er av plast.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget under viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Verandaen, inkludert rekkverket, er værslitt, og det er observert tendenser til råde på enkelte terrassebord. Naboverandaen er forsterket i underkant med ekstra bærepunkt. Det er observert noe bevegelse i verandaen, og den gynger litt dersom man hopper på den. Døren inn til verandaen via leveggen har noen skader og er værslitt.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Veggkonstruksjon

Det er observert værslitte vindskibord som ligger inntil takkonstruksjonen. Det er observert noe værslitt kledning jevnt over.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Det er mye lagret i kottene, noe som gir begrenset tilgang. Inspeksjon av kottene er derfor kun utført fra kottdøren. Fra kottdøren mot sørvest er det observert noen fuktskjolder. Også her var det mye lagret, noe som ga begrenset tilgang. Loftsluken lot seg ikke åpne under befaringen, da denne satt fast. Det er derfor ikke utført inspeksjon av kryploftet. Eier har i etterkant av befaringen åpnet loftsluken.

Utvendig - Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er observert noe værslitte vinduer.

Utvendig - Dører

Ytterdøren subber noe mot karm.

BOD

Det er en enkel utebod på eiendommen. Bodene er oppført med liggende panel og saltak som er tekket med asfaltpapp. Bodene har noen synlige skader som tilsier at enn må gjøre tiltak på bodene. Byggeåret er ikke kjent. Det er en del slitasje, og det må påregnes oppussingsarbeid.

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

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 EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 03.10.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.
Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2024.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 1 + Antall måneder 10.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Frende. Polise/avtalenr.: 966302.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Montering av spotter og installasjon av varmepumpe. Arbeid utført av: EL24 og Egset ventilasjon.

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.
Beskrivelse: Ladeboks for elbil.

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, tømmerarbeid etc)? Nei.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

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

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

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

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.

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Beskrivelse: Utebod: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for uthuset. Gjesterom oppe, som opprinnelig var en loftstue og en del av gang/ trappeoppgang. Her er det satt opp vegg/dør av forrige eier for å lage ett ekstra soverom. Omkledeingsrom nede har avvik fra byggemeldt tegning. Dvs: Del av inntegnet soverom i første etasje er omgjort til omkledeingsrom, og resten av soverommet er tatt inn i stua. Vaskerom nede har avvik fra byggemeldt tegning. Dvs: Bod er bygget som vaskerom. Bruksendring er ikke registrert byggemeldt.

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

24 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.

Tilleggs kommentar: Ingen tilleggs kommentar.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Det er foretatt overflateoppussing av flere innvendige overflater i perioden 2023-2025.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN

I henhold til Kommuneplanens arealdel, med ikrafttredelsesdato 30.04.2015, så er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende (1 605 kvm) og boligbebyggelse - framtidig (64 kvm). Det ubebygde området som ligger vest for sameiet er avsatt til boligbebyggelse - framtidig.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til boliger - frittliggende småhus i henhold til Reguleringsplan for gnr 92 bnr 33 - Petter Alnes, med ikrafttredelsesdato 26.06.1997.

REGULERINGSPLANFORSLAG

Det er ingen reguleringsplanforslag som berører eiendommen per 02.10.2025.

OMRÅDEANALYSE

I henhold til områdeanalyse datert 02.10.2025 så er det på eiendommen registrert 11 berørte datasett:

- 100-meter belte kyst
- FKB-AR5
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Tettsteder
- Vernskog

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

KULTURMINNERAPPORT

I følge kulturminnerapport datert 02.10.2025 så er det på eiendommen registrert 0 berørte datasett.

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.

VEDLAGT I SALGOPPGAVEN

Opplysningene ovenfor omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Utsnitt av kommuneplan, reguleringsplan, reguleringsplanforslag, områdeanalyse og kulturminnerapport følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sula kommune. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes også på internett.

OPPVARMING

- Vedovn er montert i stue i første etasje.
- Varmepumpe fra 2025 montert i stue i første etasje.
- Laminat med integrert varmekabel i entré i første etasje.
- Badet i første etasje har elektriske varmekabler fra byggeår.
- Vaskerom i første etasje har elektriske varmekabler fra byggeår.
- Badet på loftet har varmekabler fra byggeår.
- Panelovn på ett soverom på loft.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er installert fiber fra Tafjord i boligen. Uttak mellom stue og kjøkken.

PARKERINGSFORHOLD

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst med biloppstillingsplasser. Parkeringsområdet disponeres i henhold til tinglyst seksjonering - jfr. vedlagte situasjonsplan som viser tilleggsareal grunn.

Det ble montert elbillader av typen Easee ladeboks 16A ved parkeringsplassen i 2021.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei, jfr. vedlagte Vegstatuskart for eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Det er et område med i all hovedsak eneboliger og tomannsboliger i nærmiljøet. Noe næringsvirksomhet ved sjøen mot øst.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil.

SKOLEKRETS

Langevåg skule (1-7 kl.)
Sula ungdomsskule (8-10 kl.)

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er "Holsmyra" som ligger ca 3 minuttss gange/0.3 km fra eiendommen. Her passerer linje 4.

ADGANG TIL Utleie

Seksjonen består av en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BYGNINGSHISTORIKK

- Rammetillatelse 04.05.2006
- Igangsettingstillatelse 11.05.2007
- Ferdigattest 14.10.2008

Ferdigattesten gjelder for boligen (nytt bygg - boligformål/to stk tomannsboliger)

LOVLIGHET

Tomannsbolig

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

- Del av inntegnet soverom i første etasje er omgjort til garderobe, og resten av soverommet er tatt inn i stua. Garderoben er av en slik størrelse og det er vindu, så dette er vurdert som hoveddel. Dette er vurdert til å ikke være en søknadspiktig endring. Det er satt opp en vegg med dobbel dør mellom entré og stue. Inntegnet bod ved inngangsdør er bygget som vaskerom. Bruksendring er ikke byggemeldt.
- Inntegnet disponibelt rom på loft er etablert som bad. Bruksendring er ikke byggemeldt. Loftstue var opprinnelig en del av gang/trapperom, men her er det satt opp en vegg/dør for å lage et ekstra soverom.
- Vinduer mot øst i første etasje avviker fra tegninger.
- Veranda/terrasse fremkommer ikke på tegninger.

Bod

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger. Boden er ikke byggemeldt.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Kopi av byggemeldte/godkjente tegninger og ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

VIKTIG INFORMASJON

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder

utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det er ulike regler for terrasser som er lavere eller høyere enn 0,5 meter over bakken. Hvis hele terrassen eller plattingen er lavere enn 0,5 meter over bakken kan man bygge uten å søke så lenge kommunens planer ikke setter begrensninger. En kan plassere terrassen helt inntil nabogrensa. Er hele terrassegulvet lavere enn 0,5 meter over bakken, men skal den ha rekkverk så må man kontakte kommunen for å høre om men likevel må søke. Skal man bygge en terrasse hvor terrassegulvet er høyere enn 0,5 meter over bakken så regnes terrassen i de fleste tilfeller med i det bebygde arealet på eiendommen. En må derfor passe på at terrassen ikke blir større enn det man har lov til å bygge på eiendommen.

Først i 2015 kom det en endring i plan- og bygningsloven som sa at man kan bygge små bygg helt opp til 50 kvadratmeter uten å søke, men selv om et tiltak kan være unntatt fra søknadsplikt er det ikke fritt frem å bygge. Den som skal bygge har nemlig ansvar for at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Man bør derfor sette seg inn i regelverket som gjelder for det aktuelle tiltaket, reguleringsplan og kommunens arealplan. Blant annet kan ikke utnyttelsesgraden på tomten overskrides. I tillegg må bygningen blant annet

- være 50 kvadratmeter eller mindre
- være minst 1,0 meter fra andre bygninger på tomten din
- være minst 1,0 meter fra nabogrensen
- ha mønehøyde på 4,0 meter eller mindre og gesimshøyde på 3,0 meter eller mindre
- ikke brukes til beboelse eller overnatting
- ikke ha kjeller
- ikke plasseres over vann- og avløpsledninger
- ha en viss avstand til for eksempel sjø, vei og jernbanespor

Det gjøres oppmerksom på at selv om et tiltak kan være unntatt søknadsplikt så er det uansett meldepliktig.

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

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

RADONMÅLING

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

Radon er en helsefarlig, 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 søkt etter 1. juli 2010.

INNHold

FØRSTE ETASJE

Entré, vaskerom, bad, garderobe og stue/kjøkken.

LOFTSETASJE

Gang, bad, 3 soverom og 2 kott.

KOMMENTAR

- Romhøyden i første etasje er målt til ca 2,37 m.
- Romhøyden på loftet er målt til ca. 2,40 m. Loftet har skråhimling.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Se punktet ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen.

STANDARD

INNENDIG

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Eier opplyser at det ble skiftet gulv på stue/kjøkken i 2023. I 2024 ble det lagt nytt gulv og tapetsert på barnerommet, og i 2025 ble det lagt nytt gulv på resterende soverom på loftet samt malt vegger i stue og på hovedsoverom. Innendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Mellom etasjene er det en malt tretrapp. Trinnene er foliert i 2025, ifølge eier. Boligen har elementpipe, og sotluke er montert på pipen i første etasje. Vedovn er montert i stuen.

KJØKKEN

Kjøkkenet er fra byggeåret, men eier har skiftet vask og benkeplate i 2023. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter, benkeplate av laminat, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem. Side by side kjøleskap medfølger ikke i handelen. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

VÅTROM

Vaskerom er fra byggeår. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet er innredet med utslagsvask/stålkum, sikringsskap, vannfordelerskap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Badet i første etasje er fra byggeår. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne med glassbyggerstein.

Badet på loftet er fra byggeår. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er besiktet og er plassert på vaskerom.

Stoppekranen er plassert i vannfordelerskapet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken fra byggeår og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på vaskerom.

Det er kun naturlig ventilasjon i boligen.

Det er installert varmepumpe i 2025. Denne er montert i stue.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert på vaskerommet. Det er montert elbillader og eier opplyser om at i 2025 ble det lagt spotter på barnerom og gang, samt ny sikring for opplegg til varmepumpe.

Boligen har røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNENDIG

Sammendraget under viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innendig - Radon

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

Innendig - Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Innendig - Innvendige trapper

Det er noe knirk i trappen.

Innendig - Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget ble installert i 2008. Det er ukjent om det elektriske arbeider/anlegg i boligen er utført av en

registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det elektriske anlegget er utført, og det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999. Det foreligger samsvarserklæring på utvidelse. Dokumentet er ikke datert, men er lastet opp til boligmappa 08.10.2025. Det foreligger samsvarserklæring på vedlikehold, datert 29.12.2023. Det foreligger samsvarserklæring på vedlikehold, datert 22.12.2023. Det foreligger samsvarserklæring på utvidelse og endring, datert 21.10.2021. Det foreligger samsvarserklæring på ombygging/ rehabilitering, datert 10.09.2014. Det foreligger ikke samsvarserklæring fra byggeår. Samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at installasjonen er utført av elektrovirksomhet iht. gjeldende regelverk.

Våtrom – Vaskerom første etasje – Overflater vegger og himling

Det er påvist avvik i fuger. Dvs: I ett vegg hjørne er det en fuge hvor det fortsatt ligger maskeringstape under, og fugen er lagt oppå denne. Dette kan tyde på at fugen ikke er blitt strøket ut, og at maskeringstapen ikke er fjernet før fugen har størknet. Dette er observert flere steder.

Våtrom – Vaskerom første etasje – Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fuger. Det er glippe i fugen mellom gulv- og veggflis, observert ved varmtvannsberederen. Fallet er målt til 6 mm fra gulv ved dørterskel til sluk. Det er enkelte fliser på gulvet som har hulrom/ bom. Det er observert en skade i flisen. Skaden er i overflaten og fremstår som en støtskade etter at noe har falt ned på flisen.

Våtrom – Vaskerom første etasje – Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet på vaskerommet, noe som medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og kvalitet.

Våtrom – Vaskerom første etasje – Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har ventil gjennom vindusventil.

Våtrom – Vaskerom første etasje – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alder er benyttet som grunnlag for vurdering av tilstandsgrad, da det ikke er mulig å foreta hullboring på en naturlig plass.

Våtrom – Bad første etasje – Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Det er observert små riss i fugene. Det er observert hull i en flis etter en skrue hvor det tidligere har stått ett annet dusjgarnityr.

Våtrom – Bad første etasje – Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fuger. Det er grunne og utvaskede flisfuger på gulvet. Fallet er målt til 14 mm fra gulv ved dørterskel til sluk i dusjonen, og 13 mm til sluk under baderomsinnredningen.

Våtrom – Bad første etasje – Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er synlig membran i sluket i dusjonen, men det kan ikke avklares om denne er klemt inn bak klemring slik den skal. I sluket under baderomsinnredningen er det observert membran under klemring, slik det skal være. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet på badet.

Våtrom – Bad loft – Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er observert enkelte riss i fuger.

Våtrom – Bad loft – Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fuger. Fallet er målt til ca. 16 mm, mens kravet er 25 mm. Det er observert sprekker i silikonfuger i overgangen mellom gulv og vegg.

Våtrom – Bad loft – Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på membranløsningen. Det er observert utettheter rundt rør under vasken, der røret går gjennom veggen.

Våtrom – Bad loft – Sanitærutstyr og innredning
Det er en mindre skade i plastdekselet rundt badekaret.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

I følge opplysninger fra Ålesund Brannvesen så ble det sist utført feiing av skorstein den 13.11.2023. Da ble det registrert liten sotmengde. Hyppighet for feiing er hvert andre år.

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.

HVITEVARER

Oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn på kjøkken medfølger i handelen. Side by side kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

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

INNBO OG LØSØRE

FØLGENDE MEDFØLGER I HANDELEN

Skap på hovedsoverom oppe og garderobeløsning på rom nede.

FØLGENDE MEDFØLGER IKKE I HANDELEN

Side by side kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel samt resterende løst møblement.

GENERELL INFORMASJON

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 127 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 132 m²

TBA: 38 m²

TOMANNSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Første etasje

BRA-i: 72 m² Entré, vaskerom, bad, garderobe og stue/kjøkken.

Loftsetasje

BRA-i: 55 m² Gang, bad, 3 soverom og 2 kott.

TBA fordelt på etasje

Første etasje

38 m² Veranda/terrasse.

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

Første etasje

BRA-e: 5 m² Bod.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Eiet tomt for sameiet – disponeres i henhold til tinglyst seksjonering. Oversikt over fellesareal og tilleggsareal grunn følger vedlagt i salgsoppgaven.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

TOMANNSBOLIG

Kommentar

- Romhøyden i første etasje er målt til ca 2,37 m.
- Romhøyden på loftet er målt til ca.2,40 m. Loftet har skråhimling.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Kottene er utfordrende å måle. Kottene var fulle av lagrede gjenstander. Gulvareal på kottene er ikke målt. – Det var ikke tilkomst til loftet, da loftsluken er malt eller fuget igjen. Det er ikke kjent om det er gulvflate på loftet.

LOVLIGHET

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger er stemplet 24. mars 2006. På loftet er det som i dag er bad, beskrevet som disponibelt. I 1. etasje er vaskerommet beskrevet som bod. Dette er søknadspiktlige endringer. I 1. etasje er det inntegnet ett soverom hvor det i dag er garderobe og deler av stuen. Garderoben er av en slik størrelse og det er vindu,

så dette er vurdert som hoveddel. Dette er vurdert til å ikke være en søknadspiktlig endring. For å gjøre påpekte stridigheter lovlig i bruk vil det kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Det foreligger ferdigattest på boligen, datert 14.10.2008.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei.

BOD

Det foreligger ikke tegninger. Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger eller dokument som beskriver den utvendige boden.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 3 690 000,-

VERDITAKST

Kr 3 750 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 25 304,- for år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Ovennevnte er en prognose over kommunale gebyrer for inneværende år. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen 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.

De kommunale avgiftene inkluderer vannavgift areal, fastgebyr vann boenhet, kloakkavgift areal, fastgebyr kloakk boenhet, feieavgift, eiendomsskatt bolig og renovasjon samarbeid. Det er ikke installert vannmåler i boligen.

