

Hamnegjerdet 11

LANGEVÅG

notar



Prisantydning Kr. 4 700 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 217/264 kvm
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Hamnegjerdet 11

**Familiebolig med attraktiv beliggenhet -
Renovert 2010-2013 - Dobbel garasje -
Opparbeidet uteområde - Gode solforhold**

Adresse	Hamnegjerdet 11 6030 LANGEVÅG
Prisantydning	Kr 4 700 000,-
Omkostninger	Kr 136 490,-
Totalpris	Kr 4 836 490,-
BRA-i/BRA Total	217/264 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1960
Soverom	3
Etasje	3

Tiltalende enebolig med dobbel garasje og attraktiv beliggenhet

Velkommen til en innholdsrik enebolig med dobbel garasje, beliggende i Hamnegjerdet like øst for Langevåg sentrum. Boligen ble oppført i 1960 og går over tre etasjer.

Hovedetasjen og loftet ble vesentlig oppgradert i perioden 2010-2013. Det ble blant annet etablert nytt kjøkken, badet ble oppgradert og yttertaket ble skiftet.

Underetasjen er i hovedsak uinnredet og representerer et betydelig potensial for den som ønsker å skape mer bruksareal etter egne ønsker og behov.

En spennende eiendom med god beliggenhet, dobbel garasje og mange muligheter.

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
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	23
Plantegning	40
Vedlegg	44
Budgivning	112

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



































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Fylling i Sula kommune, med enkel adkomst til Langevåg sentrum. Området består av en variert bebyggelse med eneboliger, flermannsboliger, næringsbygg og idrettsanlegg. Nabolaget er særlig populært blant barnefamilier, enslige og etablerte beboere.

Det finnes gode service- og handelstilbud i nærområdet, med dagligvarebutikker, apotek og øvrige servicetjenester lett tilgjengelig. For et større utvalg av butikker, spisesteder og tjenester er det også enkel tilgang til handelssenteret på Moa.

For barnefamilier er området godt tilrettelagt med flere barnehager og skoler i nærheten, inkludert både barneskole og ungdomsskole. Videregående skoler finnes innenfor naturlig pendlingsavstand.

Offentlig kommunikasjon er godt utbygd med busstilbud i området, noe som gir gode forbindelser til Langevåg, Ålesund og øvrige nærliggende områder. Det er også god tilgjengelighet til Ålesund lufthavn, Vigra.

Området byr på gode muligheter for en aktiv livsstil. I nærområdet finnes flere idretts- og aktivitetstilbud, blant annet ballbaner, treningssentre og organiserte fritidsaktiviteter. For friluftinteresserte er det flotte turmuligheter med nærhet til både skog, mark og rekreasjonsområder.

Nabolaget oppleves som et trygt og trivelig boligområde med gode oppvekstvilkår, et godt naboskap og gjennomgående lavt støynivå. Gode parkeringsmuligheter og nærhet til sentrale fasiliteter gjør området attraktivt for både familier og andre boligkjøpere.

ADKOMST

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hamnegjerdet 11, 6030 LANGEVÅG

OPPDRAKSNUMMER

2-0150/26

SELGER

Birte Fiskerstrand

MATRIKKE

Gårdsnummer 97, bruksnummer 16, , ideell andel 1/1 i Sula kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

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. Boligdata i den vedlagte energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 1.069 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger i en slak sørhelling, er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 04.08.2026. utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

BYGGEÅR

1960

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Eneboligen er oppført i 1960. Bygningen har en grunnmur av betong, men utførelsen av fundamentet er ikke kjent. Det er observert fjell på eiendommen. Alderen på drenering og fuktsikring er ukjent, og det er benyttet grunnmursbeskyttelse i form av knotteplast.

Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd med liggende bordkledning. Det er montert musesperre bak kledningen.

Taket er et saltak med en takkonstruksjon av A-takstoler i tre, tekket med Decra på et undertak av takpapp og rupanel. Takrenner og nedløp er av metall, mens vindskiene er i treverk.

Etasjeskillet mellom hovedetasjen og loftet er et trebjelkelag, mens det er etasjeskiller av betong mellom underetasjen og hovedetasjen.

Boligen har malte vinduer med 2-lags glass fra ulike årstall, samt vinduer fra byggeåret og vinduer med koblet glass i underetasjen. Det er også to takvinduer. Ytterdørene inkluderer en ytterdør i treverk, to malte balkongdører i tre med 2-lags glass, og en enkel kjellerdør i tre.

Eiendommen har en veranda bygget i trevirke med utgang fra stuen, hvor deler av verandaen har en tett underliggende plate. En mindre del har et betongdekke med terrassebjelker oppå. Verandaen er i hovedsak oppstøttet av bjelker og søyler av trevirke, mens delen med betongdekke har bjelke og søyle av betong. Trappen til hovedinngangspartiet er av betong med rekkverk av trevirke. I tillegg er det en betongtrapp som følger terrenget og en trapp av trevirke opp til verandaen.

GARASJE

Garasjen er plassert på nordvestsiden av boligen, med en støpt plate mot grunn. Veggene er oppført i uisolert bindingsverk med saltakstoler, og taket er tekket med takplater av takstein.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

Sammendraget 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

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: Det er observert at ett taknedløp leder vann direkte ut ved yttervegg, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen, men det ble ikke målt unormale fuktverdier under befaringen.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: Noen av isolerglassrutene er eldre enn 35 år, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon.

- Ytterdører

Avvik: Terrassedøren subber mot karm ved åpning og lukking.

- Overflater - gulv

Avvik: Det er stedvis noe knirk i gulvene. Dette er observert blant annet ved terrassedøren mot sør og rundt trappen opp til loftet.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv i form av saltutslag.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur i form av saltutslag.

• Det er utført overflatesøk på grunnmuren. Overflatesøket gir utslag på fukt, men denne metoden er ikke like presis som måling med piggelektrode i trevirke, som ikke er tilgjengelig i dette området.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger kun dokumentasjon fra elektriker. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av tettesjikt eller øvrige arbeider på badet, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen og kvaliteten på disse arbeidene.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater, vegger og himling

Avvik: • Det er montert en dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjkabinettet. Denne løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for plasseringen.

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler stålprofil i bunn av våtromsplatene.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallet er målt til ca. 3 mm. Det er en flislagt oppkant ved dørterskelen, men det er ikke kjent om denne er tett.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.

Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

• Skuffen på baderomsinnebygget går lett opp av seg selv. Dette kan tyde på at skuffen var tungt belastet under befaringen, og at skuffeskinnen ikke er helt i vater.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Overflatesøk viser utslag på fukt på bakvegg. Det er også observert saltutslag på vegg og gulv. Fukt og saltutslag kan ha sammenheng med drenering eller utvendig tettesjikt, men årsaksforholdene er ikke avklart.

- Toalettrom - Underetasje - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon

Avvik: Det er naturlig ventilerings fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

Avvik: Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

Avvik: Det er fremlagt dokumentasjon på at de utvendige avløpsledningene og avløpsledningene fra badet som ligger over vaskerommet fremstår som nye.

Det foreligger ikke informasjon om hvorvidt avløpsrørene som ligger nede i betongplaten er skiftet.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Alder på tettesjikt er ukjent, noe som medfører usikkerhet om tilstanden og forventet levetid.

· Det mangler overgangslist på knotteplasten ved grunnmuren. Dette kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

TILSTANDSGRAD 3 – STORE ELELR ALVORLIGE AVVIK

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: · Det er observert en sprekk i betongbjelken/drageren og søylen.

· Det er observert enkelte værslitte bjelker og noe værslitt rekkverk på verandaen.

· Rekkverket på verandaen er målt til ca. 90 cm, noe som er lavere enn dagens krav på 100 cm.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell

Avvik: På bakgrunn av den observerte tilstanden til vaskerommet vurderes dette som klart for rehabilitering. Selv om det ikke er observert synlige avvik, er tettesjikt, skjulte konstruksjoner og installasjoner av en slik alder at det foreligger økt risiko for plutselige skader. Det er derfor satt tilstandsgrad TG3 for hele våtrommet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TILSTANDSGRAD IU – KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold - Oljetank

Det er ikke kjent om det er nedgravde oljetanker på eiendommen

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

· Rekkverket på verandaen er målt til ca. 90 cm, noe som er lavere enn dagens krav på 100 cm.

· Rekkverket i utvendig trapp som går opp til hovedinngangspartiet er målt til ca. 82 cm. Dagens krav er 90 cm.

· Det er gjennomført radonmåling, og rapporten er datert 20.06.2014. Måleresultatene er under grenseverdien (ikke fare for radon), men det bemerkes at rapporten har en gyldighet på 5 år og er dermed utgått.

· Trappen i mellom hovedetasjen og underetasje mangler rekkverk.

· Trappen mellom hovedetasjen og underetasjen har dårlig funksjonalitet. Den er smal, bratt og vanskelig å gå i.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 07.08.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe fuktutslag på uisolert kjeller i under etg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Rapport viser skjevt gulv i rom i under etg. Takstrapport viser også til en sprekk i utvendig mur. Ikke merket noe til dette.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Hm Elektro.

Beskrivelse: Endret inntak og oppgraderinger.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Et rom i kjeller er innredet som soverom, men ikke bruksendret.

21. Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: utført, under terskelverdig

21.1. Radonmåling

Svar: Ja.

Beskrivelse: År: 2010. Verdi: 0

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Eier opplyser om at inntakssikring ble oppdatert i 2026.

2025:

- Det er luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen som er montert i 2025.
- Kledningen er malt i 2025, ifølge eier.

2018:

- Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom og er fra 2018.

2014:

- Døren mot sør er fra 2014.

2012:

- Det foreligger et skjema om endring i fyringsanlegg, hvor detaljene til ildstedet er fylt inn. Nøyaktig hva som er gjort er ikke kjent. Dokumentet er datert 29.09.2012.
- Det er mottatt samsvarserklæring på arbeid som er utført i 2012 i forbindelse med kjøkken, bad, stue, gang i hovedetasjen og stue og soverom på loftet.
- Det er byttet innmat i sikringsskap og nytt sikringsskap i underetasjen.

2011:

- Ytterdørene består av en ytterdør i treverk fra 2011.

2010:

- Hovedetasjen og loftet ble pusset opp i perioden 2010-2013.
- Badet i hovedetasjen er rehabilitert i 2010, ifølge eldre salgsoppgave.
- Kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2010 ifølge eldre salgsoppgave.
- Renovering av underetasjen, innredning og bruksendring av loftetasje
- Taket er skiftet i 2010.
- Taktekingen ble skiftet i 2010, og det foreligger dokumentasjon i form av faktura.
- Tilbygg, veranda, diverse fasadeendring

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLANER

Følger Kommuneplanens arealdel Arealplan (plan-ID 2015A001), ikraftttredelse 30.04.2015. Et delareal på 1069 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

REGULERINGSPLANER

Regulert til: Boliger – konsentrert småhus.

Følger reguleringsplan Langevåg Nord 1 (plan-ID 3.01), som er en eldre reguleringsplan. Arealet innenfor planområdet er regulert til byggeområde, trafikkområde og friområde. 10.12.1982

REGULERINGSPLANFORSLAG

I følge Sula kommune er det per 26.06.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/ berører eiendommen, jfr. vedlagt kart/reguleringsplanforslag.

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 26.06.2026 så er det registrert 0 berørte datasett på eiendommen.

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.

MER INFORMASJON

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart, reguleringsplanforslag, områdeanalyse og kulturminnerapport følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å besøke kommunens hjemmeside eller kontakte Sula kommune.

OPPVARMING

- Det er montert luft-til-luft varmepumpe på stuen.
- Elektriske varmekabler i gulv på bad.
- Mursteinspipe med peisinnsats plassert i underetasjen.

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 innlagt fiber i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje på ca. garasje 47 m², samt gruset biloppstillingsplass på eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

BARNEHAGER

Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år) - 11 min gange

Vasset barnehage (1-6 år) - 14 min gange

Langevåg barnehage (0-5 år) - 21 min gange

SKOLER

Langevåg skule (1-7 kl.) - 13 min gange

Sula ungdomsskule (8-10 kl.) - 12 min gange

Borgund vidaregåande skole (vidaregåande skole) - 23 min kjøring

SPORT OG TRENING

Basket/volleyballbane Sula U - 13 min gange

Ballbinge, Sula ungdomsskule - 13 min gange

Aktiv Trening Langevåg - 14 min gange

Crossfit Langevåg - 18 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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.

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

ENEBOLIG

Boligen er oppført ca. 1960. Ifølge kommunen foreligger det verken brukstillatelse eller ferdigattest for boligen grunnet bygningens alder. Oppføring av boliger før plan- og bygningslovens ikrafttredelse i 1965 var ikke underlagt samme søknadsplikt som i dag, og det er derfor ikke uvanlig at slik dokumentasjon mangler. Dette innebærer ikke i seg selv at boligen er ulovlig oppført.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 23.07.1958, men det er registrert avvik mellom disse og dagens utførelse. De er innredet soverom i rom godkjent som rullebod. I hovedetasjen er det inntegnet kott som opptar deler av arealet som i dag benyttes som bad. Dette innebærer avvik fra godkjent tegningsgrunnlag.

Det foreligger videre godkjente tegninger for loftsetasjen datert 10.09.2014 som samsvarer med dagens

utførelse. Rommene er ikke benevnt på tegningene, men loftet er innredet med to soverom og loftstue/gang. Det foreligger også godkjente fasadetegninger datert 13.04.2010 som stemmer med dagens utførelse. I tillegg foreligger ferdigattest datert 03.10.2023 for veranda, fasadeendringer samt innredning og bruksendring av loftsetasjen.

Det tas spesifikt forbehold om avvik mellom dagens bruk og de opprinnelige byggemeldte tegningene for underetasje og hovedetasje. Dette medfører en risiko for at deler av arealene ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent for dagens bruk. Kommunen kan ved senere saksbehandling kreve nærmere dokumentasjon eller omsøking av forholdene. Eventuelle kostnader, ansvar og konsekvenser knyttet til dette overtas av kjøper.

GARASJE

Det er mottatt tegninger datert 05.05.2014, fra kommunen. Tegningene viser ikke plan, men garasjen inneholder kun ett rom og tegningene vurderes derfor ikke til å stride. Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen, som er ett dokument som viser at kommunen ikke formelt har avsluttet byggesaken. Det tas spesifikt forbehold om manglende brukstillatelse/ferdigattest for garasjen. Dette medfører en risiko for at kommunen kan kreve ytterligere dokumentasjon eller søknadsbehandling for å avklare bygningens lovlige status. Eventuelle kostnader, ansvar og konsekvenser knyttet til dette forholdet overtas av kjøper.

RADONMÅLING

Det er gjennomført radonmåling, og rapporten er datert 20.06.2014. Måleresultatene er under grenseverdien (ikke fare for radon), men det bemerkes at rapporten har en gyldighet på 5 år og er dermed utgått.

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

Loft: Gang og 2 soverom

Hovedetasje: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og kott. Veranda på ca. 56 m²

Underetasje: Gang, rom innredet som soverom (ikke omsøkt), toalettrom, vaskerom, bod og arbeidsrom.

På eiendommen er det oppført en garasje på ca. garasje 47 m².

LOVLIGHET

Det er foretatt bruksendringer i underetasjen som ikke er omsøkt. De er innredet soverom i rom godkjent som rullebod.

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

STANDARD

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i hovedetasje fra 2010 med profilerte fronter, underskap, overskap og høyskap. Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i stål og komfyrvakt. Hvitevarer omfatter kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

BAD

Bad i hovedetasje ble rehabilitert i 2010. Badet har våtromsplater på veggene, himlingsplater i taket og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er installert en elektrisk avtrekksvifte.

VASKEROM

Vaskerom i underetasje er fra byggeåret og har betongoverflater på gulv, vegger og himling. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask, varmtvannstank, vannfordelerstamme og stoppekran.

TOALETTROM

Toalettrom i underetasje har naturlig ventilasjon.

INNVEINDIGE OVERFLATER

Gulv: Parkett og fliser. I underetasjen er det betonggulv med belegg. Overflatene i underetasjen er i hovedsak grove og uinnredede.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og eldre kobberør. Plastledningene går til en samlestamme på vaskerommet, hvor de går over på eldre kobberør.
- Avløpsrør: De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Varmesentral: Det er en luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen, montert i 2025.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2018, plassert på vaskerom.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kottet ved inngangspartiet. Det er også sikringer ved inntaket på loftet. Inntakssikringen ble oppdatert i 2026. Det er mottatt samsvarserklæring for arbeid utført i 2012 på kjøkken, bad, stue, gang i hovedetasjen, samt stue og soverom på loftet. Dette inkluderte bytte av innmat i sikringsskap og nytt sikringsskap i underetasjen. Det foreligger også samsvarserklæring for arbeid med varmepumpe og renovering av strøminntak.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsler i hver etasje og brannslukningsapparat.

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

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøle- og fryseskap, samt oppvaskmaskin.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

leverandørgaranti.

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

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

AREALER

BRA - i: 217 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 264 m²

TBA: 56 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 89 m² Gang, soverom, toalettrom, vaskerom, bod og innredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 97 m² Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og kott.

99. etasje

BRA-i: 31 m² Gang og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m² Veranda.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

ENEBOLIG

Byggetegninger:

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

- Tegninger av loftet er datert 10.09.2014.
- Tegninger av fasaden datert 13.04.2010.
- Tegninger fra nybygg er datert 23.07.1958.

Nyere håndverkstjenester:

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

Åpenbare ulovligheter:

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

- På tegninger datert 23.07.1958, viser det rullebod hvor det i dag er ett soverom i underetasjen. I hovedetasjen er det inntegnet kott som opptar deler av badet. Dette innebærer et avvik fra godkjent situasjon. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for oppføring av boligen, som er ett dokument som viser at kommunen ikke formelt har avsluttet byggesaken. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant.

Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest

betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

- Det foreligger ferdigattest datert 03.10.2023. Denne omhandler veranda, diverse fasadeendring, innredning og bruksendring av loftetasje. (Vedtaksdato 28.04.2010)

GARASJE

Byggetegninger:

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

- Tegningene er datert 05.05.2014.

Nyere håndverkstjenester:

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

Åpenbare ulovligheter:

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

Det er mottatt tegninger fra kommunen. Tegningene viser ikke plan, men garasjen inneholder kun ett rom og tegningene vurderes derfor ikke til å stride.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen, som er ett dokument som viser at kommunen ikke formelt har avsluttet byggesaken. Det kan ikke tolkes at ferdigattest datert 03.10.2023, med saksnummer 10/6221, henger sammen med garasjen. For lovlig bruk må det søkes til kommunen.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 700 000,-

VERDITAKST

Kr 4 700 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 24 181,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vannavgift, kloakkavgift, feieavgift, renovasjon 140 L og eiendomsskatt.

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.

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,-.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 090,- pr 2026

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 909 197,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 636 789,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 700 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 117 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 136 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 836 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1956/300170-3/58 17.01.1956 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs.

Parsellen har gjerdeplikt mot hovedbruket. Parsellen har rett å grave for vann over hovedbruket og klaukk, via septiktank til nærmere anvist grøft på hovedbruket.

1983/3483-2/58 24.05.1983 BEST OM GARASJE/PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 37

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Dvs. Eier av gnr. 97 bnr. 37 , Rolf -Magnus Sundgot , i Sula kommune får med dette rett til å sette opp garasje i nabogrense mot aust mot min eiendom gnr. 97 bnr. 16i Sula kommune.

Eier av gnr_97 bnr, 67" , Rolf-Magnus Sundgot, i Sula kommune får med dette rett til å f øre og vedlikehold e lukka ledninger for vann, kloakk og overvann over min eiendom gnr. 97 bnr. 16 i Sula kommune. .

Eier av gnr. 97 bnr. 37 , Rolf-Magnus Sundgot , i Sula kommune får med dette rett til å sette opp garasje i nabogrensen mot aust mot min eiendom gnr. 97 bnr. 15i Sula kommune.

GRUNNDATA

1956/300170-1/58 17.01.1956 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1956/300170-2/58 17.01.1956 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 57

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 58

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 59

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 60

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 61

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 62

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 63

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 64

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 65

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 66

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 67

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 68

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 69

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 70

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 71

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 72

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 73

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 74

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 75

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 76

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 77

Bestemmelse om septiktank m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

GRUNNBOKSDATO

11.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

EIKA

POLISENUMMER

7426916

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

14.08.2026

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
Mobil: 928 06 440

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (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

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se

produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

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

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger enebolig 1958
- Byggemeldte tegninger fasade 2010
- Tilbakemelding om ferdig byggearbeid - tilbygg - verande - vedlikehold
- Byggemeldte tegninger loft 2014
- Ferdigattest enebolig/veranda, diverse fasadeendring/innredning og bruksendring loft 2023
- Byggemeldte tegninger garasje
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Veistatuskart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Energiattest

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

BUDGIVNING

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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

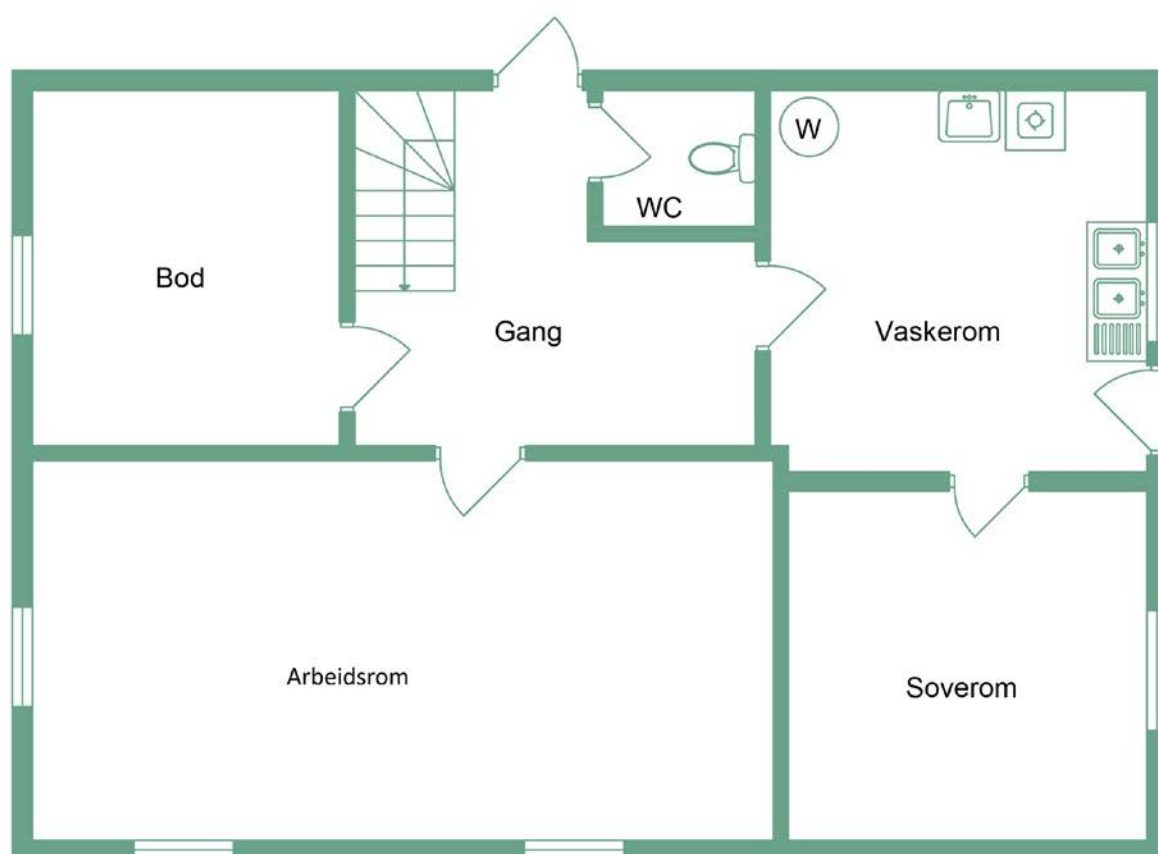
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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 - Undertasje