Fakturert beløp i 2024 var kr 26 763,-.

Sula kommune har ordinært 4 betalingsterminer for kommunale avgifter pr. år, men en kan søke om å få månedlig fakturering. Mer informasjon om dette finner man på hjemmesiden til Sula kommune.

Felles avfallshåndtering i skur 50 m fra boligen.

Bingsakort: 600 kg per år for privathusholdninger. Ved eierskifte skal kortet overleveres til ny eier. Eierskifte gir ikke ny kvote for inneværende år. Erstatningskort koster p.t. kr 250,-.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

ANDRE UTGIFTER

Det organiseres felles brøyting av den private veien i nabolaget. I følge selger kostet dette ca kr 1 800,- per husstand for sesongen 2024/25.

VELFORENING

I følge selger så har de en uformell velforening med en Messenger gruppe for generell informasjon om nabolaget.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Sameiet har ingen faste månedlige innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Hver seksjonseier dekker selv løpende kostnader som kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold etc. knyttet til egen seksjon.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 041 131,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 164 525,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

3 690 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

92 250 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

Omkostninger totalt

108 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 783 340 Totalpris. inkl. omkostninger

3 798 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 801 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det gjøres oppmerksom på at det må tegnes egen Boligkjøperforsikring per seksjon for flermannsbolig.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

GRUNNDATA

2007/741732-1/200 18.09.2007 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

15.10.2025

OM SAMEIET

Sameiet består av 2 stk tomannsboliger med totalt 4 boligseksjoner. Tomten disponeres i henhold til tinglyst seksjonering. Areal som ikke er tinglyst som tilleggsareal grunn er fellesareal.

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Selger har ikke fremlagt sameiets vedtekter.

Meglerforetaket er ikke gjort kjent med at det foreligger noen husordensregler for sameiet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

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.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

21.10.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 0,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En

bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både

selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

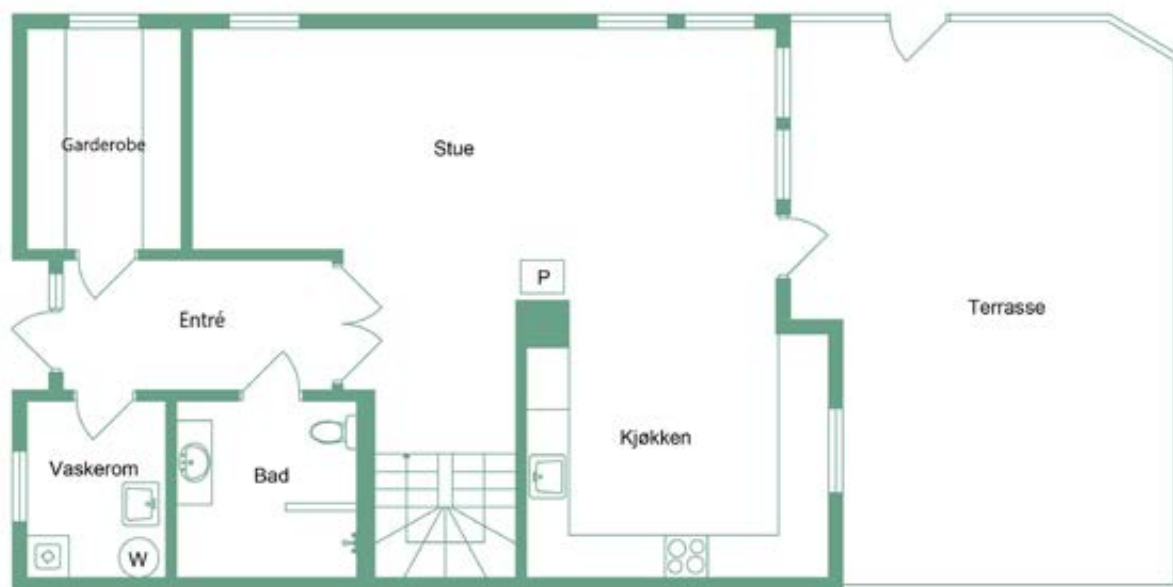
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



Pettermarka 12

1 Etg

notar.no

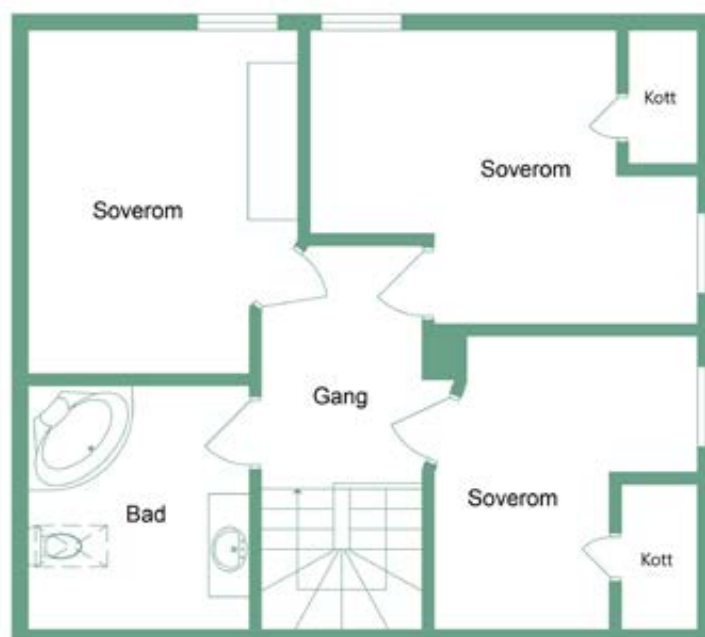
@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tegningen viser dagens rominndeling og bruk. Tegningen avviker noe fra byggemeldt tegning. Se salgsoppgavens pkt vedr. ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon. Byggemeldte tegninger er vedlagt i salgsoppgaven.

Plantegning



notar

Pettermarka 12

Loft Etg

notar.no

[@notar_more](https://www.instagram.com/notar_more)

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tegningen viser dagens rominndeling og bruk. Tegningen avviker noe fra byggemeldt tegning. Se salgsoppgavens pkt vedr. ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon. Byggemeldte tegninger er vedlagt i salgsoppgaven.

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

PETTERMARKA 12

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger
- Ferdigattest
- Utdrag av tinglyst seksjonering
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Vegstatuskart
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplanforslag
- Områdeanalyse
- Kulturminnerapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Pettermarka 12 , 6030 LANGEVÅG
 SULA kommune
 gnr. 92, bnr. 255, snr. 4

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 20923-1393

Referansenummer: AQ9807

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen



**Art-
ikon**
ARKITEKT, TAKSERING OG
INGENIØR I KOSTNADSRÅD

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Artikon

Artikon AS er en bedrift som ble etablert i 2009 som et enkeltmannsforetak og senere omgjort til AS. Vi er fremoverlent og jobber alltid med nye ideer og metoder for levering av bedre tjenester.

I dag er vi 7 ansatte og vi vokser under trygge rammer. Vi tilbyr arkitekt - takst - ingeniør- og konsulenttjenester til alle!

Sjekk ut www.artikon.no

Artikon har som oftest 3D-scannet boligen og målt arealene ut fra en digital punktsky. Ved hjelp av punktskyen har vi mulighet til å tegne opp boligen og kan tilby tjenester innenfor arkitektur. Ved opptegning av boligen og bruk av punktsky, fordrer dette at punktskyen har nok detaljer til formålet. Ta kontakt for mer informasjon og en hyggelig prat.



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@artikon.no
400 55 908

Medansvarlig

Gaute Aabrekk
Uavhengig Takstingeniør
gaute@artikon.no
971 39 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 2008, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er observert noen små råteskader i verandaen og noe slitasje på utvendige konstruksjoner. Det er også enkelte avvik innvendig.

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig som går over to etasjer med 1. etasje og loft. Det er foretatt overflateoppussing av flere overflater i perioden 2023-2025.

Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Tomannsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med decraplater fra byggeår. Undertaket er av Brettex, og dette er observert fra innvendig kott. Det er A-takstoler med oppvarmet loft og det er kottrom utenfor knevegg og en loftsluke opp til kryploft. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Boligen har vinduer fra byggeår og disse er av malt trevirke med 2-lags glass. Det er ett takvindu på badet på loftet. Dette er av PVC. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er en veranda med utgang fra stuen. Veranda og rekkverk er av trevirke. I fremkanten er det en kledning med spalter. Det er en dør/luke inn til underkant av verandaen. Inn til verandaen fra terreng er det en levegg med en enkel dør. Det er en utvendig trapp av betong som følger terrenget.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Eier opplyser at det ble skiftet gulv på stue/kjøkken i 2023. I 2024 ble det lagt nytt gulv og tapetsert på barnerommet, og i 2025 ble det lagt nytt gulv på resterende soverom på loftet samt malt vegger i stue og på hovedsoverom. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Mellom etasjene er det en

malt tretrapp. Trinnene er foliert i 2025, ifølge eier.

Boligen har elementpipe, og sotluke er montert på pipen i 1. etasje. Vedovn er montert i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom er fra byggeår. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet er innredet med utslagsvask/stålkum, sikringsskap, vannfordelerskap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Badet i 1. etasje er fra byggeår. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne med glassbyggerstein.

Badet på loftet er fra byggeår. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeåret, men eier har skiftet vask og benkeplate i 2023. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter, benkeplate av laminat, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er besiktet og er plassert på vaskerom. Stoppekranen er plassert i vannfordelerskapet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken fra byggeår og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på vaskerom.

Det er kun naturlig ventilasjon i boligen.

Det er installert varmepumpe i 2025. Denne er montert i stue.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert på vaskerommet. Det er montert elbillader i og eier opplyser om at i 2025 ble det lagt spotter på barnerom og gang, samt ny sikring for opplegg til varmepumpe.

Boligen har røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger i en slak sørhelling. Det er ukjent byggegrunn. Det er en stor støttemur av naturstein i bakkant av boligen. Boligen ligger nedenfor støttemuren. Natursteinsmuren består av grove steiner, og det er ikke observert noen unaturlige skjevheter i muren.

Grunnmuren er av betong. Det foreligger ikke informasjon om hvilken type fundament som er benyttet. Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert oppstikk for kobling av taknedløp.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kommunal vannforsyning og avløp via private stikkledninger.
Type produkt og alder på det tekniske anlegget er ukjent, men
basert på byggets alder antas det at ledningene er av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	132 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger er stemplet 24. mars 2006. På loftet er det som i dag er bad, beskrevet som disponibelt. I 1. etasje er vaskerommet beskrevet som bod. Dette er søknadspiktige endringer. I 1. etasje er det inntegnet ett soverom hvor det i dag er garderobe og deler av stuen. Garderoben er av en slik størrelse og det er vindu, så dette er vurdert som hoveddel. Dette er vurdert til å ikke være en søknadspiktig endring. For å gjøre påpekte stridigheter lovlig i bruk vil det kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

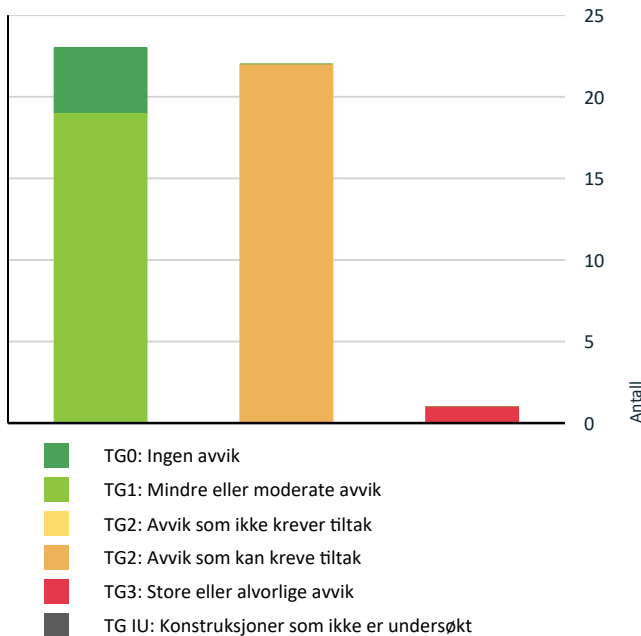
- Det foreligger ferdigattest på boligen, datert 14.10.2008.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke mottatt tegninger eller dokument som beskriver den utvendige boden.

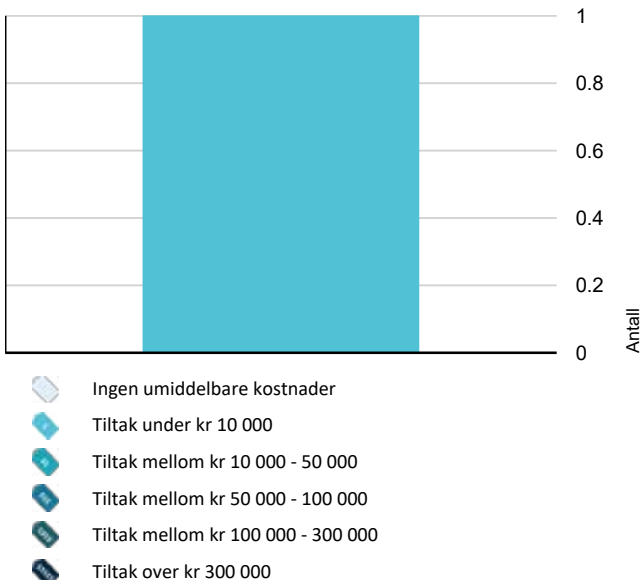
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg".

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvisitent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakke(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvisitent.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvisitent.

Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for å fastsette av markedsverdi og arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar

Anvendelse

Standard

Det er enkel standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Det er noe slitasje, og det må påregnes oppussing- og vedlikeholdsarbeid. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med decraplater fra byggeår. Undertaket er av Brettex, og dette er observert fra innvendig kott. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vurderingen er derfor begrenset av dette. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere besiktigelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurderingene er gjort fra avstand og ut fra alder.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert værslitte vindskibord som ligger inntil takkonstruksjonen.
- Det er observert noe værslitt kledning jevnt over.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitte vindskibord og kledning for å hindre videre forringelse og redusert levetid på treverket.



Værslitt vindskibord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er A-takstoler med oppvarmet loft og det er kottrom utenfor knevegg og en loftsluke opp til kryploft. Undertaket er brettex.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er mye lagret i kottene, noe som gir begrenset tilgang. Inspeksjon av kottene er derfor kun utført fra kottdøren.
- Fra kottdøren mot sørvest er det observert noen fuktskjolder. Også her var det mye lagret, noe som ga begrenset tilgang.
- Loftsluken lot seg ikke åpne under befaringen, da denne satt fast. Det er derfor ikke utført inspeksjon av kryploftet. Eier har i etterkant av befaringen åpnet loftsluken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør ryddes i kottrommene slik at full inspeksjon kan gjennomføres, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer.
- Det anbefales å foreta en inspeksjon av kryploftet nå som loftsluken er åpnet, for å sikre at det ikke foreligger skjulte avvik eller skader. Manglende inspeksjon kan medføre at skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til økte utbedringskostnader.
- Fuktskjolder bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Disse kan være fra byggeåret eller en eldre og utbedret lekkasje.

Tilstandsrapport



Det er observert noen fuktskjolder opp under undertaket.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer fra byggeår og disse er av malt trevirke med 2-lags glass. Det er ett takvindu på badet på loftet. Dette er av PVC.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert noe værslitte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utbedring av slitte karmen og sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader i vinduene og omkringliggende konstruksjoner.



Værslitt vindu.



Værslitt vindu.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ytterdøren subber noe mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en veranda med utgang fra stuen. Veranda og rekkverk er av trevirke. I fremkanten er det en kledning med spalter. Det er en dør/luke inn til underkant av verandaen. Inn til verandaen fra terreng er det en levegg med en enkel dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Verandaen, inkludert rekkverket, er værslitt, og det er observert tendenser til råte på enkelte terrassebord.
- Naboverandaen er forsterket i underkant med ekstra bærepunkt. Det er observert noe bevegelse i verandaen, og den gynger litt dersom man hopper på den.
- Døren inn til verandaen via leveggen har noen skader og er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres utbedringer av veranda, rekkverk og terrassebord for å hindre videre råteskader og forringelse av konstruksjonen.
- Forsterkning av bærende konstruksjon bør vurderes for å redusere bevegelse og sikre tilstrekkelig stabilitet.
- Skadet og værslitt dør bør repareres eller skiftes ut for å opprettholde funksjon og sikkerhet.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader, redusert levetid og økt risiko for personskaade.
- Det er kun utbedring av råteskadet konstruksjon som er kostnadsestimert, da det kun er denne som er vurdert som tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade på dør i levegg.

Tilstandsrapport



Råteskade på terrassebord.

TG 1 Utvendige trapper

Det er en utvendig trapp av betong som følger terrenget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Eier opplyser at det ble skiftet gulv på stue/kjøkken i 2023. I 2024 ble det lagt nytt gulv og tapetsert på barnerommet, og i 2025 ble det lagt nytt gulv på resterende soverom på loftet samt malt vegger i stue og på hovedsoverom. Innvendige overflater har mindre merker, riss og hakk. Det er også observert avslutning av gulv mot terskel som ikke har helt ferdigstilt overgang. Avvikene er av mindre betydning og vurderes å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet.

Følgende skjevheter er målt:

- Stue i 1. etasje: 3 mm over 2 meter. 9 mm gjennom hele rommet.
- gangen i 1. etasje: 3 mm over 2 meter. 5 mm gjennom hele rommet.
- gangen på loftet: 5 mm over 2 meter. 10 mm gjennom hele rommet.
- soverom på loftet (mot sørøst): 6 mm over 2 meter. 10 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.
- Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i boligen.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, og sotluke er montert på pipen i 1. etasje. Vedovn er montert i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Ildsted med sprekk må skiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Sprekker i ildfast stein bør utbedres for å sikre trygg bruk av ovnen og forhindre brannfare.
- Ildfast plate bør monteres under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glødesmitte.



Det bør monteres ildfast plate under sotluke.



Sprekk i ildfast stein.

TG 2 Innvendige trapper

Mellom etasjene er det en malt tretrapp. Trinnene er foliet i 2025, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er noe knirk i trappen.

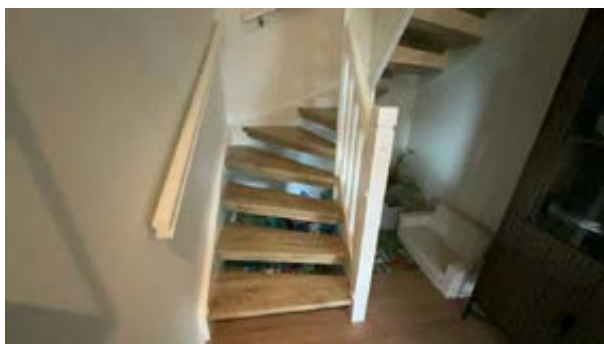
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes utbedring av knirk i trappen for å bedre komfort og redusere risiko for ytterligere slitasje eller skade på trappens konstruksjon.



Utfyllende beskrivelse av avvik:

- I ett vegg hjørne er det en fuge hvor det fortsatt ligger maskeringstape under, og fugen er lagt oppå denne. Dette kan tyde på at fugen ikke er blitt strøket ut, og at maskeringstapen ikke er fjernet før fugen har størket. Dette er observert flere steder.

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert noe oppsvelling i dørforing og list. Listen ligger helt ned mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Fugen bør utbedres ved å fjerne maskeringstapen og legge ny fuge for å sikre korrekt utførelse og varig tetting. Dersom fugen ikke utbedres, kan det på sikt oppstå redusert tetthet og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

- Dørlist bør fuktsikres for å hindre videre oppsvelling, og bør ikke ligge helt ned mot gulvet for å redusere risikoen for fuktopptak og skader.



Maskeringstape under fuge i ett hjørne.

1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er glippe i fugen mellom gulv- og veggflis, observert ved varmtvannsberederen.
- Fallet er målt til 6 mm fra gulv ved dørterskel til sluk.
- Det er enkelte fliser på gulvet som har hulrom/ bom.

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert en skade i flisen. Skaden er i overflaten og fremstår som en støtskade etter at noe har falt ned på flisen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Innvendige dører har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert funksjon og levetid for dørene, samt økt risiko for ytterligere skader.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

1. TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.

Tilstandsrapport

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/konsekvens:

- Glippen i fugen mellom gulv- og veggflis bør utbedres for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjon.
- Skaden i flisen bør repareres eller flisen byttes ut for å unngå ytterligere forringelse.
- Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel bør utbedres slik at den tilfredsstiller kravene, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.
- Fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres, da hulrom under fliser kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for skader på tettesjiktet.



Skade i en gulvflis.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet på badet, noe som medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Om mulig, bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet for å redusere usikkerhet rundt løsningens oppbygning og kvalitet.
- Det bør også vurderes å skifte ut membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Konsekvensen ved manglende tiltak er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med utslagsvask/stålkum, sikringsskap, vannfordelerskap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Rommet har ventil gjennom vindusventil.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og godt innneklima.
- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hullboring da dette ikke lar seg gjennomføre på grunn av manglende tilkomst. En vegg grenser mot yttervegg, en annen mot naboeksjon, og en tredje mot tilstøtende bad med flislagt vegg. Veggene mot gangen ville vært mest aktuell for hullboring, men denne opptas av døråpning. Undervurderingen er derfor basert utelukkende på visuelle observasjoner og alder. Det er i tillegg utført overflatesøk, uten at det er observert unormale forhold. Ett overflatesøk er ikke like presis som en fuktmåling utført inne i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Alder er benyttet som grunnlag for vurdering av tilstandsgrad, da det ikke er mulig å foreta hullboring på en naturlig plass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales jevnlig oppfølging og kontroll av tilstanden, da vurderingen er basert på alder og visuelle observasjoner uten mulighet for hullboring.
- Konsekvensen av manglende fysisk kontroll er at eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for uoppdagede skader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert små riss i fugene.

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert hull i en flis etter en skrue hvor det tidligere har stått ett annet dusjgarnityr.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
- Svertesopp i silikonfuger bør fjernes, og fugene bør eventuelt byttes for å redusere risiko for videre soppvekst og forringelse av innneklimaet.
- Hull i flis etter skrue bør tettes for å unngå vanninntrengning og påfølgende fuktskader.



Små riss i flisfuger.



Hull i flis etter skrue eller lignende.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fuger.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er grunne og utvaskede flisfuger på gulvet.
- Fallet er målt til 14 mm fra gulv ved dørterskel til sluk i dusjsone, og 13 mm til sluk under baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utbedres fallforhold og fuger på gulvet for å sikre tilstrekkelig avrenning mot sluk og hindre vannansamling.
- Manglende fall og utvaskede fuger øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner og kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygget.



Grunne flisfuger og noen riss.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er synlig membran i sluket i dusjonen, men det kan ikke avklares om denne er klemt inn bak klemring slik den skal. I sluket under baderomsinnredningen er det observert membran under klemring, slik det skal være.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet på badet, spesielt med hensyn til membranens tilslutning til sluket i dusjonen.
- Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen medfører økt risiko for at membran ikke er korrekt montert, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk i dusjonen



Sluk ved baderomsinnredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne med glassbyggerstein.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

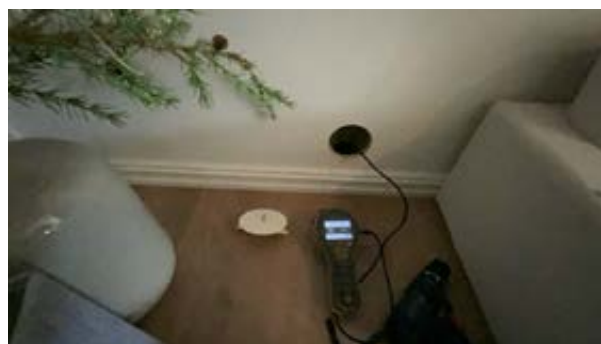
Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsonen. Fuktmåling er utført fra eksisterende hullboring under trappen, bak dusjonen/ våtsonen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



LOFT > BAD

Generell

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert enkelte riss i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Fuger med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.
- Slike skader kan indikere bakenforliggende fuktskader, og det anbefales jevnlig observasjon for å vurdere eventuell videre utvikling.
- Konsekvensen av manglende utbedring kan være fuktskader i veggkonstruksjonen, som igjen kan føre til større bygningsmessige skader over tid.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 16 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fuger.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet er målt til ca. 16 mm, mens kravet er 25 mm.
- Det er observert sprekker i silikonfuger i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Fallet på gulvet bør utbedres slik at høydeforskjellen fra topp slukrist til dørterskel oppfyller kravet på minimum 25 mm, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.
- Sprekker i silikonfuger mellom gulv og vegg bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig membran ført under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

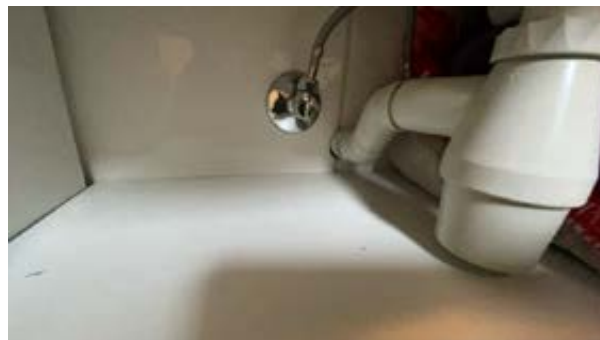
- Det er observert utettheter rundt rør under vasken, der røret går gjennom vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres utbedring av utettheter rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og skade på tilstøtende bygningsdeler.



Rør gjennom vegg har utettheter.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er en mindre skade i plastdekselet rundt badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Skaden i plastdekselet rundt badekaret har kun visuell betydning, men det anbefales å utbedre dette for å opprettholde et pent og funksjonelt inntrykk. Dersom skaden forverres, kan det på sikt føre til ytterligere slitasje eller redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

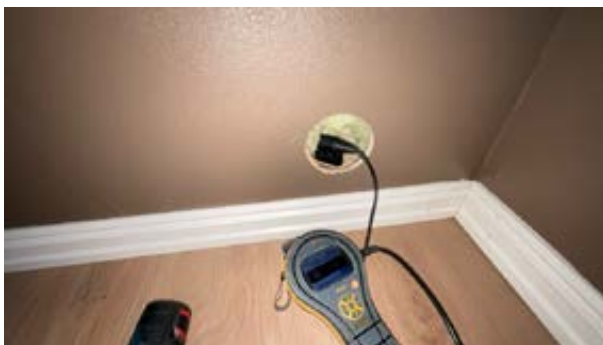
LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Fuktmåling er utført fra eksisterende hullboring fra tilstøtende soverom, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeåret, men eier har skiftet vask og benkeplate i 2023. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter, benkeplate av laminat, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er besiktet og er plassert på vaskerom. Stoppekranen er plassert i vannfordelerskapet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering ved vedlikehold eller eventuelle lekkasjer.
- Manglende merking kan gjøre det vanskelig å lokalisere og utbedre skader, samt komplisere fremtidige endringer eller reparasjoner, noe som kan føre til økte kostnader og risiko for følgeskader.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilasjon i boligen.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 2025. Denne er montert i stue. Det er fremlagt faktura på denne fra Egset Ventilasjon, datert 03.03.2025.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra byggeår og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på vaskerom.

TG 2 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.

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

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert på vaskerommet. Det er montert elbillader i og eier opplyser om at i 2025 ble det lagt spotter på barnerom og gang, samt ny sikring for opplegg til varmepumpe.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Det foreligger samsvarserklæring på utvidelse. Dokumentet er ikke datert, men er lastet opp til boligmappa 08.10.2025.

- Det foreligger samsvarserklæring på vedlikehold, datert 29.12.2023

- Det foreligger samsvarserklæring på vedlikehold, datert 22.12.2023

- Det foreligger samsvarserklæring på utvidelse og endring, datert 21.10.2021

- Det foreligger samsvarserklæring på ombygging/ rehabilitering , datert 10.09.2014.

- Det foreligger ikke samsvarserklæring fra byggeår.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektriske installasjoner. Samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at installasjonen er utført av elektrovirksomhet iht. gjeldende regelverk.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.



Fuksikring og drenering

Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert oppstikk for kobling av taknedløp.



Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er av betong. Det foreligger ikke informasjon om hvilken type fundament som er benyttet.



Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Det er en stor støttemur av naturstein i bakkant av boligen. Boligen ligger nedenfor støttemuren. Natursteinsmuren består av grove steiner, og det er ikke observert noen unaturlige skjevheter i muren.

Terrengforhold

Tomten ligger i en slak sørhelling.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er kommunal vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Type produkt og alder på det tekniske anlegget er ukjent, men basert på byggets alder antas det at ledningene er av plast.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

0

Kommentar

Byggeåret er ikke kjent.

Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Det er en del slitasje, og det må påregnes oppussingsarbeid.

Beskrivelse

Det er en enkel bod på eiendommen. Boden er oppført med liggende panel og saltak som er tekket med asfaltapp. Boden har noen synlige skader som tilsier at enn må gjøre tiltak på boden.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/127 m²

Tomannsbolig: Entré, Vaskerom, 2 Bad, Garderobe, Stue/kjøkken, Gang, 3 Soverom, 2 Kott

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

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

3 750 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

Markedsvurdering

Etter nøye vurdering av vår egen database, samt informasjon fra www.eiendomverdi.no og www.finn.no, gir vi følgende analyse for den aktuelle boligen:

Eiendommen ligger i et etablert nabolag med nærhet til det meste av fasiliteter. Kollektivtransport er lett tilgjengelig, dagligvarebutikker og skoler ligger i nærheten.

Denne boligen har en del slitasje og vil kreve vedlikeholdsarbeid. Det er konstruksjoner og bygningsdeler som er av eldre alder.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på relevante salg, gir en indikasjon på prisnivået i markedet. Markedsvurderingen er basert på boligtype og skjønnsmessig utvalg av sammenlignbare eiendommer. Vår vurdering er gjort ut fra en helhetsvurdering av objektets standard, beliggenhet og markedsforhold.