Hamnegjerdet 11

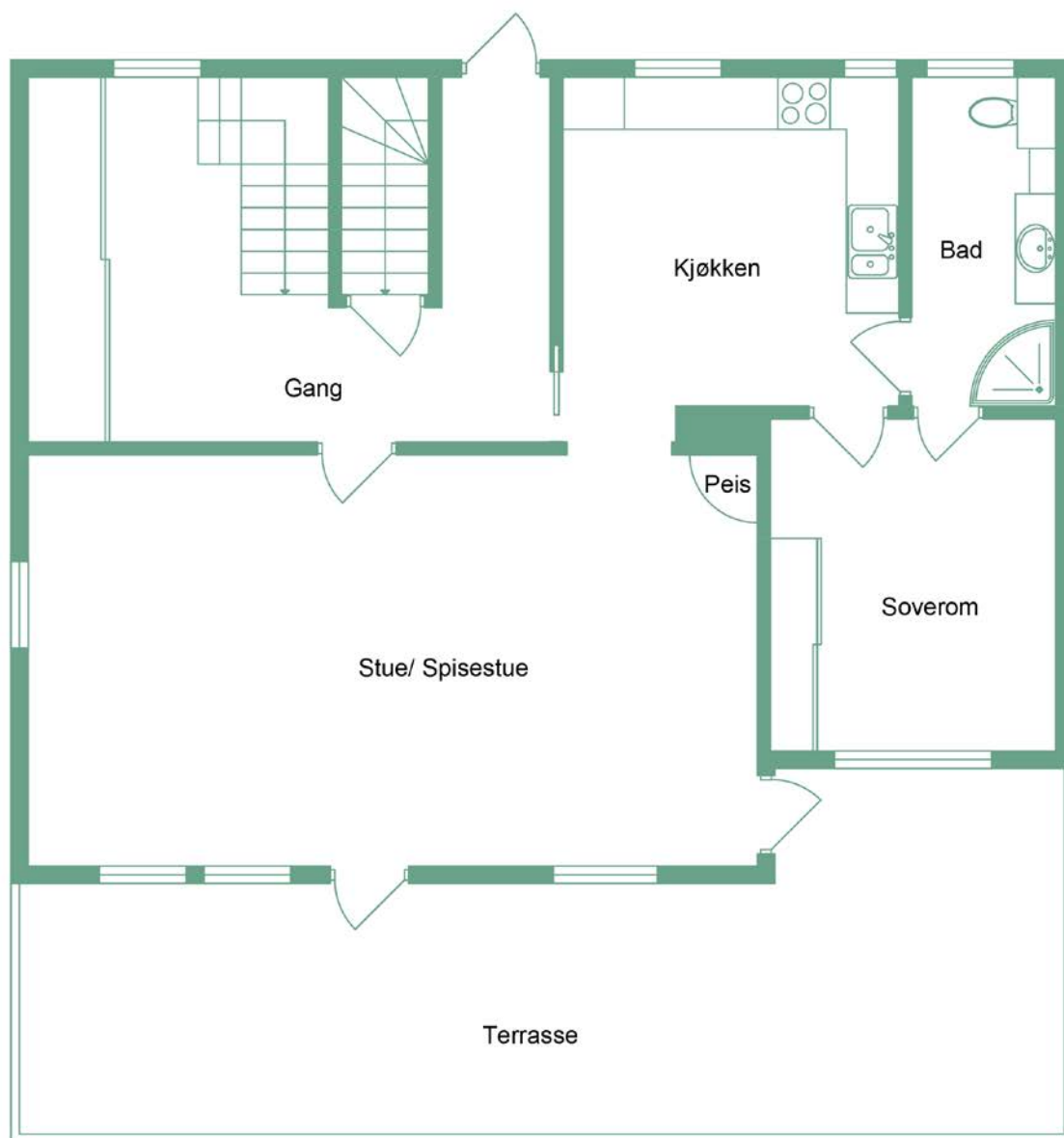
U Etg

notar.no

@notar_more

notar

Plantegning - 1. etasje



Hamnegjerdet 11

1 Etg

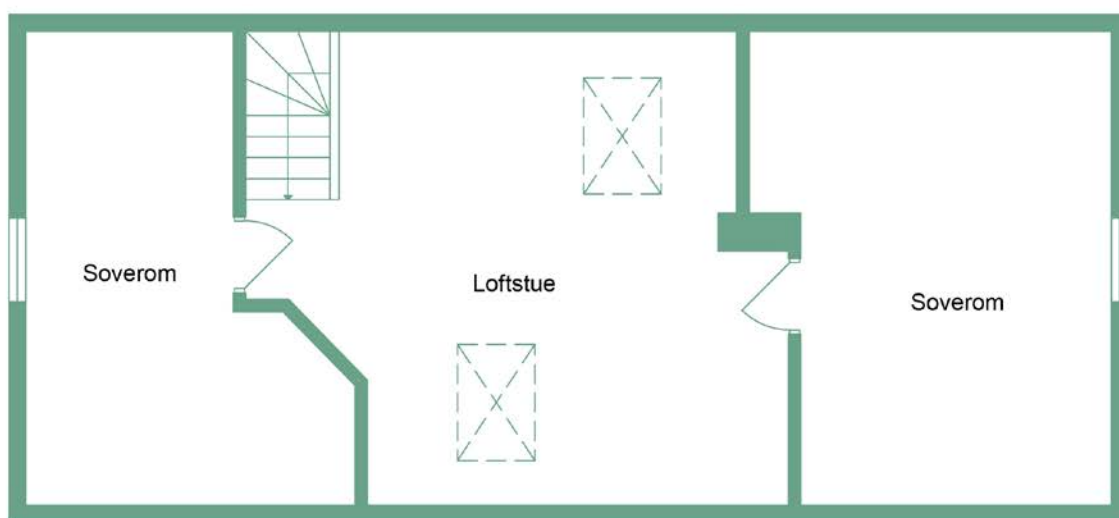
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Loft



Hamnegjerdet 11

2 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

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

HAMNEGJERDET 11

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger enebolig 1958
- Byggemeldte tegninger fasade 2010
- Tilbakemelding om ferdig byggearbeid - tilbygg - verande - vedlikehold
- Byggemeldte tegninger loft 2014
- Ferdigattest enebolig/veranda, diverse fasadeendring/innredning og bruksendring loft 2023
- Byggemeldte tegninger garasje
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Veistatuskart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Energiattest

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hamnegjerdet 11 , 6030 LANGEVÅG

 SULA kommune

 gnr. 97, bnr. 16

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 04.08.2026

Rapportdato: 07.08.2026

Oppdragsnr.: 20923-1468

Eiendomsverdi ref nr: SC1899

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk



**Art-
ikon**
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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 leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt- og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade- og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1960, 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 blant annet observert noe saltutslag i underetasjen, som tyder på fuktinntrengning utenfra og vaskerommet er fra byggeår og står fremfor rehabilitering.

Boligen går over 3 etasjer. Underetasjen er i hovedsak uinnredet og har grove overflater. Hovedetasjen og loftet ble pusset opp i perioden 2010-2013. Blant annet ble badet og kjøkkenet oppgradert. Taket er skiftet i 2010. 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 befæringsaktuelle 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.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra, med undertak av takpapp. Taktekkingen ble skiftet i 2010. Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel. Det er oppvarmet loft med skrå himling. Utenfor kneveggene er det to kott mot nord med kalde rom. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning. Det er montert musesperre bak kledningen, noe som tilsier at kledningen er skiftet etter byggeåret, men årstall for utskifting er ikke kjent. Kledningen er malt i 2025, ifølge eier. Kledningen er undersøkt fra bakkenivå og veranda. Det er malte vinduer med 2-lags glass, og det er observert datostempling i disse fra 1975, 1979, 2010 og 2011. Det er også vinduer fra byggeår. I underetasjen er det også vinduer med koblet glass. Det er to takvinduer fra 2009. Ytterdørene består av en ytterdør i treverk fra 2011. Det er to malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Døren mot sør er fra 2014, samt en enkel kjellerdør i tre.

Det er en veranda med utgang fra stuen, plassert på boligens sørside og vestsider. Verandaen er bygget i trevirke, hvor deler av verandaen har tett underliggende plate. En liten del av verandaen har betongdekke med terrassebjelker som ligger oppå betongdekket. Verandaen er i hovedsak oppstøttet av bjelker og søyler av trevirke, mens delen som har betongdekke har bjelke og søyle av betong.

Trappen opp til hovedinngangspartiet er av betong, med rekkverk av trevirke. Det er en trapp av betong som følger terrenget. Opp til verandaen er det en trapp av trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består av parkett og fliser. I underetasjen er det betonggulv med beleg. Overflatene i underetasjen er i hovedsak grove og uinnredede. Veggene er utført med panelplater, malte plater og betongvegg, og himlingen har himlingsplater og malt betong. Overflatene i underetasjen er i hovedsak grove og uinnredede. Det er malte glatte dører og malte fyllingsdører. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag mellom hovedetasjen og loftet. Mellom underetasjen og hovedetasjen er det etasjeskiller av betong. Mellom hovedetasjen og underetasjen er det en eldre trapp av trevirke. Mellom hovedetasjen og loftet er det en trapp av trevirke som er skiftet etter byggeår.

Det er en mursteinspipe med peisnnsats og sotluke, plassert i underetasjen. Det foreligger et skjema om endring i fyringsanlegg, hvor detaljene til ildstedet er fylt inn. Nøyaktig hva som er gjort er ikke kjent. Dokumentet er datert 29.09.2012.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i hovedetasjen er rehabilitert i 2010, ifølge eldre salgsoppgave. Badet har baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vaskerommet er fra byggeåret og har betongoverflater på gulv, vegger og himling. Rommet mangler tettesjikt. Det er installert opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, utslagsvask, varmtvannstank, vannfordelerstamme og stoppekran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2010 ifølge eldre salgsoppgave. Kjøkkenet har underskap, overskap og høyskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Hvitvarer og annet utstyr omfatter kjøøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum i stål, mikrobølgeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har fliser på gulvet og malt betong på vegger og himling. Rommet er innredet med toalett. Rommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er også eldre kobberrør. De innvendige avløpsrørene er av PP-plast. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom og er fra 2018.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen.

Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert i kottet ved inngangspartiet. Det er også noen sikringer ved inntaket på loftet i det ene kottet.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har røykvarsler i hver etasje og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger i en slak sørhelling. Det er ikke avklart hvordan grunnforholdene og fundamentet er bygd opp. Det er observert fjell på eiendommen. Grunnmuren er av betong. Fundamentets utførelse er ikke kjent. Alder på drenering og fuktsikring er ikke kjent. Det er grunnmursbeskyttelse i form av knotteplast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	264 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m ²
Totalpris	4 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

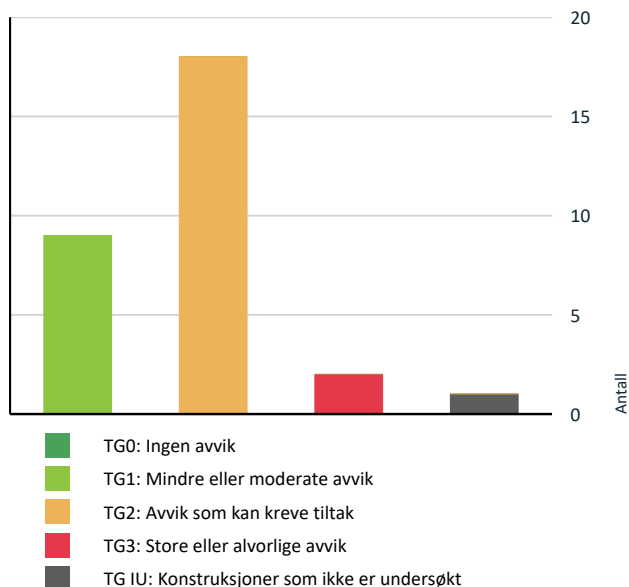
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger av loftet er datert 10.09.2014.
- Tegninger av fasaden datert 13.04.2010.
- Tegninger fra nybygg er datert 23.07.1958.

Garasje

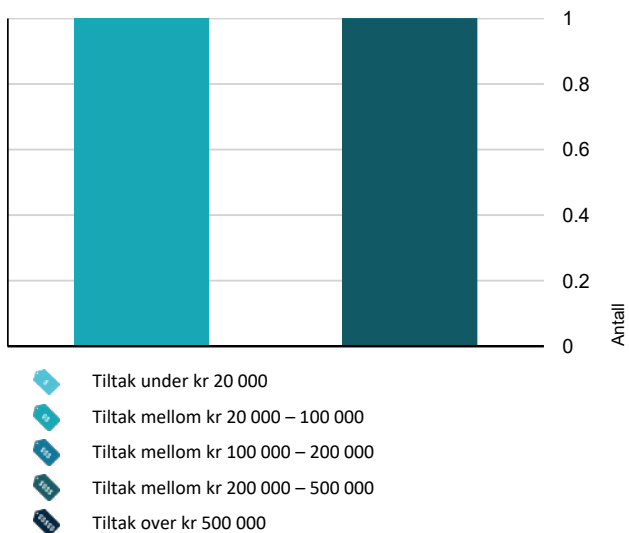
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegningene er datert 05.05.2014.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 meglerpakken(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 fastsettelse av markedsverdi og arealmåling. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:

- Overflater - Gulv
- Etasjeskillere og bærende konstruksjoner
- Dokumentasjon for våtrom

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på verandaen er målt til ca. 90 cm, noe som er lavere enn dagens krav på 100 cm. [Gå til side](#)

! Rekkverket i utvendig trapp som går opp til hovedinngangspartiet er målt til ca. 82 cm. Dagens krav er 90 cm.

! Det er gjennomført radonmåling, og rapporten er datert 20.06.2014. Måleresultatene er under grenseverdien (ikke fare for radon), men det bemerkes at rapporten har en gyldighet på 5 år og er dermed utgått.

! Trappen i mellom hovedetasjen og underetasjen mangler rekkverk.

! Trappen mellom hovedetasjen og underetasjen har dårlig funksjonalitet. Den er smal, bratt og vanskelig å gå i.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave og er ca.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som vedlikeholdt. Det er imidlertid blant annet observert noe slitasje på enkel elementer. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg, modernisering og bruksendring.	Eldre salgsoppgave opplyser om at det er foretatt diverse tiltak i perioden 2010-2013. Dette er blant annet tilbygg, veranda, diverse fasadeendring, renovering av underetasjen, innredning og bruksendring av loftetasje
------	---	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra, med undertak av takpapp. Taktekkingen ble skiftet i 2010, og det foreligger dokumentasjon i form av faktura.

Besiktigelsen er utført fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun en nærmere undersøkelse på taket vil kunne avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.

Beslag, renner og pipe som ligger på eller i høyde med taket er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er observert at ett taknedløp leder vann direkte ut ved yttervegg, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Takvann fra nedløpsrør bør ledes vekk fra grunnmur for å forhindre oppfukning og fuktskader på muren.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel. Det er oppvarmet loft med skrå himling. Utenfor kneveggene er det to kott mot nord med kalde rom. Kottene er kun inspirert fra kottluken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen, men det ble ikke målt unormale fuktverdier under befaringen.

Konsekvens/tiltak

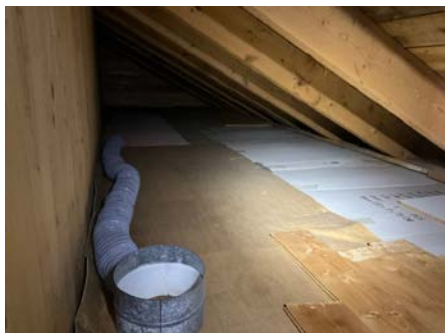
- Det anbefales å kontrollere takkonstruksjonen jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller lekkasjer.
- Fuktskjolder kan indikere tidligere fuktproblemer, og det er risiko for at skjulte skader kan utvikle seg over tid dersom årsaken ikke er utbedret.

Det ble målt 9,4 vektprosent fuktighet i trevirke hvor det ble observert fuktskjolde.

Vektprosent blir gradert slik:

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

Tilstandsrapport



Kottene er kun inspisert fra kottluke grunnet lav takhøyde og deler av gulvet har kun papp.



Det er observert fuktsjolder som var tørre.

! TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning. Det er montert musesperre bak kledningen, noe som tilsier at kledningen er skiftet etter byggeåret, men årstall for utskifting er ikke kjent og det er ikke kjent om all kledning er skiftet. Kledningen er malt i 2025, ifølge eier. Kledningen er undersøkt fra bakkenivå og veranda.

! TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass, og det er observert datostempling i disse fra 1975, 1979, 2010 og 2011. Det er også vinduer fra byggeår. I underetasjen er det også vinduer med koblet glass. Det er to takvinduer fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Noen av isolerglassrutene er eldre enn 35 år, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Noen av isolerglassrutene bør vurderes for utskifting, da alder over 35 år gir økt risiko for punktering, dugg mellom glassene og redusert isolasjonsevne.
- Konsekvensen av å ikke utbedre er at vinduene kan miste funksjon, gi dårligere innneklima og økte varmetap.

! TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene består av en ytterdør i treverk fra 2011. Det er to malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Døren mot sør er fra 2014, samt en enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Terrassedøren subber mot karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Terrassedøren bør justeres for å hindre videre slitasje på karm og terskel, samt for å sikre korrekt funksjon og forlenge dørens levetid.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå skader på dør og karm, samt redusert tetthet mot vær og vind.

! TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en veranda med utgang fra stuen, plassert på boligens sørside og vestsida. Verandaen er bygget i trevirke, hvor deler av verandaen har tett underliggende plate. En liten del av verandaen har betongdekke med terrassebjelker som ligger oppå betongdekket. Verandaen er i hovedsak oppstøttet av bjelker og søyler av trevirke, mens delen som har betongdekke har bjelke og søyle av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er observert en sprekk i betongbjelken/drageren og søylen.
- Det er observert enkelte værslitte bjelker og noe værslitt rekkverk på verandaen.
- Rekkverket på verandaen er målt til ca. 90 cm, noe som er lavere enn dagens krav på 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene i betongbjelken/drageren og søylen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne, som kan føre til konstruksjonsskader eller sikkerhetsrisiko. Det anbefales å få vurdert skadeomfanget av fagperson for å sikre korrekt utbedring.
- Værslitte bjelker og rekkverk bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhet. Manglende utbedring kan føre til økt fare for skader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
- Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Lavere rekkverkshøyde øker faren for personskader.

Utfyllende beskrivelse:

Kostnadsestimat gjelder utbedring av sprekk i betongbjelke og søyle. Det kan være tilstrekkelig med å tette sprekkene for å hindre vann trenger inn. Dersom vann allerede har trengt inn, så kan dette medført at armering har rustet og sprengt ut og svekket betongen. Da kan det være at bjelke og søyle må skiftes ut i helhet. Dette må vurderes av fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Noe værslitt rekkverk.



Spekk i betongbjelke og søyle.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappen opp til hovedinngangspartiet er av betong, med rekkverk av trevirke. Det er en trapp av betong som følger terrenget. Opp til verandaen er det en trapp av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp som går opp til hovedinngangspartiet er målt til ca. 82 cm. Dagens krav er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. Konsekvensen av lav rekkverkshøyde er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

INNENDIG



Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består av parkett og fliser. I underetasjen er det betonggulv med belegg. Overflatene i underetasjen er i hovedsak grove og uinnredede.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis noe knirk i gulvene. Dette er observert blant annet ved terrassedøren mot sør og rundt trappen opp til loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i gulvene, da dette kan indikere bevegelser eller mindre konstruksjonsfeil som over tid kan forverres og gi redusert komfort.



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag mellom hovedetasjen og loftet. Mellom underetasjen og hovedetasjen er det etasjeskiller av betong.

Vurdering av avvik:

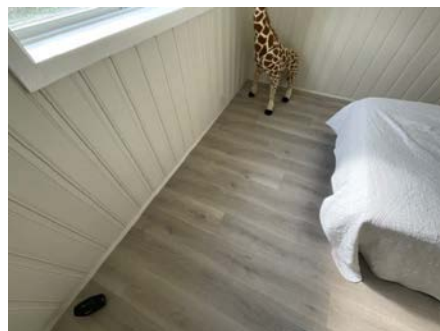
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper. Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, økt risiko for snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må nivåforskjellene rettes opp. Slike tiltak er ofte omfattende og bør vurderes i forbindelse med større oppgraderinger eller renovering av boligen. Konsekvensen av nivåforskjeller er redusert brukervennlighet og økt risiko for snublefare.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet. Konsekvensen av høydeforskjeller i etasjeskillet er redusert brukervennlighet, samt økt risiko for skjev belastning og eventuelle følgeskader på gulv og overflater.

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Følgende er målt:

- På soverom i underetasjen er det målt 5 mm over 2 meter og 5 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i underetasjen er det målt 35 mm over 2 meter og 45 mm gjennom hele rommet.
- På stuen i hovedetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i hovedetasjen er det målt 8 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.
- På soverom på loftet er det målt 5 mm over 2 meter og 8 mm gjennom hele rommet.
- På gangen på loftet er det målt 5 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.



Det er skjeve gulv på soverom i underetasjen.

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes i grunnen. Forekomsten av radon varierer geografisk. Det er ikke et krav om radonmåling i bolig, men det anbefales generelt å gjennomføre slike målinger. Ved utleie er det krav om radonmåling. For nybygg med byggesøknad etter 1. juli 2011 er det krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon.

Det er fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmåling, datert 24.09.2010. Resultatet ligger under grenseverdien.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennomført radonmåling, og rapporten er datert 20.06.2014. Måleresultatene er under grenseverdien (ikke fare for radon), men det bemerkes at rapporten har en gyldighet på 5 år og er dermed utgått.

Konsekvens/tiltak

- Radonmålingen er eldre enn fem år, og det anbefales derfor å gjennomføre en ny måling for å sikre at radonnivået fortsatt er under grenseverdien. Uten oppdatert måling øker usikkerheten rundt radonforekomsten, noe som kan medføre helseisiko dersom nivåene har endret seg.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er en mursteinspipe med peisinnstikk og sotluke, plassert i underetasjen. Det foreligger et skjema om endring i fyringsanlegg, hvor detaljene til ildstedet er fylt inn. Nøyaktig hva som er gjort er ikke kjent. Dokumentet er datert 29.09.2012.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet i underetasjen har synlig betonggrunnmur. Det er ett rom hvor overflaten er kledd, men dette ligger bort fra terrenghellingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv i form av saltutslag.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur i form av saltutslag.
- Det er utført overflatesøk på grunnmuren. Overflatesøket gir utslag på fukt, men denne metoden er ikke like presis som måling med piggelektrode i trevirke, som ikke er tilgjengelig i dette området.

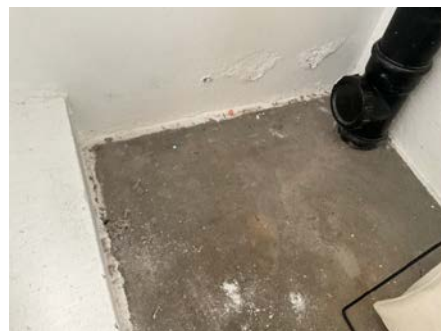
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av kjellergulvet for å overvåke utviklingen av fukt og saltutslag over tid, samt vurdere tiltak for å redusere fuktinntrengning.
- Konsekvensen av fuktgjennomtrenging er økt risiko for skader på konstruksjonen, forringelse av innneklima og mulige følgeskader som mugg- og råteutvikling.

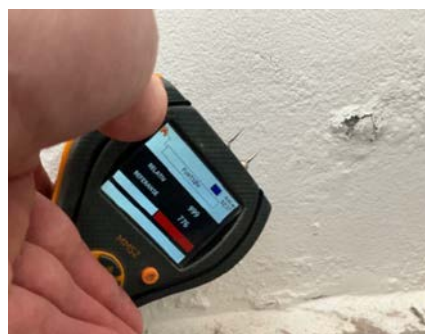
- Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen, for eksempel forbedret drenering eller tetting av kjellermur, for å unngå videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Saltutslag indikerer at fukt transporterer salter ut av muren, noe som over tid kan føre til skader på overflater og redusert levetid for konstruksjonen.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfang og årsak til fuktutslag i grunnmuren. Vedvarende fukt kan føre til skader på konstruksjonen og økt risiko for mugg- og råteskader.



Saltutslag på vegg i kjellerrom.



Saltutslag på gulv i vaskerom.



Overflatesøk gir utslag på fukt.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom hovedetasjen og underetasjen er det en eldre trapp av trevirke. Mellom hovedetasjen og loftet er det en trapp av trevirke som er skiftet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

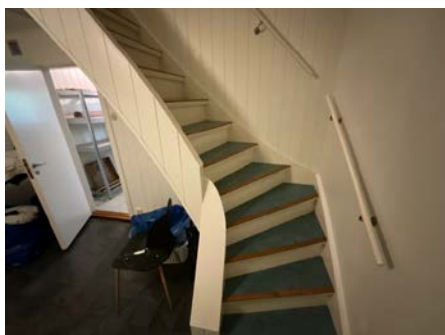
Tilstandsrapport

- Trappen i mellom hovedetasjen og underetasjen mangler rekkverk.
- Trappen mellom hovedetasjen og underetasjen har dårlig funksjonalitet. Den er smal, bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres rekkverk på trappen mellom hovedetasjen og underetasjen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
- Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut trappen for å bedre funksjonalitet og sikkerhet.

Dagens utforming med smal og bratt trapp gir økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Trappen mangler rekkverk.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er rehabilitert i 2010, ifølge eldre salgsoppgave. Dette fremgår også av dokumenter etter samsvarserklæring på arbeid som er utført på badet. Utover dokumentasjon fra elektriker foreligger det ikke ytterligere dokumentasjon på badet. Rommet er vurdert etter teknisk forskrift 2010.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på tettesjikt og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger kun dokumentasjon fra elektriker. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av tettesjikt eller øvrige arbeider på badet, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen og kvaliteten på disse arbeidene.

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har våtromsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er montert en dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjkabinettet. Denne løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for plasseringen.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler stålprofil i bunn av våtromsplatene.

Stålprofilen skal fungere som en tett overgang mellom tettesjiktet på gulv og vegg, og manglende stålprofil kan medføre økt risiko for fuktskader i overgangene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å bytte ut døren med en som er fuktbestandig, eller å etablere tilstrekkelig fuktbeskyttelse, for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på døren og tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør monteres stålprofil i bunn av våtromsplatene for å sikre tett overgang mellom gulv og vegg. Manglende stålprofil og ufagmessig montering øker risikoen for fuktskader i overgangene, noe som kan føre til skjulte skader og behov for kostbare utbedringer.