Verdien er satt ut i fra betraktning av de ovennevnte kildene, beliggenhet og boligens tilstand

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Pettermarka 13 ,6030 LANGEVÅG 149 m ² 2017 4 sov	19-08-2025	4 690 000	4 650 000		4 650 000	31 208
2 Holsvegen 126B ,6030 LANGEVÅG 121 m ² 2010 3 sov	01-07-2025	3 900 000	3 800 000		3 800 000	30 159
3 Pettermarka 12 ,6030 LANGEVÅG 126 m ² 2008 3 sov	27-11-2023	3 590 000	3 460 000		3 460 000	27 460
4 Pettermarka 18 ,6030 LANGEVÅG 126 m ² 2008 3 sov	08-03-2022	3 300 000	3 400 000		3 400 000	26 984
5 Hansgjerdet 23 ,6030 LANGEVÅG 116 m ² 1998 3 sov	18-07-2021	2 950 000	2 900 000		2 900 000	25 000

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.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 830 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 900 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 920 000

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.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

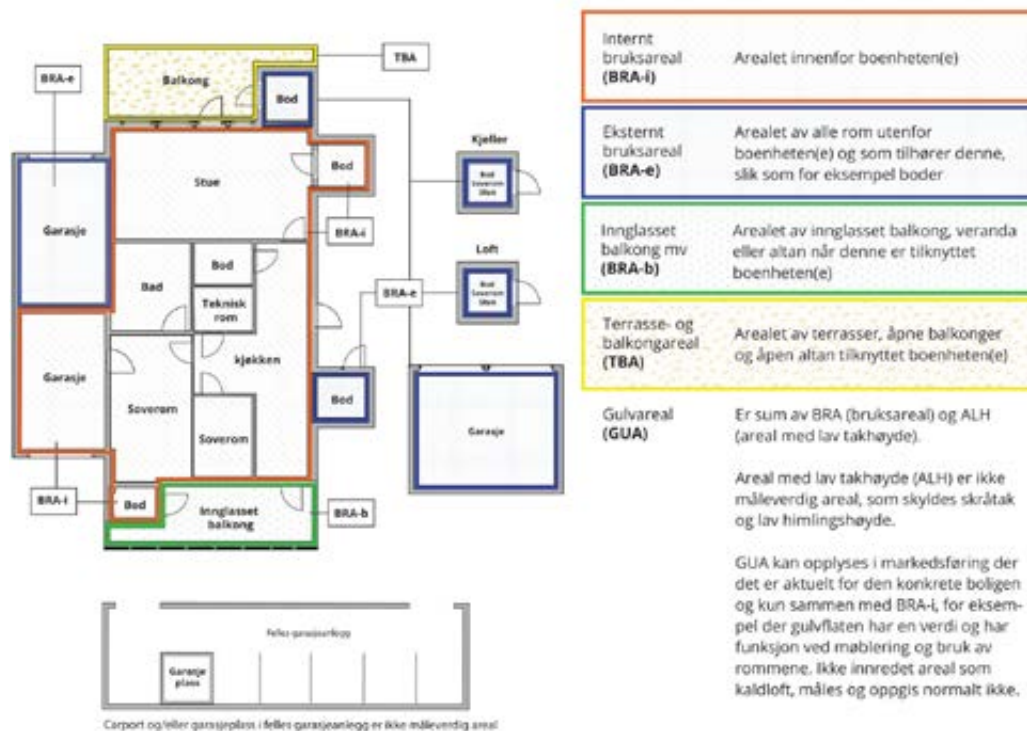
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	72			72	38		72
Loft	55			55		1	56
SUM	127				38	1	128
SUM BRA	127						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, vaskerom, bad, garderobe, stue/kjøkken		
Loft	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2		

Kommentar

- Romhøyden i 1. etasje er målt til ca. 2,37 m.
- Romhøyden på loftet er målt til ca. 2,40 m. Loftet har skråhimling.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

- Kottene er utfordrende å måle. Kottene var fulle av lagrede gjenstander. Gulvareal på kottene er ikke målt. - Det var ikke tilkomst til loftet, da loftsluken er malt eller fuget igjen. Det er ikke kjent om det er gulvflate på loftet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger er stemplet 24. mars 2006. På loftet er det som i dag er bad, beskrevet som disponibelt. I 1. etasje er vaskerommet beskrevet som bod. Dette er søknadspiktige endringer. I 1. etasje er det inntegnet ett soverom hvor det i dag er garderobe og deler av stuen. Garderoben er av en slik størrelse og det er vindu, så dette er vurdert som hoveddel. Dette er vurdert til å ikke være en søknadspiktig endring. For å gjøre påpekte stridigheter lovlig i bruk vil det kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

- Det foreligger ferdigattest på boligen, datert 14.10.2008.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er ikke mottatt tegnigner eller dokument som beskriver den utvendige boden.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	127	0
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Steffen Terkelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	92	255		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Pettermarka 12

Hjemmelshaver

Bondevik Christine Louise Vågnes, Gule Lasse
Strand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Holen i Sula kommune. Området består av eneboliger, tomannsboliger og nærhet til sjø.

Adkomstvei

Det er privat vei frem til boligen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Id 5.06 - Reguleringsplan for gnr 92 bnr 33 - Petter Alnes - 26.06.1997 - Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 460 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.10.2025		Fremvist		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Reportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AQ9807>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0228/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lasse Strand Gule	Christine Louise Vågnes Bondevik

Gateadresse	
Pettermarka 12	
Poststed	Postnr
LANGEVÅG	6030

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0228/25

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

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montering av spotter og installasjon av varmepumpe.

Arbeid utført av

EL24 og Egset ventilasjon

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks for elbil.

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, tømmerarbeid 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

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utebod: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for uthuset. Gjesterom oppe, som opprinnelig var en loftstue og en del av gang/trappeoppgang. Her er det satt opp vegg/dør av forrige eier for å lage ett ekstra soverom. Omklekningsrom nede har avvik fra byggemeldt tegning. Dvs: Del av inntegnet soverom i første etasje er omgjort til omklekningsrom, og resten av soverommet er tatt inn i stua. Vaskerom nede har avvik fra byggemeldt tegning. Dvs: Bod er bygget som vaskerom. Bruksendring er ikke registrert byggemeldt.

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

☒ Nei ☐ Ja

24 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

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 overtagelse.

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lasse Strand Gule	32fca14e4e8134338915ba b8e9417d83ec16b6e5	03.10.2025 09:40:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christine Louise Vågnes Bondevik	4e3a8bf69cb1a2f3627ba7 b5d51935627f6c520e	03.10.2025 09:41:28 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Nabolagsprofil

Pettermarka 12 - Nabolaget Holen/Sula/Vedde - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

 Holsmyra Linje 4	3 min  0.3 km
 Ålesund Lufthavn, Vigra	43 min 

Skoler

Langevåg skule (1-7 kl.) 520 elever, 25 klasser	17 min  1.5 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 434 elever, 37 klasser	17 min  1.5 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	21 min  15.7 km
Spjelkavik vidaregåande skole 492 elever	21 min  16.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

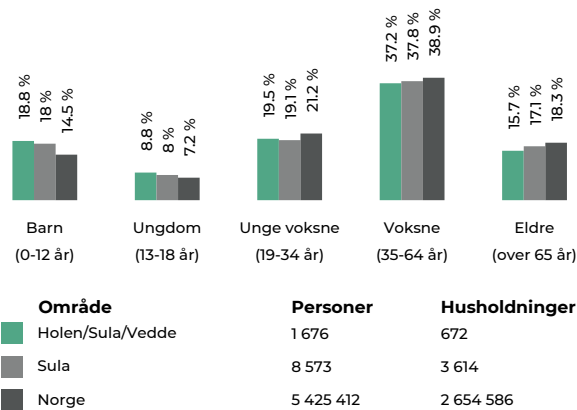
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vasset barnehage (1-4 år) 17 barn	20 min  1.7 km
Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år) 108 barn	4 min  2.4 km
Langevåg barnehage (0-5 år) 89 barn	5 min  3.3 km

Dagligvare

Bunnpris Vedde PostNord, søndagsåpent	10 min  0.9 km
Kiwi Langevåg PostNord	3 min  2.3 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Båt/ferge

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering

Lett 92/100

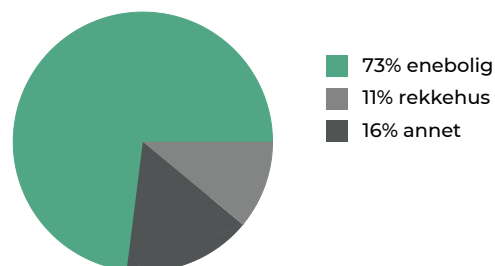
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

 Basket/volleyballbane Sula U Ballspill	17 min  1.5 km
 Ballbinge, Sula ungdomsskule Ballspill	17 min  1.5 km
 Aktiv Trening Langevåg	4 min 
 Crossfit Langevåg	5 min 

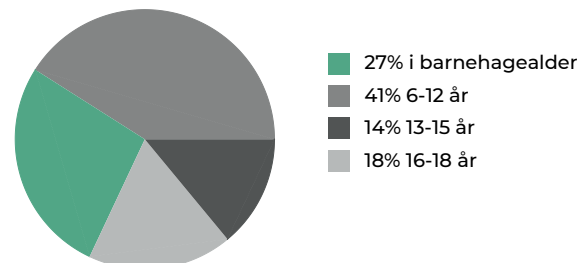
Boligmasse



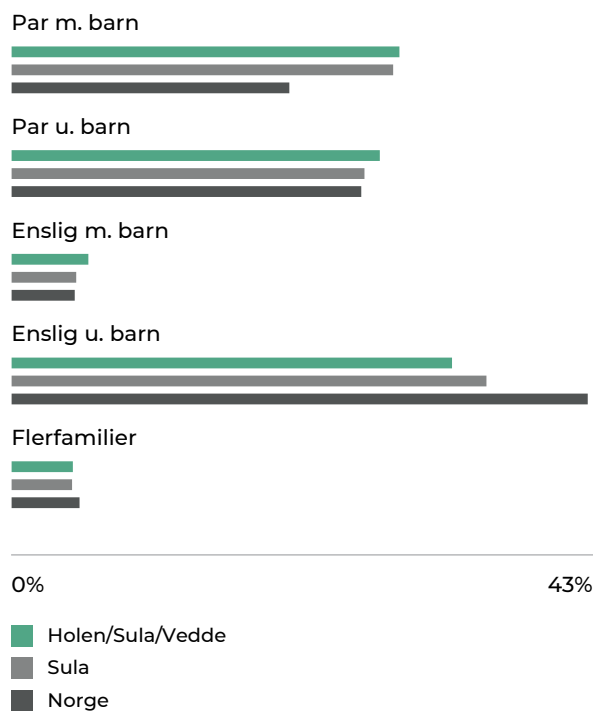
Varer/Tjenester

 AMFI Moa	21 min 
 Apotek 1 Langevåg	4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

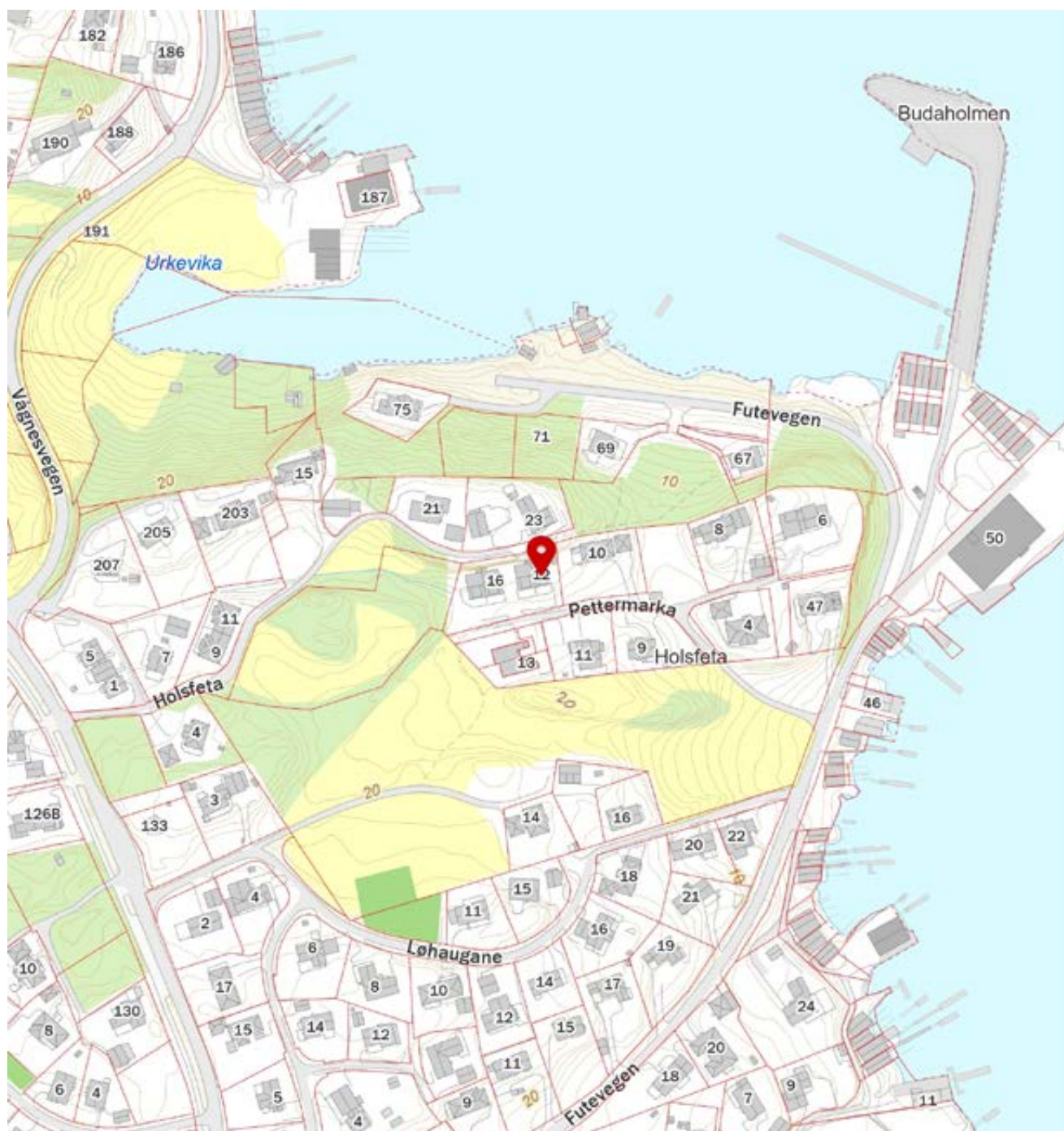
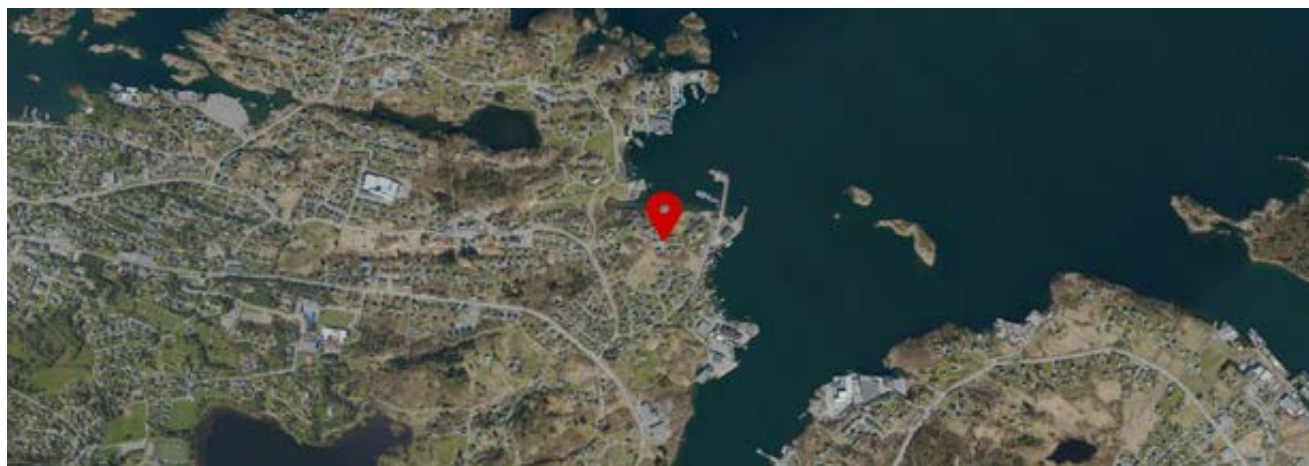


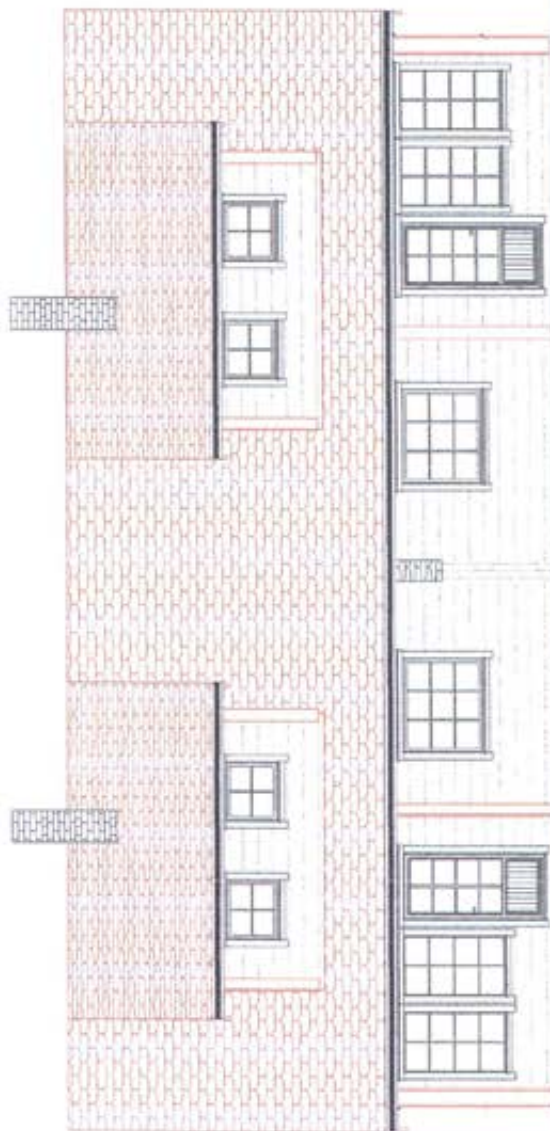
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