Ufagmessig montering av våtromsplater.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Fallet er målt til ca. 3 mm. Det er en flislagt oppkant ved dørterskelen, men det er ikke kjent om denne er tett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å utbedre fallforholdene til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales også å undersøke om oppkanten ved dørterskelen er tett, da manglende tetthet kan føre til lekkasjer og fuktskader utenfor våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig vanntett sjikt med baderomspanel og plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk under dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er mulig å ta av lokket på toalettassen for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Skuffen på baderomsinnredningen går lett opp av seg selv. Dette kan tyde på at skuffen var tungt belastet under befaringen, og at skuffeskinnen ikke er helt i vater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å lage en drensplate eller inspeksjonsåpning. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.
- Skuffeskinnen bør justeres eller byttes for å sikre at skuffen fungerer som den skal. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje eller skade på innredningen, samt redusert brukervennlighet.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert en elektrisk avtrekksvifte.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsone/våtzone. Fuktmåling er utført fra eksisterende hull som ble tatt ved forrige tilstandsrapport, bak dusjsone/våtzone. Det ble målt 9 vektprosent fuktighet i trevirke.

Vektprosent graderes slik:

- Tørr: Under 11,9 %
- Akseptabelt: 12–15,9 %
- Fuktig: 16–19,5 %
- Meget fuktig: 19,6–27 %
- Vått: Over 27 %



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og har betongoverflater på gulv, vegger og himling. Rommet mangler tettesjikt. Det er installert opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, utslagsvask, varmtvannstank, vannfordelerstamme og stoppekran.

Vurdering av avvik:

- På bakgrunn av den observerte tilstanden til vaskerommet vurderes dette som klart for rehabilitering. Selv om det ikke er observert synlige avvik, er tettesjikt, skjulte konstruksjoner og installasjoner av en slik alder at det foreligger økt risiko for plutselige skader. Det er derfor satt tilstandsgrad TG3 for hele våtrommet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet bør totalrenoveres, og det må etableres nytt tettesjikt og dokumenteres at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvensen av manglende tettesjikt og alder på skjulte konstruksjoner og installasjoner er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Vaskerommet er av eldre dato.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke tilkomst for å utføre hullboring i motstående rom, da rommet har vegger av betong. Det er gjennomført overflatesøk på bakvegg. Dette er utført i samme operasjon som i rom under terreng, og det er registrert utslag på fukt. Et overflatesøk er ikke like presist som hullboring.

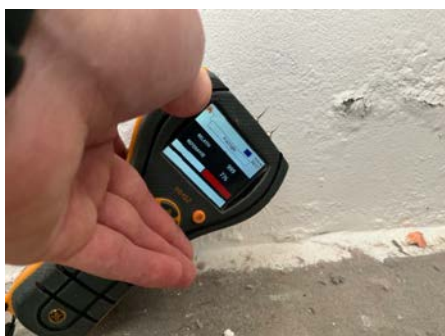
Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Overflatesøk viser utslag på fukt på bakvegg. Det er også observert saltutslag på vegg og gulv. Fukt og saltutslag kan ha sammenheng med drenering eller utvendig tettesjikt, men årsaksforholdene er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktutslag på bakvegg, da dette kan skyldes mangelfull drenering eller svikt i utvendig tettesjikt. Uavklart fuktproblem kan medføre økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen, som sopp, råte eller forringelse av materialer.



Utslag på fukt ved fuktsøk.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2010 ifølge eldre salgsoppgave. Kjøkkenet har underskap, overskap og høyskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjølfrysenskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum i stål, mikrobølgeovn og komfyrvakt.

TOALETTRUM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er også eldre kobberør. Vannledningene av plast går til samlestamme på vaskerom, hvor det går over på eldre kobberør.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting av de eldre glødde kobberørene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for vannskader og uforutsette reparasjonskostnader.



Vannfordelerstamme er plassert i himling på vaskerommet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er fremlagt dokumentasjon på at de utvendige avløpsledningene og avløpsledningene fra badet som ligger over vaskerommet fremstår som nye.

Det foreligger ikke informasjon om hvorvidt avløpsrørene som ligger nede i betongplaten er skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes skjulte eldre avløpsrør.
- Konsekvensen av usikkerhet rundt eldre skjulte rør er økt risiko for lekkasjer, tette rør eller fremtidige skader, da eldre rør ofte har begrenset levetid og kan være i dårligere stand enn nyere installasjoner.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

1 TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gaskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen som er montert i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom og er fra 2018.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert i kottet ved inngangspartiet. Det er også noen sikringer ved inntaket på loftet i det ene kottet. Eier opplyser om at inntakssikring ble oppdatert i 2026. Det er også foretatt oppgradering av annet elektrisk installasjon, men det er ikke kjent om hele anlegget er oppgradert siden byggeår. Det er mottatt samsvarserklæring på arbeid som er utført i 2012 i forbindelse med kjøkken, bad, stue, gang i hovedetasjen og stue og soverom på loftet. Det er byttet innmat i sikringsskap og nytt sikringsskap i underetasjen. Det er også mottatt samsvarserklæring på arbeid i forbindelse med varmepumpe og renovering av strøminntak.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler i hver etasje og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke avklart hvordan grunnforholdene og fundamentet er bygd opp. Det er observert fjell på eiendommen.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder på drenering og fuktsikring er ikke kjent. Det er grunnmursbeskyttelse i form av knotteplast.

Vurdering av avvik:

- Alder på tettesjikt er ukjent, noe som medfører usikkerhet om tilstanden og forventet levetid.
- Det mangler overgangslist på knotteplasten ved grunnmuren. Dette kan medføre redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og bør utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på alder og utførelse av tettesjiktet. Konsekvensen av ukjent alder er økt usikkerhet rundt funksjon og levetid, noe som kan medføre risiko for redusert fuktsikring og potensielle fuktskader i konstruksjonen.
- Det bør monteres overgangslist på knotteplasten for å hindre at vann ledes bak fuktsikringen, da dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmuren.

Tilstandsrapport



Det mangler overgangslister.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Fundamentets utførelse er ikke kjent.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en slak sørhelling.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke kjent om det er nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på verandaen er målt til ca. 90 cm, noe som er lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Rekkverket i utvendig trapp som går opp til hovedinngangspartiet er målt til ca. 82 cm. Dagens krav er 90 cm.

- Det er gjennomført radonmåling, og rapporten er datert 20.06.2014. Måleresultatene er under grenseverdien (ikke fare for radon), men det bemerkes at rapporten har en gyldighet på 5 år og er dermed utgått.
- Trappen i mellom hovedetasjen og underetasjen mangler rekkverk.
- Trappen mellom hovedetasjen og underetasjen har dårlig funksjonalitet. Den er smal, bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Lavere rekkverkshøyde øker faren for personskader.
- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. Konsekvensen av lav rekkverkshøyde er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.
- Radonmålingen er eldre enn fem år, og det anbefales derfor å gjennomføre en ny måling for å sikre at radonnivået fortsatt er under grenseverdien. Uten oppdatert måling øker usikkerheten rundt radonforekomsten, noe som kan medføre helseisiko dersom nivåene har endret seg.
- Det bør monteres rekkverk på trappen mellom hovedetasjen og underetasjen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
- Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut trappen for å bedre funksjonalitet og sikkerhet. Dagens utforming med smal og bratt trapp gir økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er plassert på nordvestsiden av boligen, med støpt plate mot grunn med oppkant. Veggene er oppført i uisolert bindingsverk og saltakstoler, som er teknet med takplater av takstein. Garasjen har port og det er innlagt strøm.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

217 m²/217 m²

Enebolig: 2 Gang, 4 Soverom, Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Kott, Bod, Toalettrom, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

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 5 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 700 000

Konklusjon markedsverdi

4 700 000

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.

Eiendommen er i en generelt god stand. Det vil være behov for noe vedlikehold, som normalt ved alle boliger.

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	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hamnegjerdet 11 ,6030 LANGEVÅG 169 m² 1960 3 sov	14-11-2023	4 500 000	4 280 000		4 280 000	25 325
2 Erikmarka 8 ,6030 LANGEVÅG 165 m² 1977 5 sov	17-03-2025	4 650 000	4 450 000		4 450 000	23 421
3 Andersgarden 38 ,6030 LANGEVÅG 185 m² 1952 5 sov	29-11-2022	3 600 000	4 200 000		4 200 000	22 703
4 Fyllingvegen 120 ,6030 LANGEVÅG 166 m² 1987 3 sov	24-04-2025	3 850 000	3 700 000		3 700 000	21 637
5 Erikskogen 16 ,6030 LANGEVÅG 188 m² 1975 4 sov	27-05-2026	3 990 000	4 000 000		4 000 000	20 619
6 Skoggjerdet 26 ,6030 LANGEVÅG 191 m² 1978 5 sov	18-06-2026	3 900 000	3 775 000		3 775 000	19 764
7 Nygjerdet 4 ,6030 LANGEVÅG 237 m² 1950 6 sov	24-08-2025	3 900 000	3 900 000		3 900 000	16 456

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	310 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 810 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000
--	------------	------------------

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

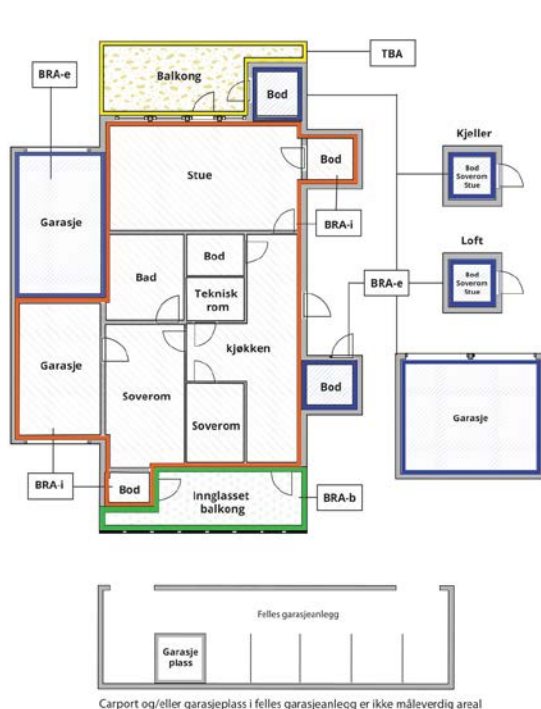
Hva er målverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

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)				
Loft	31			31		34	65
Hovedetasje	97			97	56		97
Underetasje	89			89			89
SUM	217				56	34	251
SUM BRA	217						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
Hovedetasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, kott		
Underetasje	Gang, bod, toalettrom, vaskerom, soverom, uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Tegninger av loftet er datert 10.09.2014.
- Tegninger av fasaden datert 13.04.2010.
- Tegninger fra nybygg er datert 23.07.1958.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

- På tegninger datert 23.07.1958, viser det rullebod hvor det i dag er ett soverom i underetasjen. I hovedetasjen er det inntegnet kott som opptar deler av badet. Dette innebærer et avvik fra godkjent situasjon. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for oppføring av boligen, som er ett dokument som viser at kommunen ikke formelt har avsluttet byggesaken. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

- Det foreligger ferdigattest datert 03.10.2023. Denne omhandler veranda, diverse fasadeendring, innredning og bruksendring av loftetasje. (Vedtaksdato 28.04.2010)

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegningene er datert 05.05.2014.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

Det er mottatt tegninger fra kommunen. Tegningene viser ikke plan, men garasjen inneholder kun ett rom og tegningene vurderes derfor ikke til å stride.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen, som er ett dokument som viser at kommunen ikke formelt har avsluttet byggesaken. Det kan ikke tolkes at ferdigattest datert 03.10.2023, med saksnummer 10/6221, henger sammen med garasjen. For lovlig bruk må det søkes til kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Gaute Aabrekk	Takstingeniør
	Birte Fiskerstrand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	97	16		0	1069.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hamnegjerdet 11

Hjemmelshaver

Fiskerstrand Birte Mari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Fylling i Sula kommune og det er kort vei til Langevåg sentrum. Området består av eneboliger, flermannsboliger, næringsbygg og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

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

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten ligger i en slak sørhelling, er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0150/26	

Selger 1 navn
Birte Fiskerstrand

Gateadresse	
Hamnegjerdet 11	
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

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalenr.

7426916

Document reference: 2-0150/26

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

Initialer selger: BF

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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 skjevgkre 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Et rom i kjeller er innredet som soverom, men ikke bruksendret.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

utført, under terskelverdig

21.1 Radonmåling

År

2010

Verdi

0

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: BF

3

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birte Fiskerstrand	d9315fe0136f418a0f20ec 4cb1c9f6ba62e35345	07.08.2026 10:39:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0150/26

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

Nabolagsprofil

Hamnegjerdet 11 - Nabolaget Holen/Sula/Vedde - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Aannø Linje 4	3 min 0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	45 min

Skoler

Langevåg skule (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 423 elever, 35 klasser	12 min 1.1 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	23 min 16.5 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	23 min 17.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

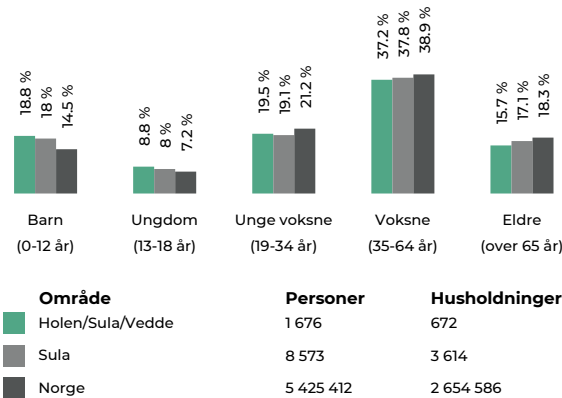
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år) 111 barn	11 min 1 km
Vasset barnehage (1-6 år) 22 barn	14 min 1.2 km
Langevåg barnehage (0-5 år) 98 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Langevåg PostNord	10 min 0.9 km
Rema 1000 Langevåg	13 min



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Båt/ferge

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering

Lett 92/100

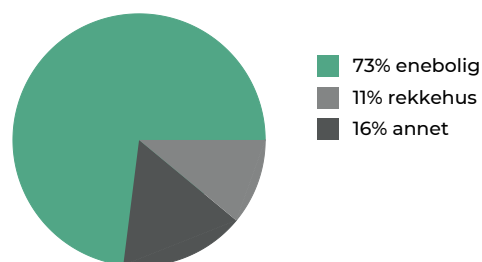
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

 Basket/volleyballbane Sula U	13 min 
Ballspill	1.1 km
 Ballbinge, Sula ungdomsskule	13 min 
Ballspill	1.1 km
 Aktiv Trening Langevåg	14 min 
 Crossfit Langevåg	18 min 

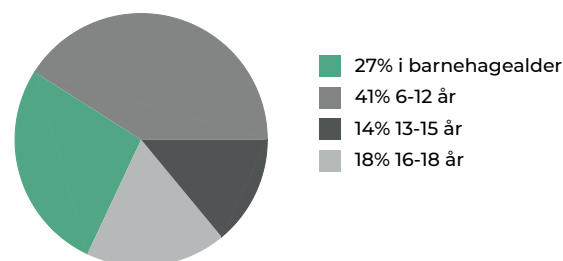
Boligmasse



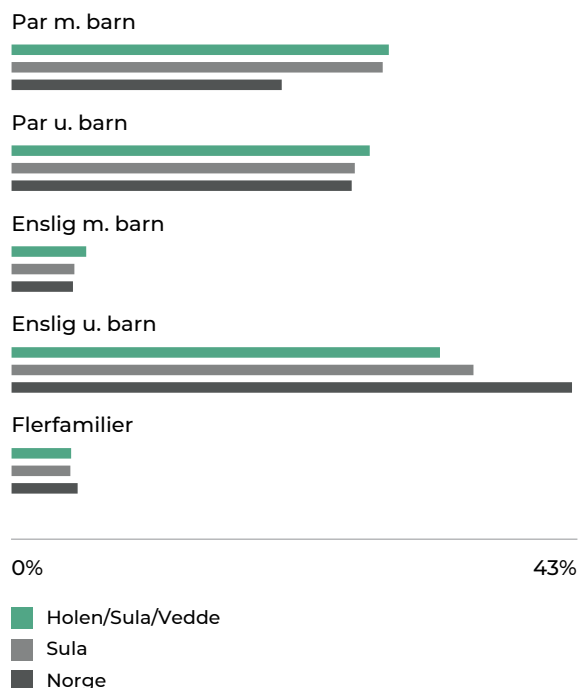
Varer/Tjenester

 AMFI Moa	22 min 
 Apotek 1 Langevåg	14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

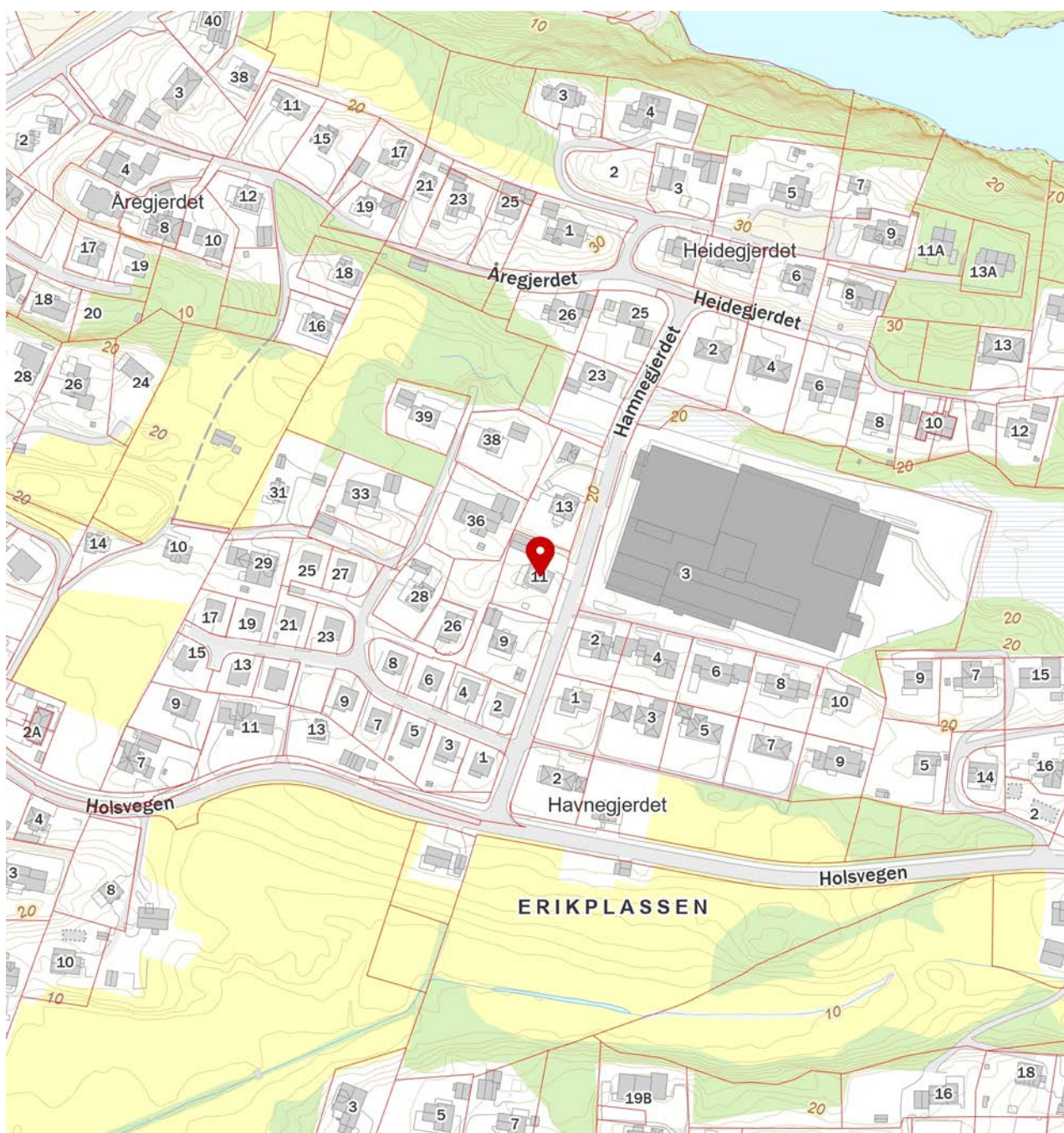
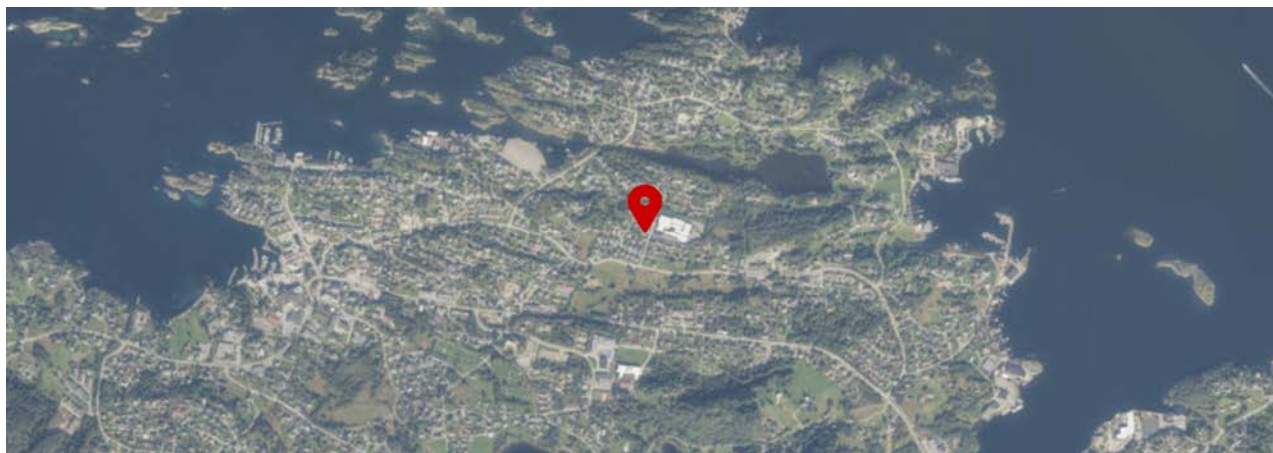


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Tiltakshistorikk bruksenhet

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hyppighet	Arbeidslisteinfo	
08.11.2022	Tilsyn med fyringsanlegget	Ja	Bjørn Skutvik		Hvert 6. år	Tilsyn Vassetvegen - tirsdag 08.11.2022 Ansvarlig: Bjørn Skutvik, Simen Støp Nilsen	
13.03.2017	Tilsyn med fyringsanlegget	Ja	Historisk		Hvert 4. år		
16.12.2014	Tilsyn med fyringsanlegget	Nei	Historisk	Ingen hjemme	Hvert 4. år		
07.05.2004	Tilsyn med fyringsanlegget	Ja	Historisk		Hvert 4. år		

Tiltakshistorikk røyklop

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hyppighet	Sotmengde	Arbeidslisteinfo	
15.05.2026	Feiing av skorstein	Nei	Andreas Vinje	Huseigar tar kontakt for ny avtale.	Årlig			
23.04.2024	Feiing av skorstein	Nei	Bjørn Skutvik	Huseigar tar kontakt for ny avtale.	Årlig		24.04.2024 Ansvarlig: Bjørn Skutvik, Lars Brekke	
29.08.2022	Feiing av skorstein	Ja	Stian Dyrvik		Hvert 2. år	Lite sot	2908 Ansvarlig: Stian Dyrvik	
16.09.2020	Feiing av skorstein	Ja	Bjørn Skutvik		Hvert 2. år	Lite sot		
12.09.2018	Feiing av skorstein	Ja	Bjørn Eivind Skarpaas Haagensen		Hvert 2. år	Middels sot		

Feiling av pipe/skorstein

Ved feiling utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiling utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiling skal kunne utføres.