I samarbeid med

Megahus as

Ingeniørkontor

Mausetholmen 49

0509 Mosseløkk

Telefon 70 19 15 00 - Fax 70 19 15 04

Nett 70 19 15 00

Fin 70 19 15 00

SULA KOMMUNE SENTRALARKIVET	
Arkivkode	Saksøkn.
24 MAR 2006	
Arkivkode P	B.:
Arkivkode S	Målestokk: 1:100
JournalpostID	Dok.nr.
Tegn.nr.: 812A Passate N	

Byggherre:

Adresse: -

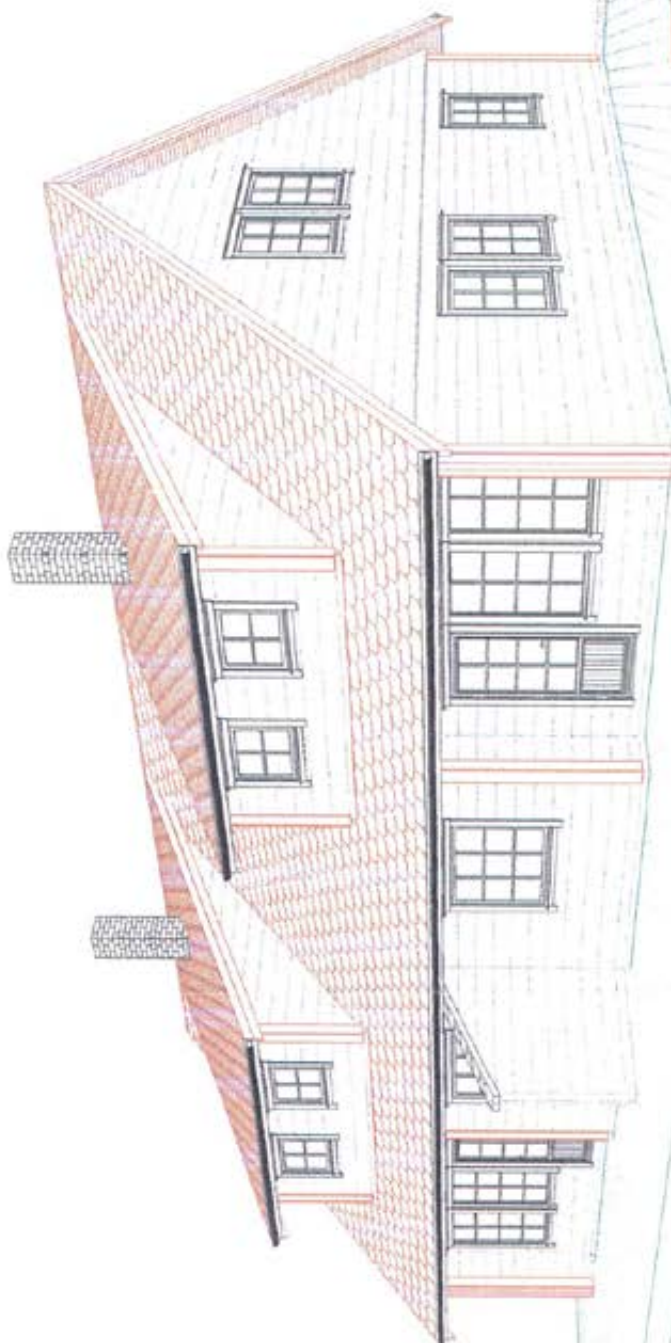
Gnr./Bnr.:

Sula

Dato/Sign.: 18.09.06

privat

10



SULA KOMMUNE SENTRALARKIVET	
ArkivsakID	Saksbeh.
24 MAR 2006	
Arkivkode P	
Arkivkode S	
JournalpostID	Dok.nr



Ansatt med
kontrakt 12.12.2005

McGahus as

Ingeniørkontor

Mosseløstveien 46

0226 Mosseløstveien

Tlf 70 19 15 03 / Faks 70 15 15 04

Regnskapsfører

Per. 01.01.2006

Målestokk: 1:100

Tegn.nr.: 612A Perspektiv

Dato/Sign.: 18.03.06

prosjekt

Byggherre:

Adresse:

Gnr./Bnr.:

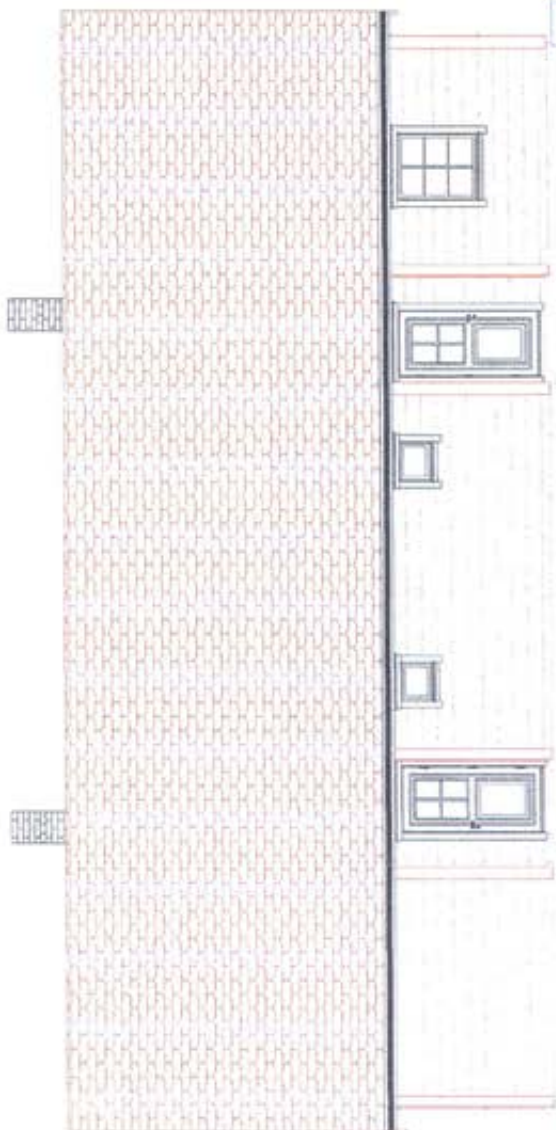
Sula

prosjekt

prosjekt

prosjekt

prosjekt



JULA KOMMUNE SENTRALARKIVET	
Saksøkt	
2.4.04.01 7006	
Arkivkode	
Arkivkode S	
Utsendingspost	3

REVISJON:

B: ..



I samarbeid med:

Megahus as

Ingeniørkontor

Museetallan 46

6005 Marneshøg

Tlf: 70 1375 02 - Fax: 70 16 15 04

megahus.no

nr. 3100000000

Målestokk: 1:100

Tegn.nr.: 612A Fasade S

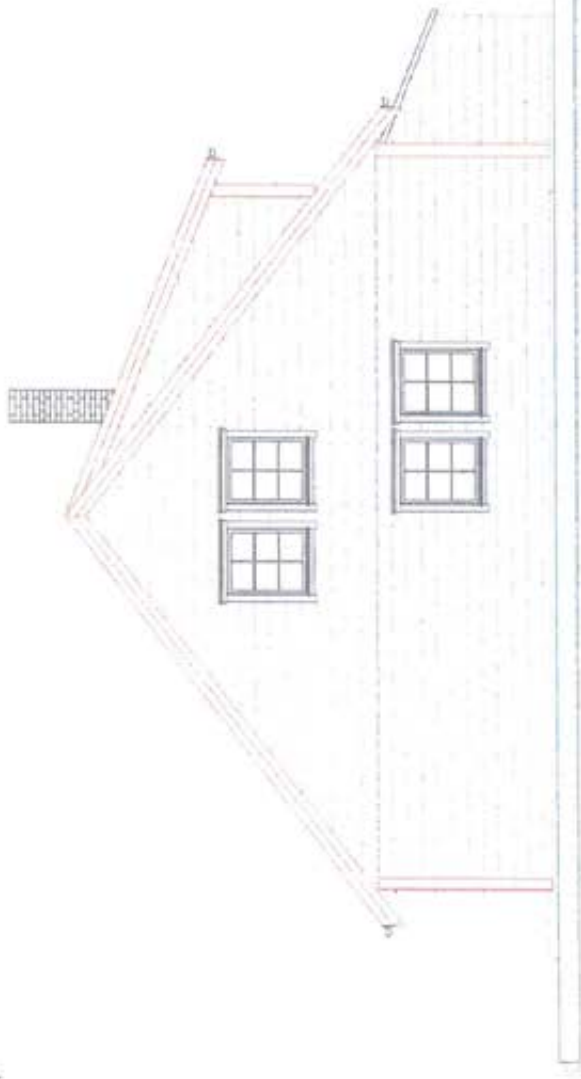
Dato/Sign.: 18.03.06

Gnr./Bnr.: /

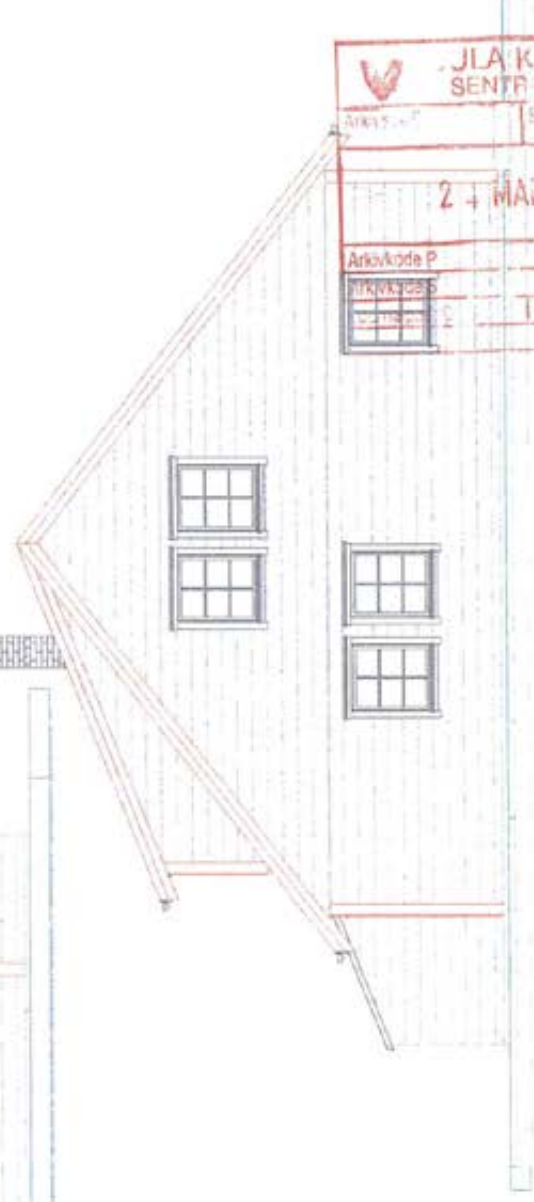
Sula

11

12



FASADE Ø



FASADE V

JLAKKAMUNE SENTRALARKIVET	
Arkivnr.:	Saksnr.:
2 + MAR 2006	
Arkivkode P	REVISJON
Arkivkode S	Arkivkode T

Målestokk: 1:100	Byggherre:
Tegn. nr.: 612A	Adresse: z
Fasade Ø-V	Gnr./Bnr.: /
Dato/Sign.: 18.03.06	Sula

MOLVER BYGG AS
I samarbeid med:
Megahus as
Ingeniørkontor
Masabakkveien 46
0305 Masabakk
Tlf: 70 1915 00 - Fax: 70 18 15 04
E-post: megahus@megahus.no
Per. 87428400A

Ca. trekket B&K utvortes oppsett

7 640 Ca. breidde B&K vert oppsett



SULA TILMØTNE SENTRALT ARKIVET	
Direkt.	Stil. #
2 4 11A.3 7003	
REVISJON:	
Skrutt av	
Skrutt av	
Skrutt av	

B: ..



Megahus as

Ingeniørkontor

Museumsveien 46

6000 Mo i Rana

Telefon 76 1915 00 - Faks 76 19 15 04

mailto:info@megahus.no

PO: 514000000000

Byggherre:

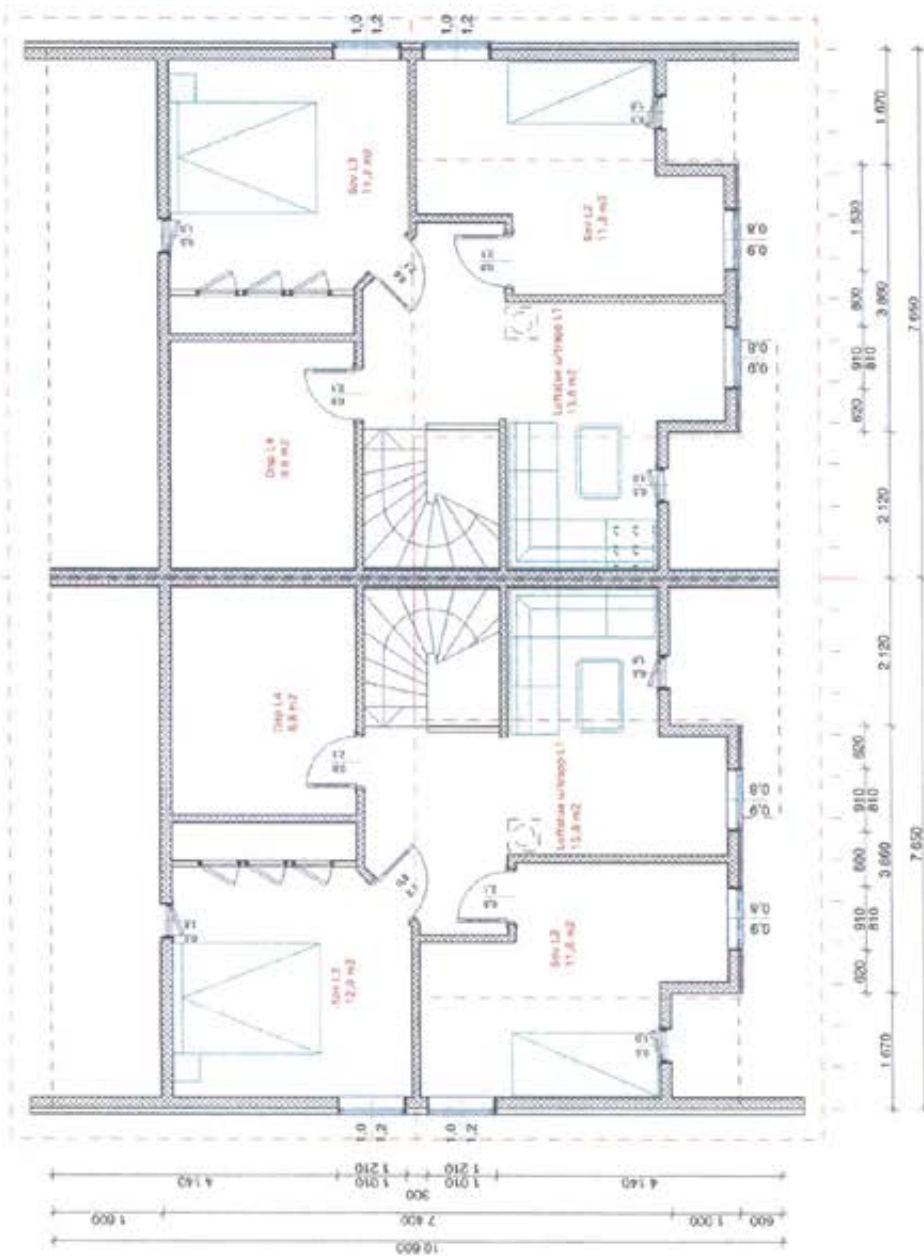
Adresse:

Gnr./Bnr.:

Målestokk: 1:100

Tegn. nr.: 612A Snitt

Dato/Sign.: 18.03.06 p.m.s.d.



14.920 02

SULA KOMMUNE SENTRAL KIVET	
12x10	Sørbøen
LOFT PR. LEILIGHET: 2 & MAR 2006	
BRA= 51m²	



Byggherre: Megahus as
Ingeniørkontor
Mønsbakkveien 46
0600 Mausestadvåg
Tlf: 70 13 15 03 - Fax: 70 13 15 04
megahus@online.no
Per: 9-020000000000

REVISJON:

B: ..

Målestokk: 1: 100

Tegn.nr.: 612A LOFTPLAN

Dato/Sign.: 18.03.06

Sula

Byggherre:

Megahus as

Ingeniørkontor

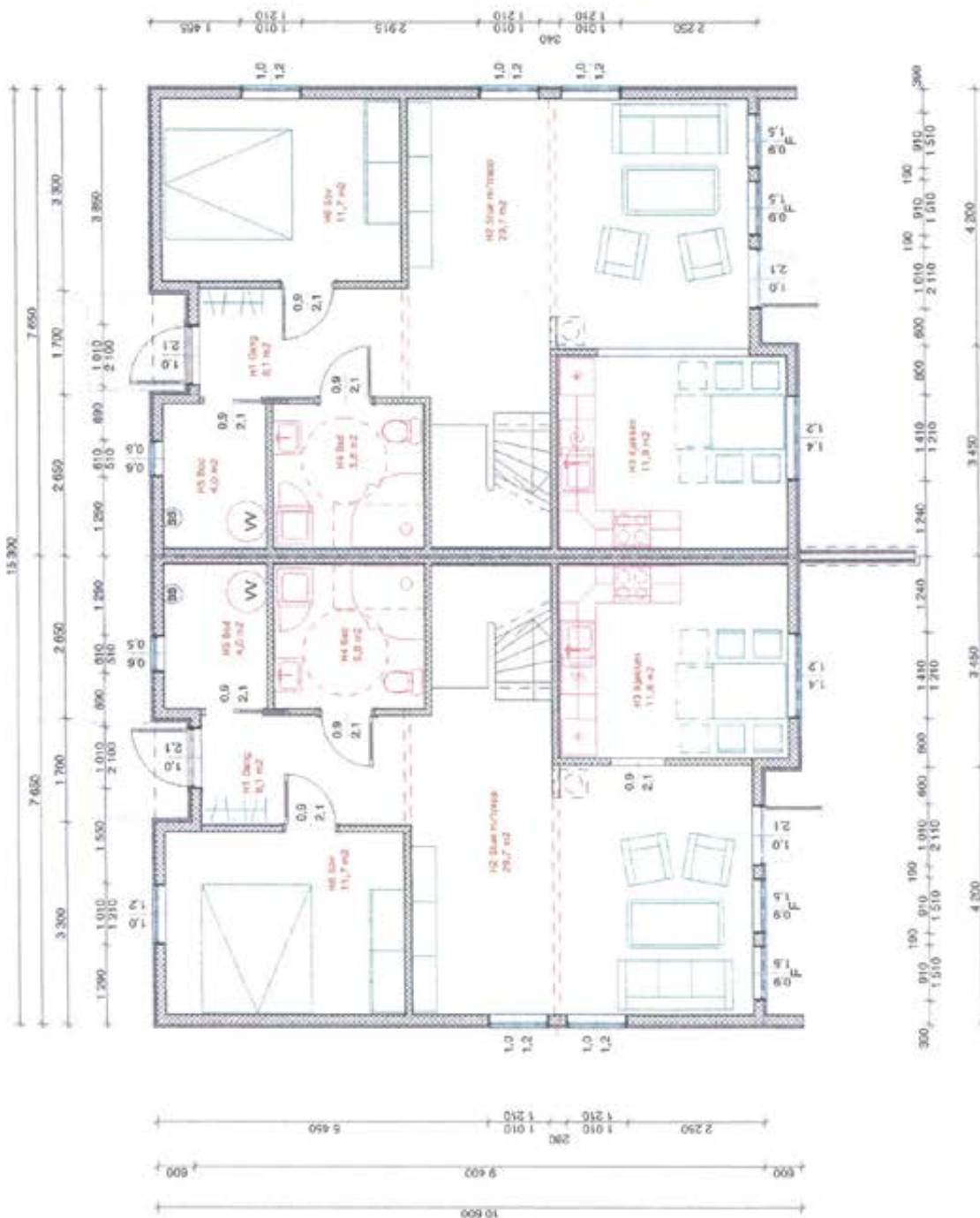
Mønsbakkveien 46

0600 Mausestadvåg

Tlf: 70 13 15 03 - Fax: 70 13 15 04

megahus@online.no

Per: 9-020000000000



AREALER PR. LEILIGHET:

BYA = 81,1 m²

BTA = 77,5 m²

HovedplanBRA = 72 m²

Loftplan BRA = 51 m²

Toalt BRA = 123 m²

SI KOMMUNE ENTRALARKIVET	
Saksbeh:	
2 4 MAR 2006	
SAK nr:	NR:
SAK nr:	NR:
SAK nr:	NR:
SAK nr:	NR:



Megahus as
Ingeniørkontor
Mousselløkke 46
00300 Mäntsälä
Tel: 010 1215 03 - Fax: 010 1215 04
megahus@megahus.fi
Pö: 010 1215 04

Målestokk: 1:100
Tegn.nr.: 612A H-PLAN
Dato/Sign.: 18.03.06 p.m.s.

Sula

**Sula kommune**

Rådmannen

Eining for plan byggesak og oppmåling

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova av 14. juli 1985, § 99 nr. 1

Ansvarleg sokjar

Molvær Bygg A/S

Nedre Kipperberget 21

6030 LANGEVÅG

Tiltakshavar

Molvær Bygg A/S

Nedre Kipperberget 21

6030 LANGEVÅG

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/byggjestad

Pettermarka, 6030 Langevåg

Gnr

92

Bnr

255

Festenr

Seksjonsnr

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

Nytt bygg - bustadformål/To stk tomannsbustadar

Vedtak gjort av

Delegert sak Sektorutvalet for miljø, næring og teknikk

Vedtak dato

04.05.2006

Saksnr

059/06

Dato sluttkontroll

08.10.2008

Kontrollansvarleg

Molvær Bygg as

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgja for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygget eller delar av det må ikkje brukast til andre formål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl §93).

Vi gjer merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter reknast frå dato for ferdigattest.

Merknader**Underskrift**

Stad

Langevåg

Dato

14.10.2008

Stempel/underskrift

Leif Muri
DriftseiningssleiarTerje Havnegjerde
avdelingsingeniør**Adresse:**Postboks 280
6039 LANGEVÅG**Telefon:**Sentralbord: 70 19 91 00
Saksbeh: 70 19 91 01
Telefaks:**E-post:**postmottak@sula.kommune.no
Web:
www.sula.kommune.no**Bankgiro:**6545 05 10011
Skattekonto:
7855 05 15317**Foretaksnr.:**

964 980 543

VEDLEGG 1 AV 7

GNR 92 BNR 255 SITUASJONSPLAN



VEDLEGG 4 AV 7

GNR 92 BNR 255
SEKSJON 3 OG 4
FØRSTE ETASJE

AREALER PR. LEILIGHET:
BYA = 61,1 m²
BYA = 77,6 m²
Hovedplan BYA = 73 m²
Loftplan BYA = 51 m²
Total BYA = 123 m²



Møller Bygg AS
Megahus as
Ingeniørkontor
Møllersbakken 48
6000 Moss
Telefon 70 15 15 00 - Faks 70 15 15 04
E-post: megahus@moellerbygg.no
Per 14.03.2014

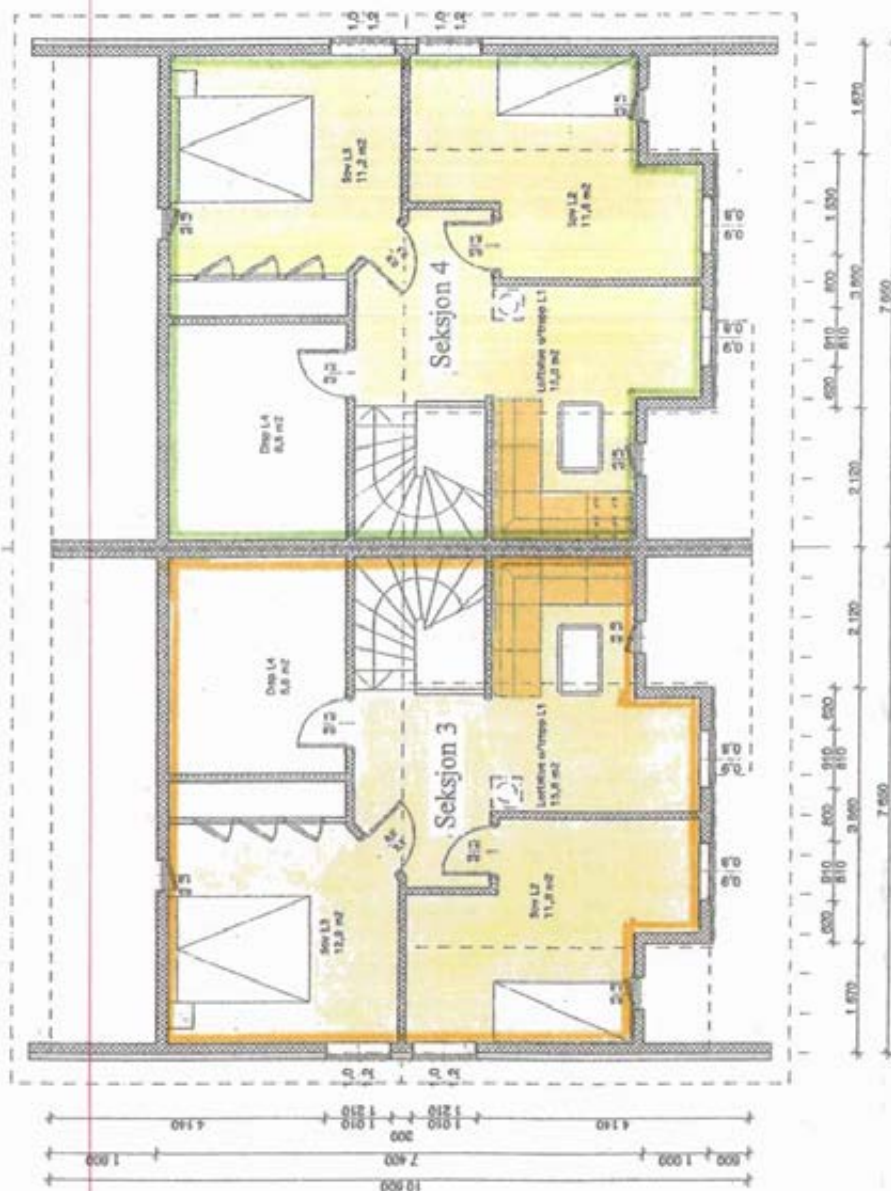
Byggherre: _____ Målestokk: 1:100
Adresse: _____ Tegnr.: 112A H-PLAN
Gnr./Bnr.: _____ Sula Dato/Skrevet: 18.03.06

GNR 92 BNR 255
SEKSJON 3 OG 4
ANDRE ETASJE

VEDLEGG 5 AV 7

LOFT PR: LEN: GHET:
BRA= 51m2

14-11000 cm



McGraw-Hill

REV B

Målestokk: 1:100

Tegn.nr.: 312A LOFTPLAN

Dato/Strik: 18.03.06 *prøvetegning*

Byggherre: _____
Adresse: _____
Gnr./Bnr.: _____

Megahus as
Ingenieurkantor
Marnitzbühlstr. 415
8000 München
Telefon 70 19 15 03 - Fax 70 19 15 04
megahus@online.de
www.megahus.de



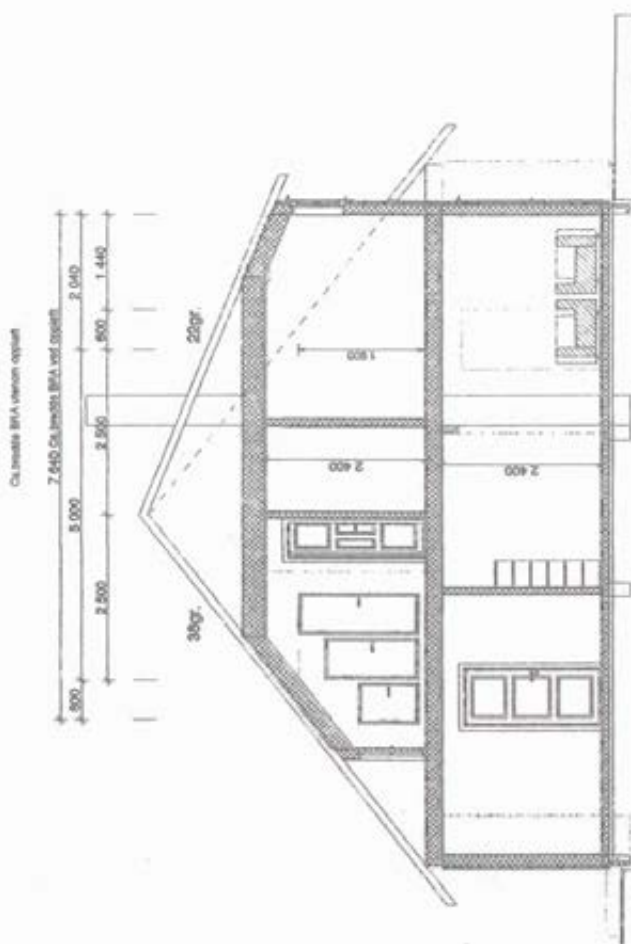
MOLVÆR BYGG AS

Megahus as
Ingenieur / Konstruktor
Marzahn-Helldorf 45
8000 Marzahn/Hdg
Telefon 70 15 03 - Fax 70 15 04
megahus@arminet.de
www.megahus.de



VEDLÆGG 7 AV 7

Gnr 92 Bnr 255
SNITT TOMANNSBUSTAD



MØLVER BYGG AS
I samarbeid med
Megahus as
Ingeniørkontor
Mønsbølveien 46
6000 Mossesjøen
Telefon 70 1910 03 - Faks 70 19 15 04
E-post: megahus@molverbysk.no
For: 0420461414

REVISJON:	B: --
Byggherre:	Målestokk: 1: 100
Adresse:	Tegn.nr.: 612A Snitt
Gnr./Bnr.:	Dato/Sign.: 18.03.08
Sula	underside



Oversiktskart for eiendom 1531 - 92/255//



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.