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiling.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiling og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiling/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

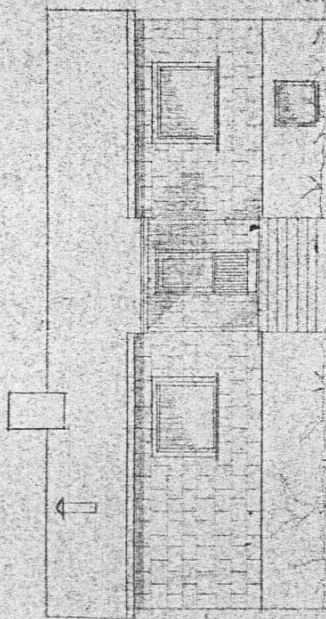
Røykvarsler og slukkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: Én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

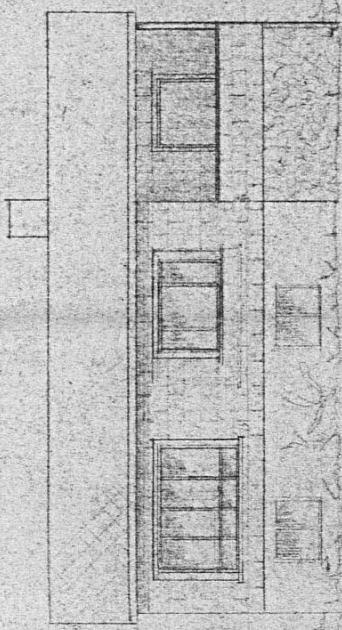
Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

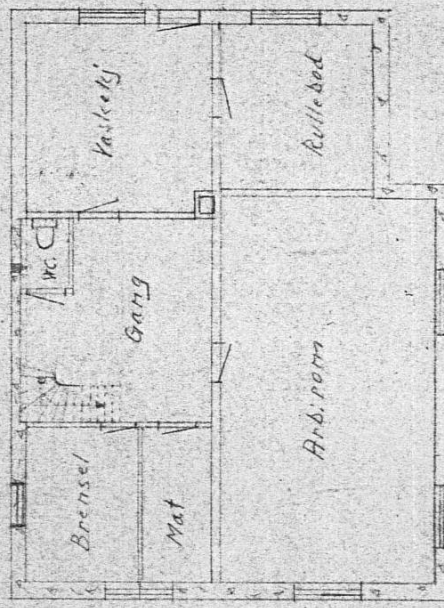
Henvendelse angående feiling og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).



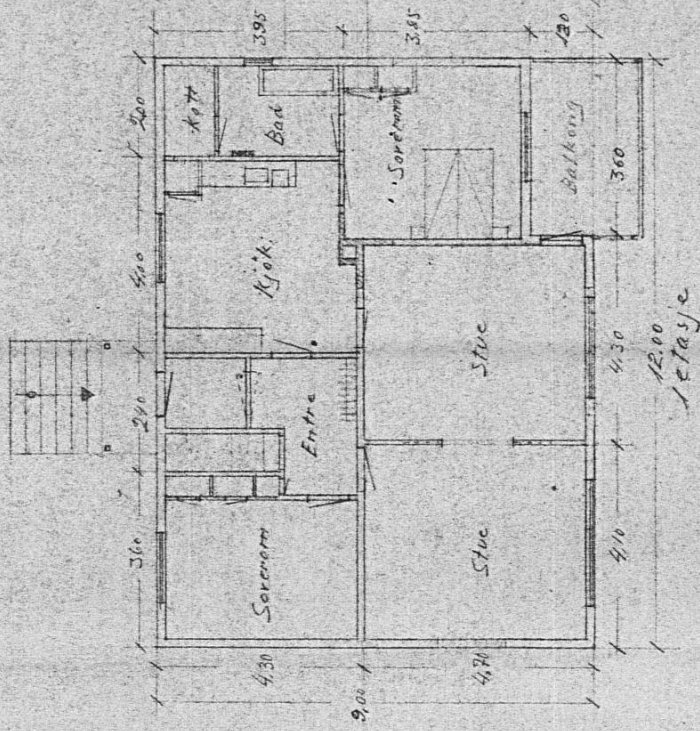
Mod nord



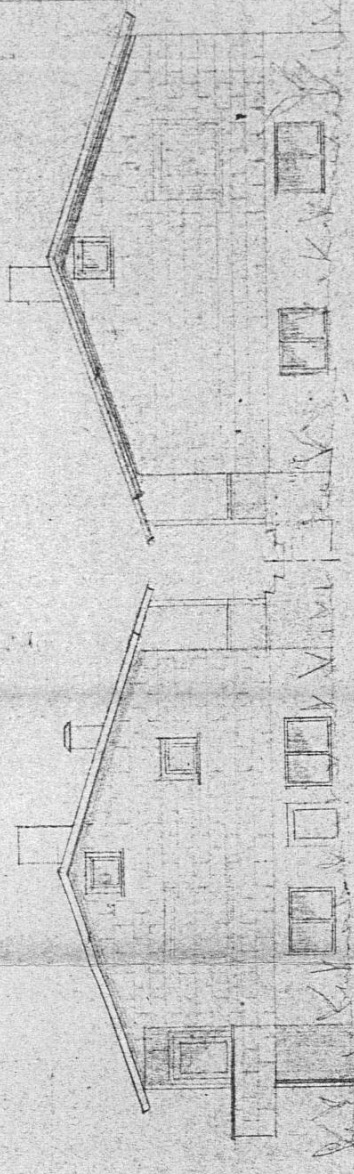
Mod syd



Kjeller

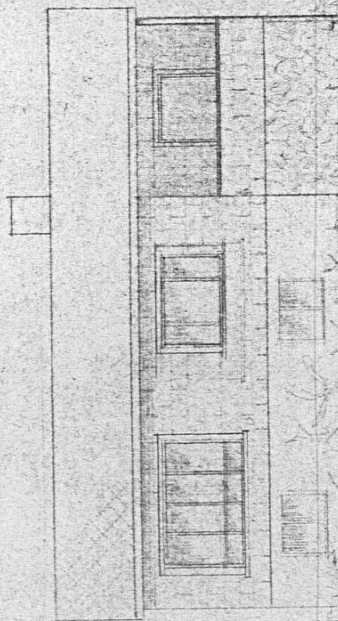


1. etasje



Mot vest

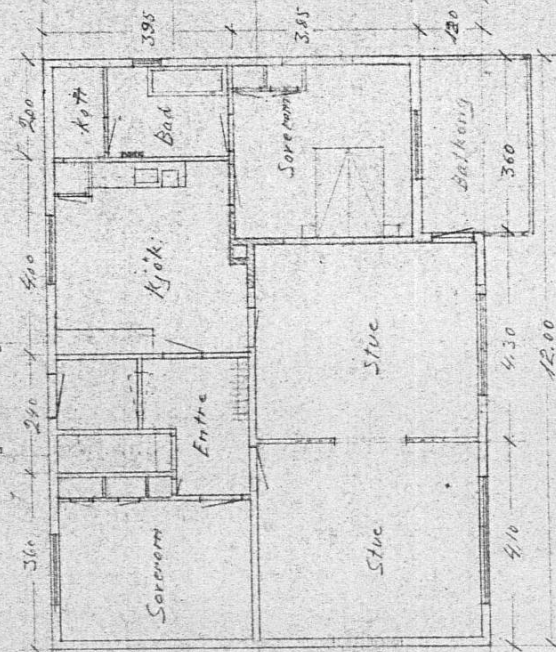
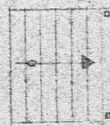
Mot ost



Mot syd

Vedtatt i Borgund
byggningsråds möte
23/8. 1958 Sak nr. 211

byggningssejef



Snitt

1 etasje

Värningshus	M=1:100
Byggnadsingenjör	21-5-1958
Byggnadsingenjör	2. juli 58

1



MOT NORD

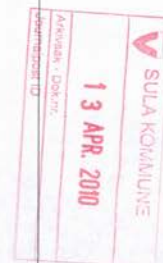
Sak: Fasadeendringer gnr. 97 – bnr.16 "Havntun"
Adr: Andersgarden 16, 6030 Langevåg
Eigar: Steinar Hide, Høgda 11, 6035 F.

SULA KOMMUNE
 13 APR 2010
 Arkivsak - Dok.nr.
 Journalpost ID



MOT SYD

Sak: Fasadeendringer gnr. 97 – bnr.16
"Havntun"
Adr: Andersgarden 16, 6030 Langevåg
Eigar: Steinar Hide, Høgda 11, 6035 F.





MOT ØST

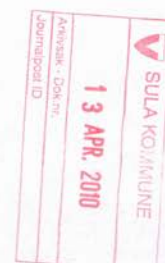
SULA KOMMUNE
13 APR. 2010
Arkivarkiv - DOK nr.
Journalfors ID

Sak: Fasadeendringer gnr. 97 – bnr. 16
"Havntun"

Adr: Andersgarden 16, 6030 Langevåg
Eigar: Steinar Hide, Høgda 11, 6035 F.



MOT VEST



Sak: Fasadeendringer gnr. 97 – bnr.16
"Havntun"

Adr: Andersgarden 16, 6030 Langevåg
Eigar: Steinar Hide, Høgda 11, 6035 F.

Sula kommune
Postboks 280

6039 LANGEVÅG



Vår ref.:
10/6221

Saksbeh.:
ES

Ark.:

Dykkar ref.:

Dato:
28.04.2010

TILBAKEMELDING OM FERDIGE BYGGEARBEID

Kva slags tiltak: Tilbygg/Veranda/vedlikehald
Gnr/Bnr: 97/16
Byggestad: Andersgarden 16, 6030 LANGEVÅG
Tiltakshaver: Steinar Hide

Tiltaket blir meldt ferdig utført, og er oppført i samsvar med innsendt melding.

10.09.2014
Dato

Steinar Hide
Underskrift

Oppdatert løftesteining
OK. E.G.

Sak: 10/6231

LOFTSETASJE:

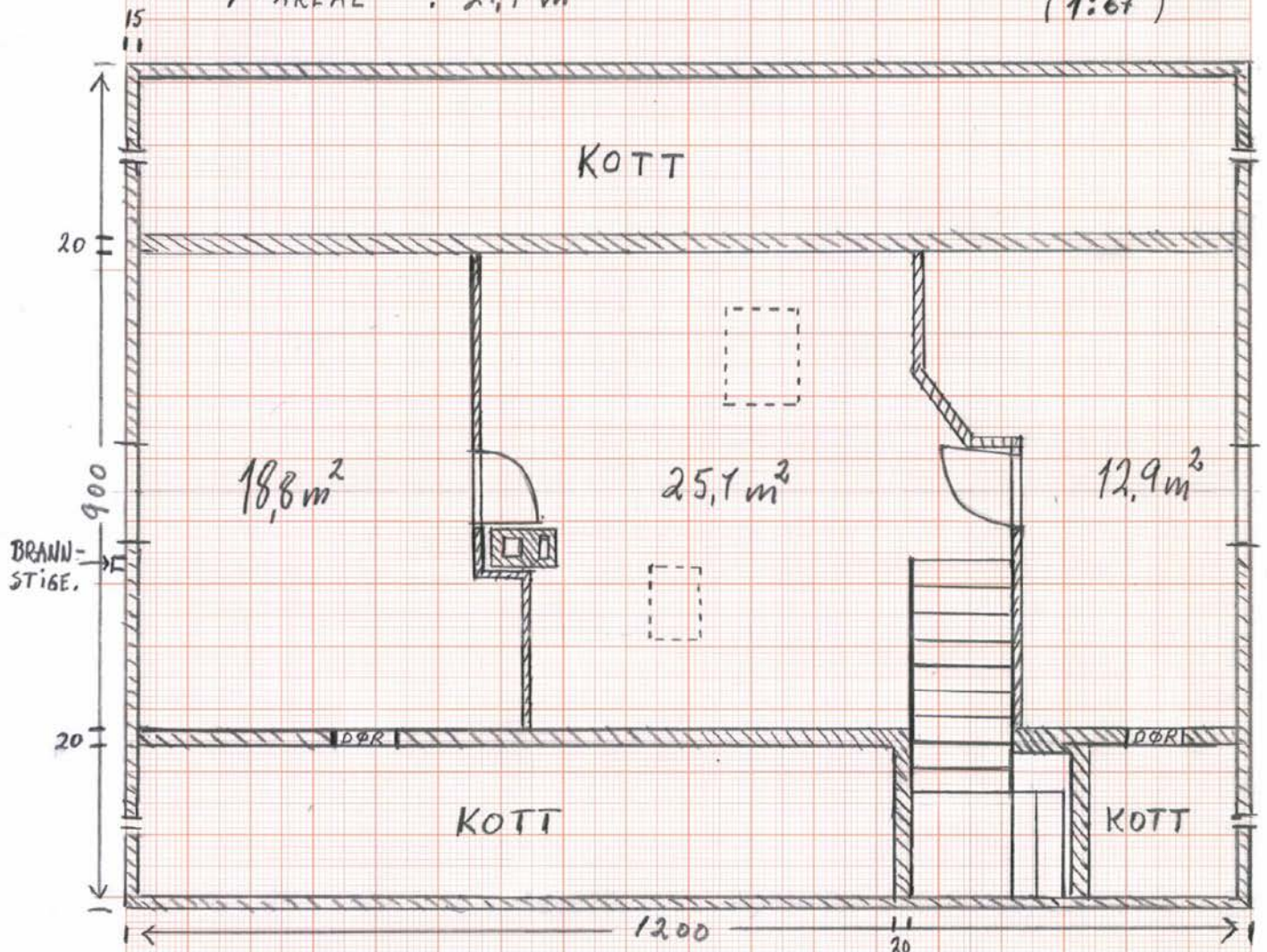
BRUTTOAREAL : 108 m^2

BRUKSAREAL : $56,8 \text{ m}^2$

P-AREAL : $29,7 \text{ m}^2$

HAMNEGJERDET 11 - 6030 L.
(97/16)