Eiendomskart for eiendom 1531 - 92/255//4



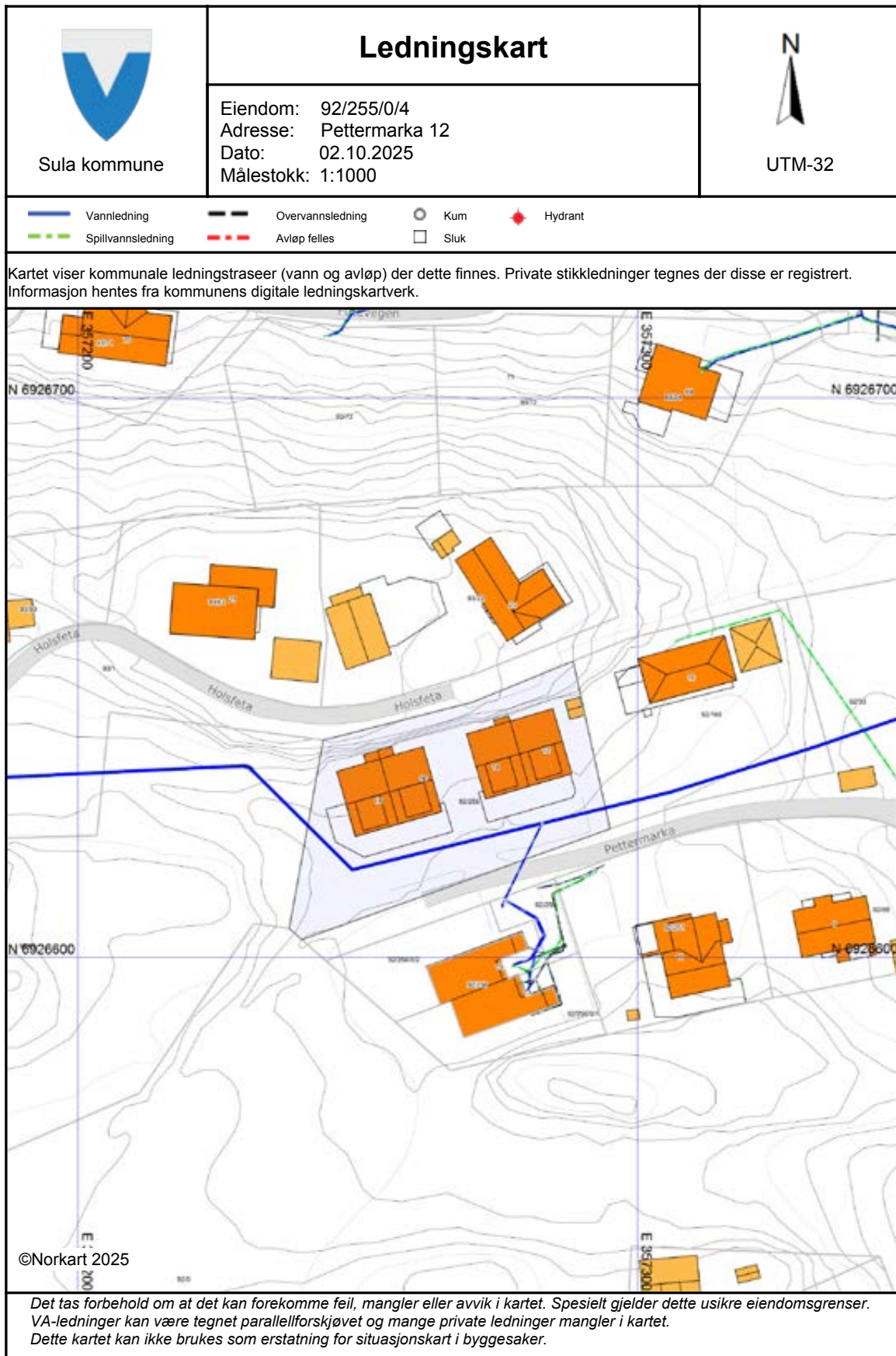
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
- - - - - Hjelpeinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

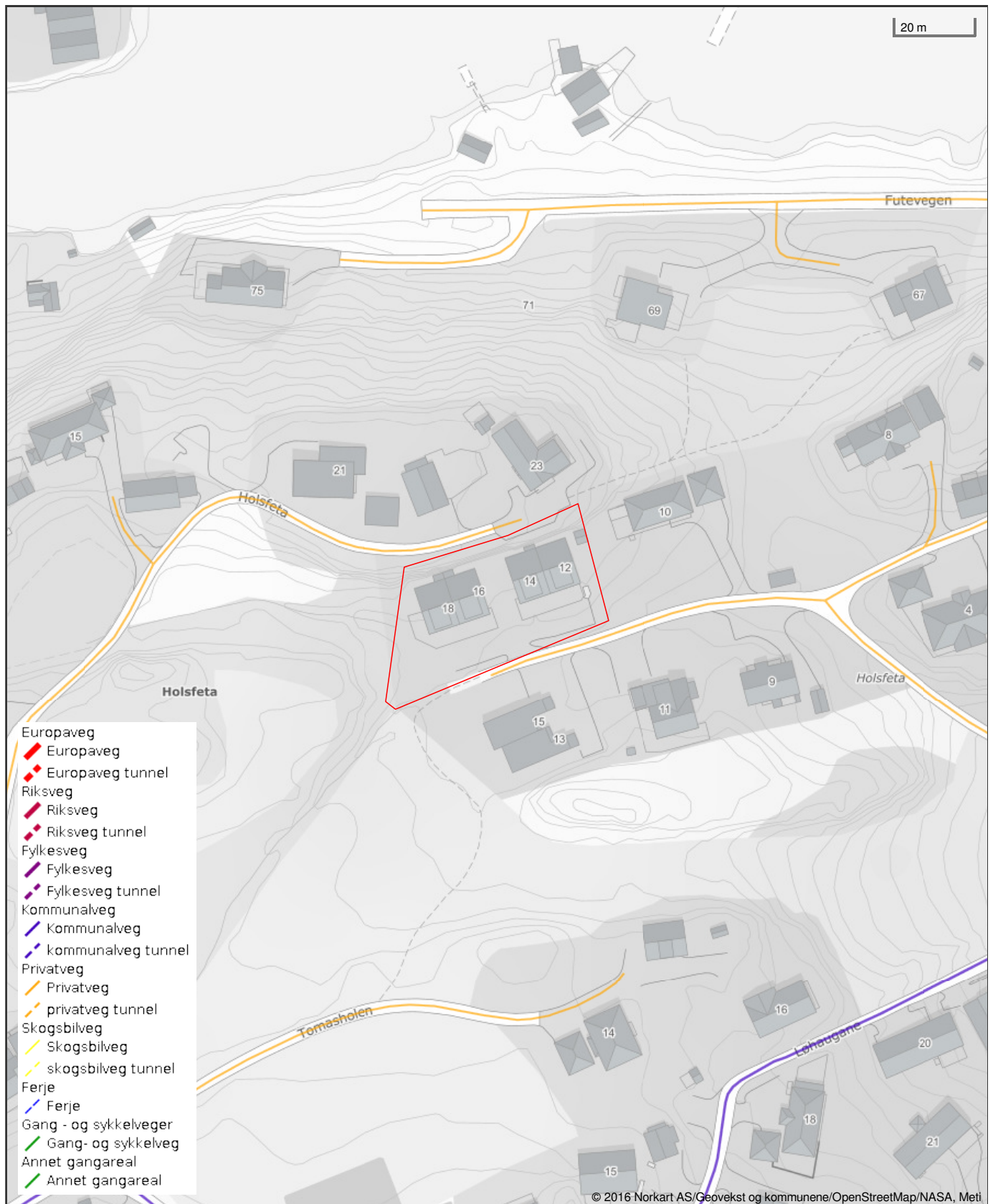
Areal	1 669,20 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6926627,92	Øst 357267,07

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6926638,83	357243,83	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,23	
2	6926645,6	357270,49	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,51	
3	6926652,94	357288,5	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,45	
4	6926629,43	357293,68	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,07	
5	6926622,94	357295,11	4 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,65	
6	6926603,14	357240,03	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	58,53	
7	6926604,47	357238,52	14 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	2,01	
8	6926605,14	357237,77	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,01	





Vegstatuskart for eiendom 1531 - 92/255//



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.



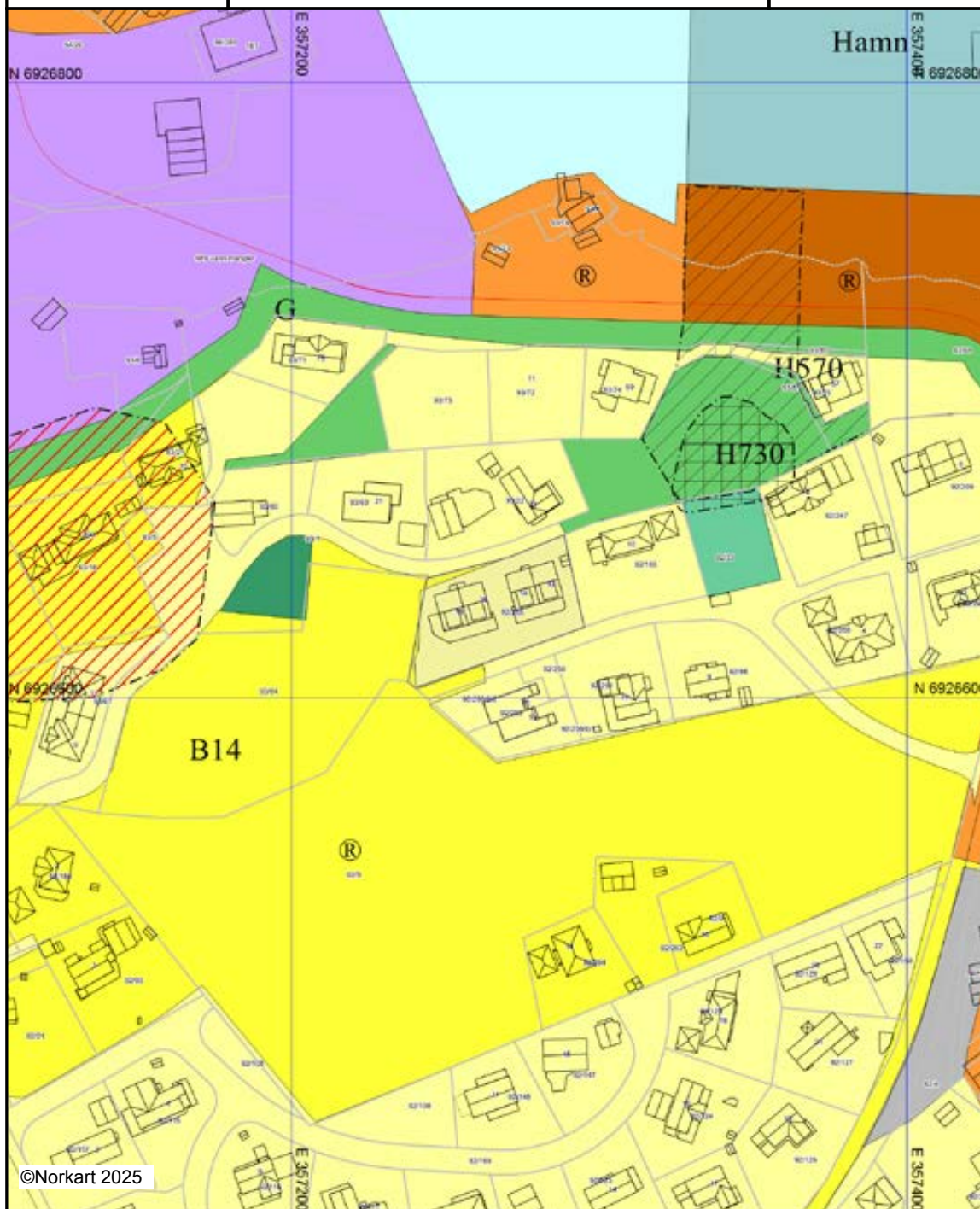
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/255/0/4
Adresse: Pettermarka 12
Utskriftsdato: 02.10.2025
Målestokk: 1:2000



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

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Næringsbygningar - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - framtidig
-  Uteopphaldsareal - noverande
-  Uteopphaldsareal - framtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Hamn - noverande
-  Parkering - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Grøntstruktur - framtidig
-  Naturområde - framtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - framtidig
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Farled - noverande
-  Kommune(del)plan - påskrift



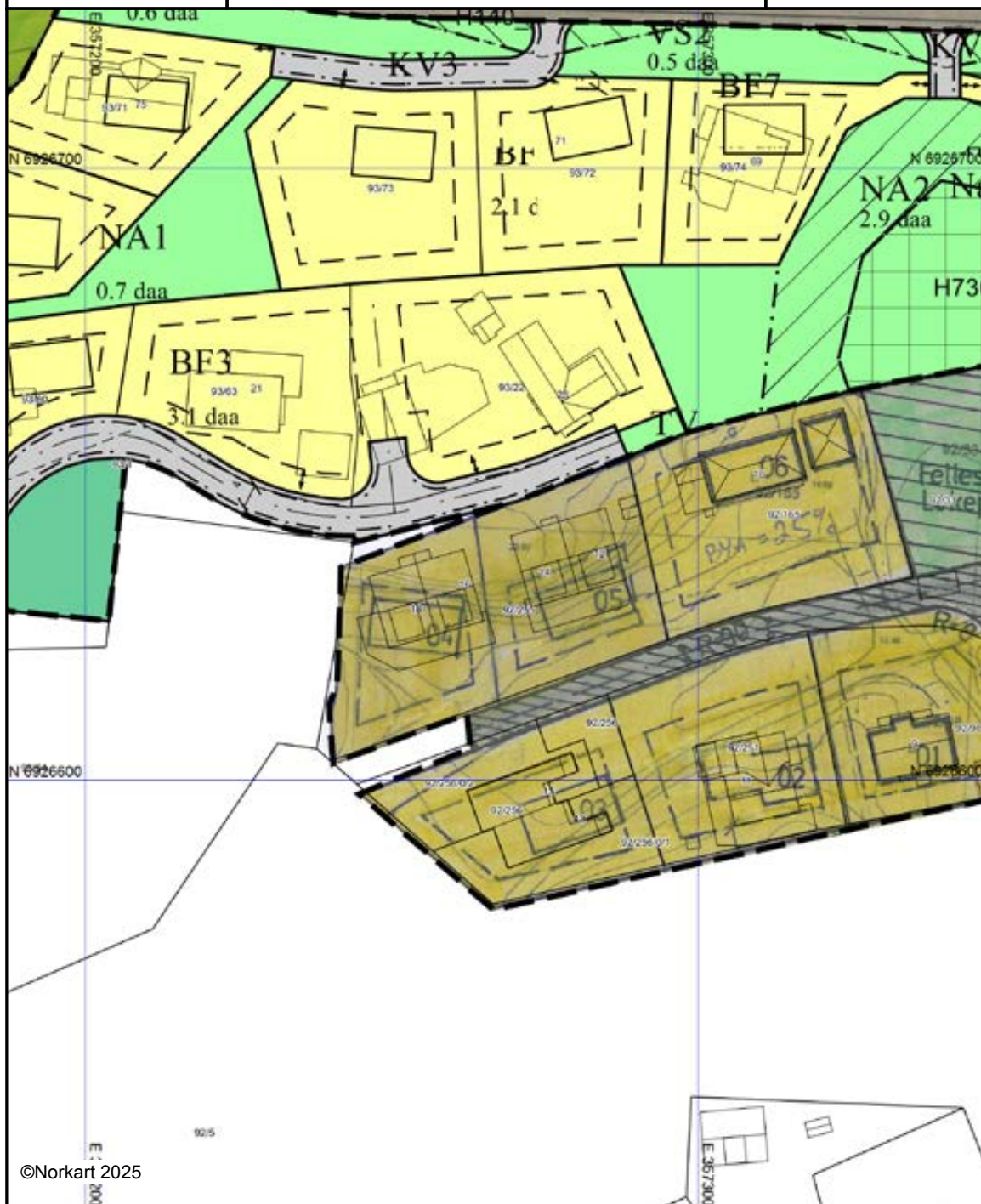
Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/255/0/4
Adresse: Pettermarka 12
Utskriftsdato: 02.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Bustader - frittliggjende småhus
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Køyreveg

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Naturområde
-  Turveg
-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

-  Farleier

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bandlegging etter lov om kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Angittomsyngrense
-  Bandleggingsgrense noverande

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggjēgrense
-  Planlagt busetnad
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift breidde
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Eiendom: 92/255/0/4
Adresse: Pettermarka 12
Utskriftsdato: 02.10.2025
Målestokk: 1:1000



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

Eiendom	1531 92/255		
Utskriftsdato	02.10.2025	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

11 Berørte datasett

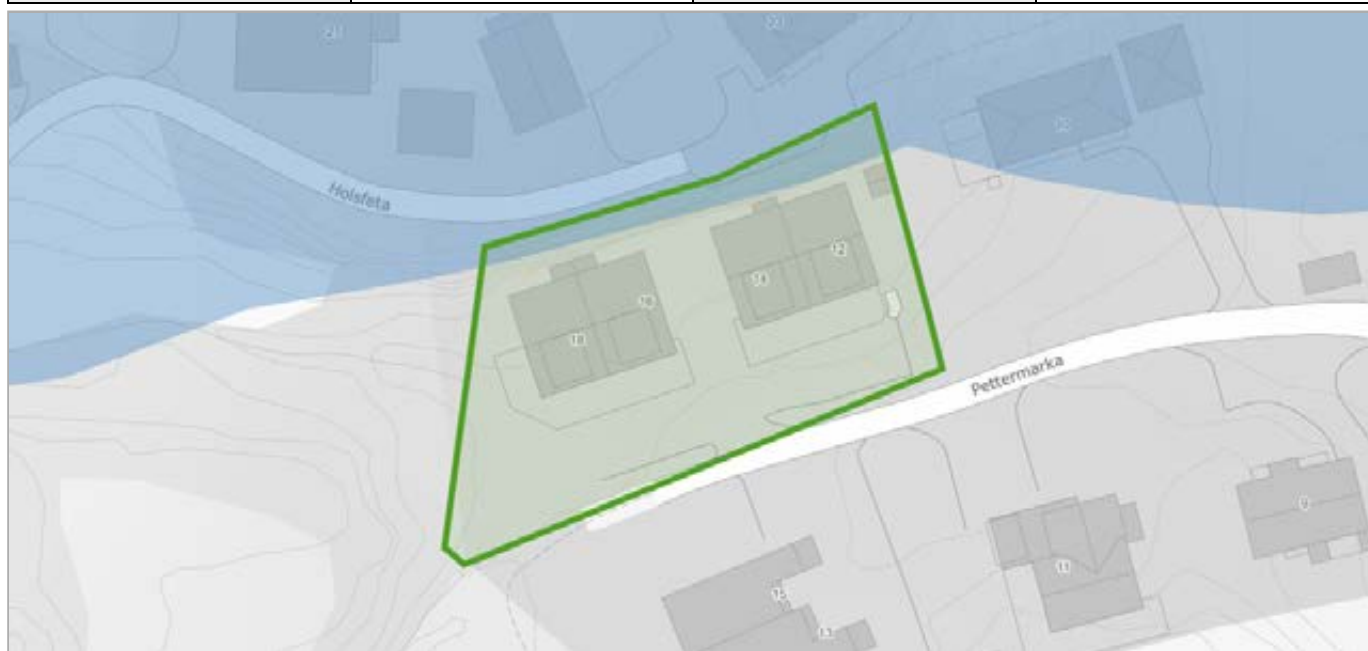
- ❗ 100-meter belte kyst
- ❗ Kvikkleire
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❗ Vernskog
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Tettsteder

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurensset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepss frie naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Vindkraft

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012
-------	---------	---------	------------



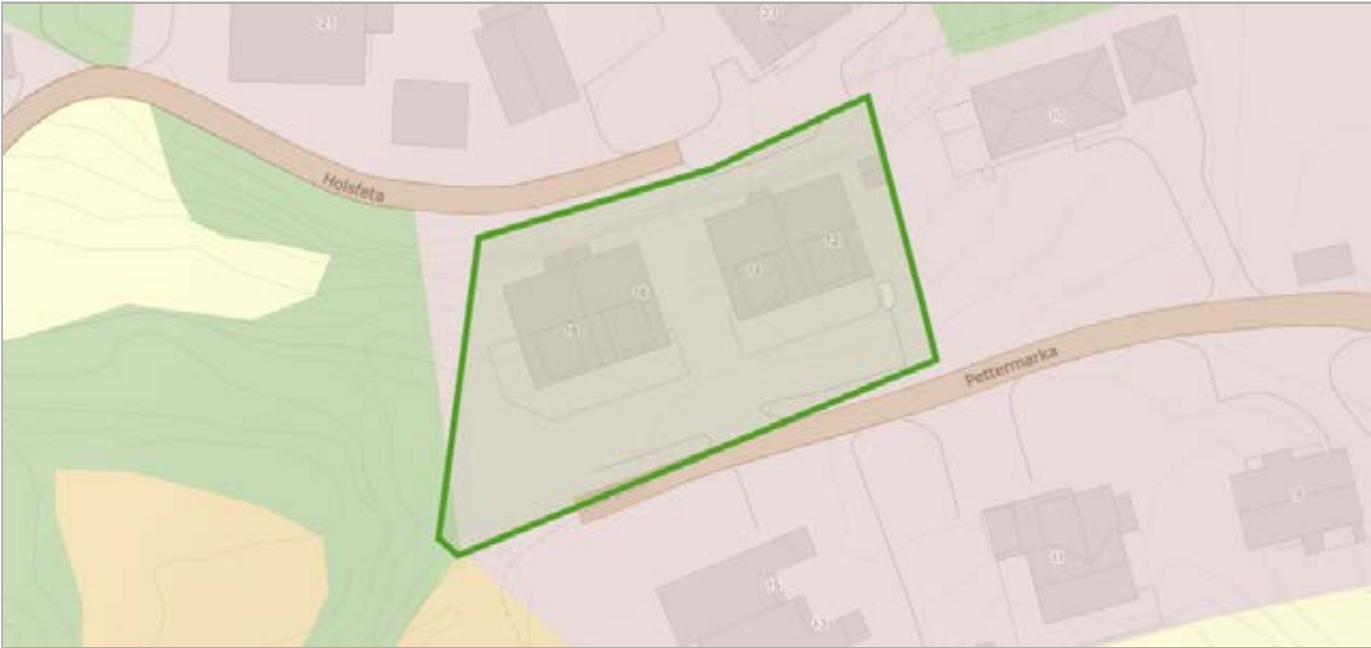
Om datasettet

Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Kilde	Geovekst	Versjon	30.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Fulldyrka jord
Innmærksbeite
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder der en må vise særlig aktsomhet mot større kvikkleireskred ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep. De kartlagte sonene viser bare kvikkleiresoner med potensiell fare for større skred (terreng med høydeforskjell på 15 m og mer). Det kan også finnes skredfarlige kvikkleiresoner utenfor de identifiserte sonene. I alle områder med marine leiravsetninger må det derfor utvises en generell aktsomhet mot mulige kvikkleireskred. I NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplanar" med tilhørende veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper", og i veilederen til byggt teknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu>

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
 Kartlagt
 Kvikkleiresone
 Ingen kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Område uten fare	Ingen	Faktaark (https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-sula-kommune/)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tynt dekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

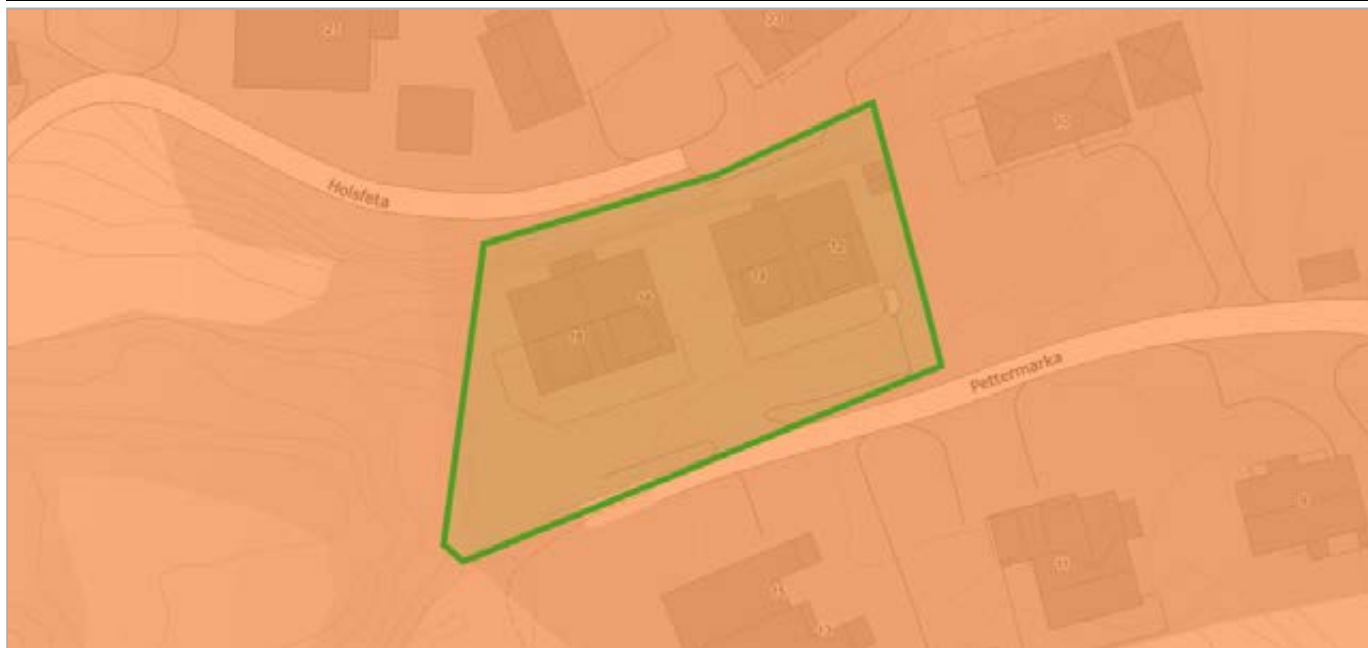
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser.

Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

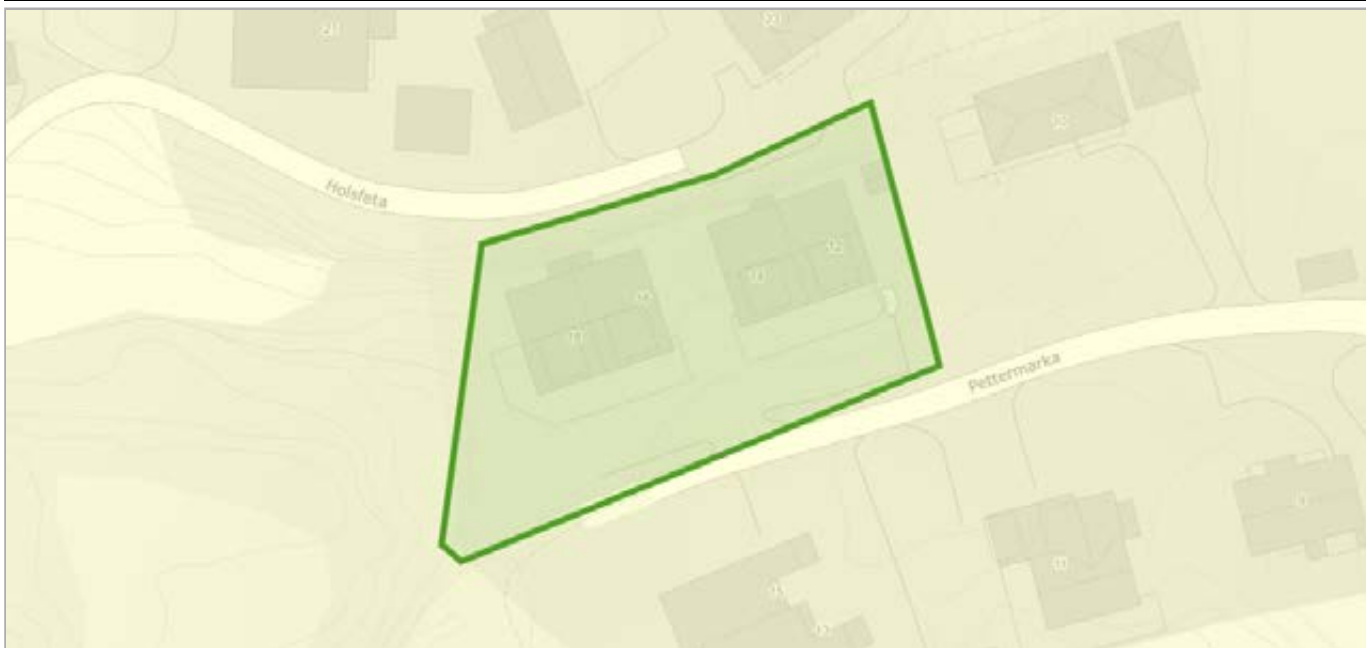
Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjernet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	01.10.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
10 - 20 t/daa
Bonitet furu
B11
B14
Bonitet gran
B17
B20
Bonitet løv
B11
B14
Høyde
100 - 120 dm
Treslag sammenstilt
Lauvdominert
Volum med bark
>40 t/daa
Volum uten bark
>40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
64	20	12	18	12	2019	113	5	TRL_2019_0	85	71

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6025	Ålesund	55386	28.87560081608578

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

Eiendom	1531 92/255		
Utskriftsdato	02.10.2025	Antall datasett	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

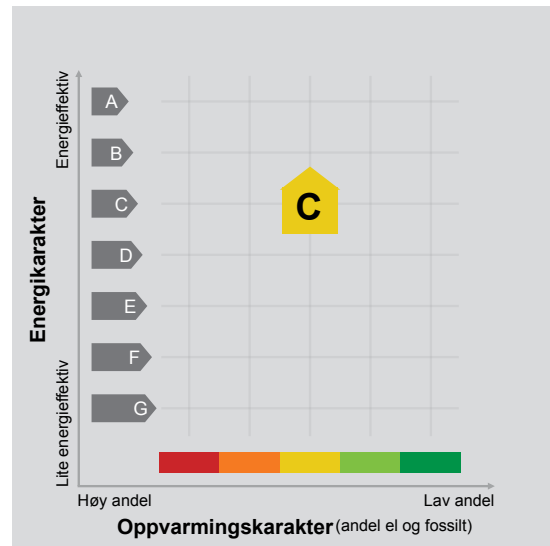
4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK

- ☑ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger

ENERGIATTEST

Adresse	Pettermarka 12
Postnummer	6030
Sted	LANGEVÅG
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21750794
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180124
Dato	14.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

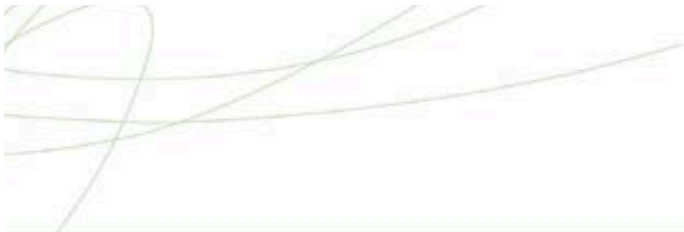
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Bruk varmtvann fornuftig

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	132
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

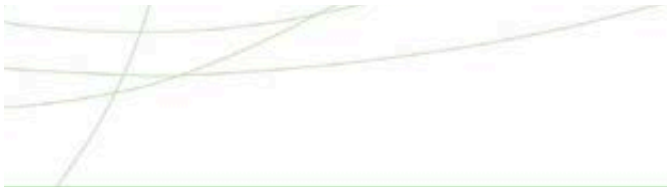
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

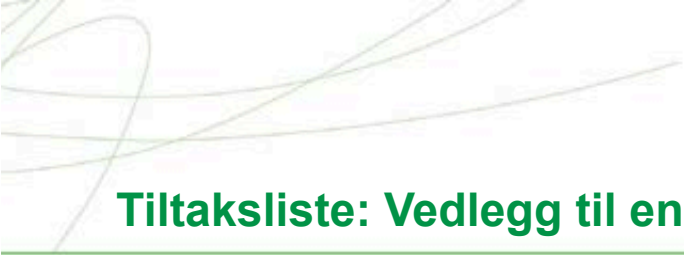
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 den 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 6: 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. Kjøøl - 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- 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.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 garderobebehyller 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

NOTATER

[illegible]

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0228/25

Adresse: Pettermarka 12, 6030 LANGEVÅG, gnr. 92, bnr.
255, snr. 4 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.10.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/