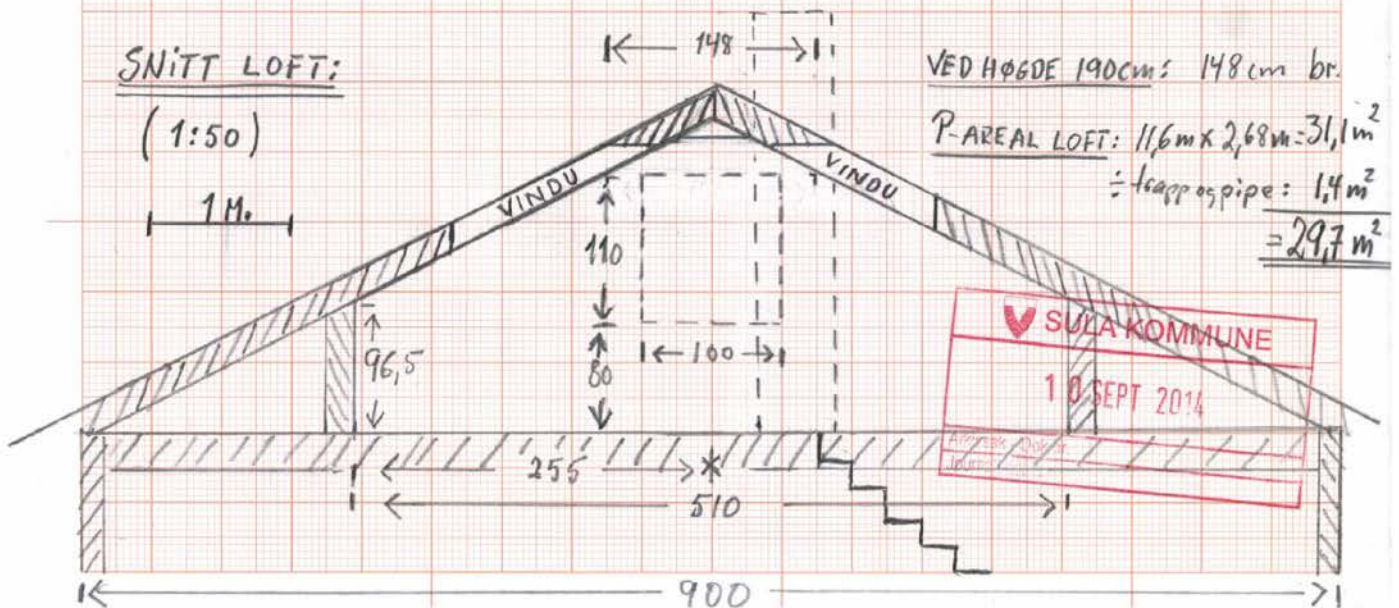
1 M.
(1:67)



SNITT LOFT:

(1:50)

1 M.



VED HØGDE 190cm: 148cm br.

P-AREAL LOFT: $11,6 \text{ m} \times 2,68 \text{ m} = 31,1 \text{ m}^2$

÷ kappespipe: $1,4 \text{ m}^2$

$= 29,7 \text{ m}^2$

SULA KOMMUNE
10 SEPT 2014

	Sula kommune Kommunedirektør Plan, byggesak og geodata

Ferdigattest

etter lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.juni
2008 nr 71, § 21-10

Ansvarleg søkjar Steinar Hide Hamnegjerdet 11 6030 Langevåg

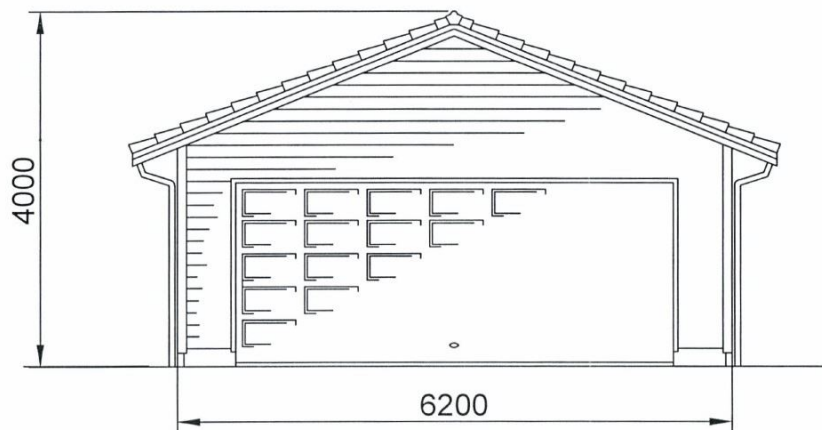
Tiltakshavar Steinar Hide Hamnegjerdet 11 6030 Langevåg

Ferdigattest er gitt for				
Eigedom /byggjestad: Hamnegjerdet 11, 6030 Langevåg	Gnr. 97	Bnr. 16	Fnr.	Snr.
Spesifikasjon				
Kva slag bygg/tiltak: Einebustad/ Veranda, diverse fasadeendringar/innreiing og bruksendring av loftsetasje				
Vedtak gjort av: Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker			Vedtak dato: 28.04.10	Saksnr. : 10/6221
Dato sluttkontroll: 10.09.2014	Kontrollansvarleg: Steinar Hide, tiltakshavar			
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrollokumentasjonen 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. plbl § 20-1)			
	Vi gjer merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter reknast frå dato for ferdigattest.			

Underskrift	
Stad Langevåg	Stempel/underskrift
Dato 03.10.2023	
Cecilie Solli Terje Havnegjerde Einingsleiar Seniorrådgjevar	

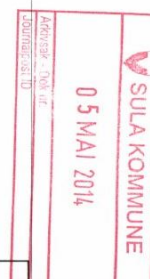
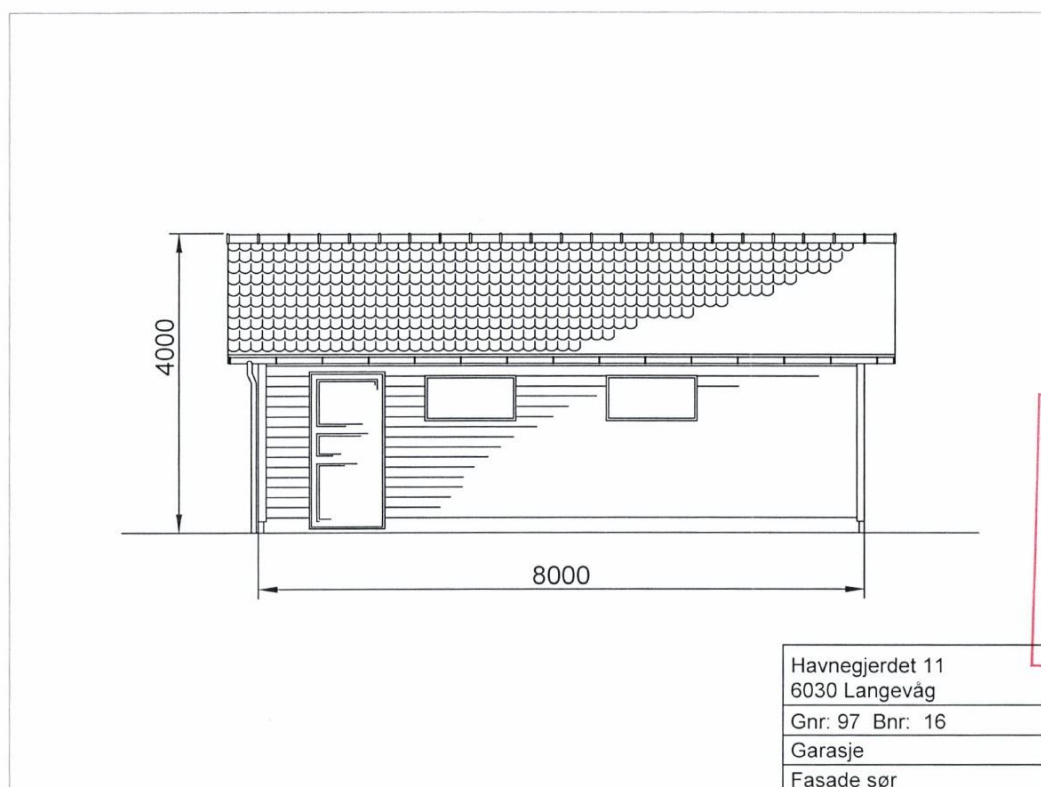
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

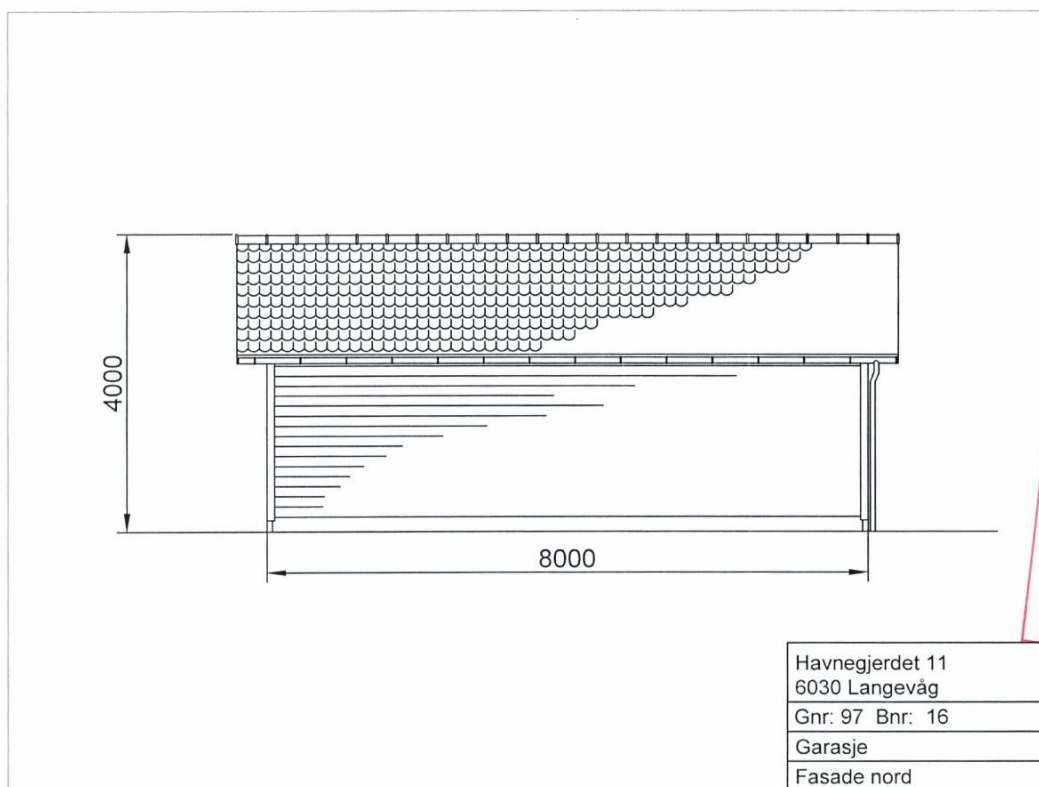
Adresse: Postboks 280 6039 LANGEVÅG	Telefon: Sentralbord: 70 19 91 00 Saksbeh:	E-post: post@sula.kommune.no Web: www.sula.kommune.no	Bankgiro: 4212.23.28079 Skattekonto: 6345 06 15317	Foretaksnr.: 964 980 543
--	---	--	---	------------------------------------

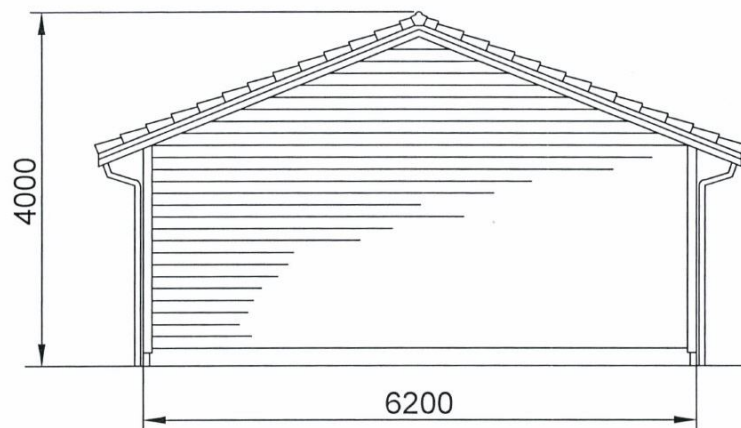


Havnegjerdet 11 6030 Langevåg
Gnr: 97 Bnr: 16
Garasje
Fasade øst

Vedlegg 2.







Havnegjerdet 11
6030 Langevåg
Gnr: 97 Bnr: 16
Garasje
Fasade vest

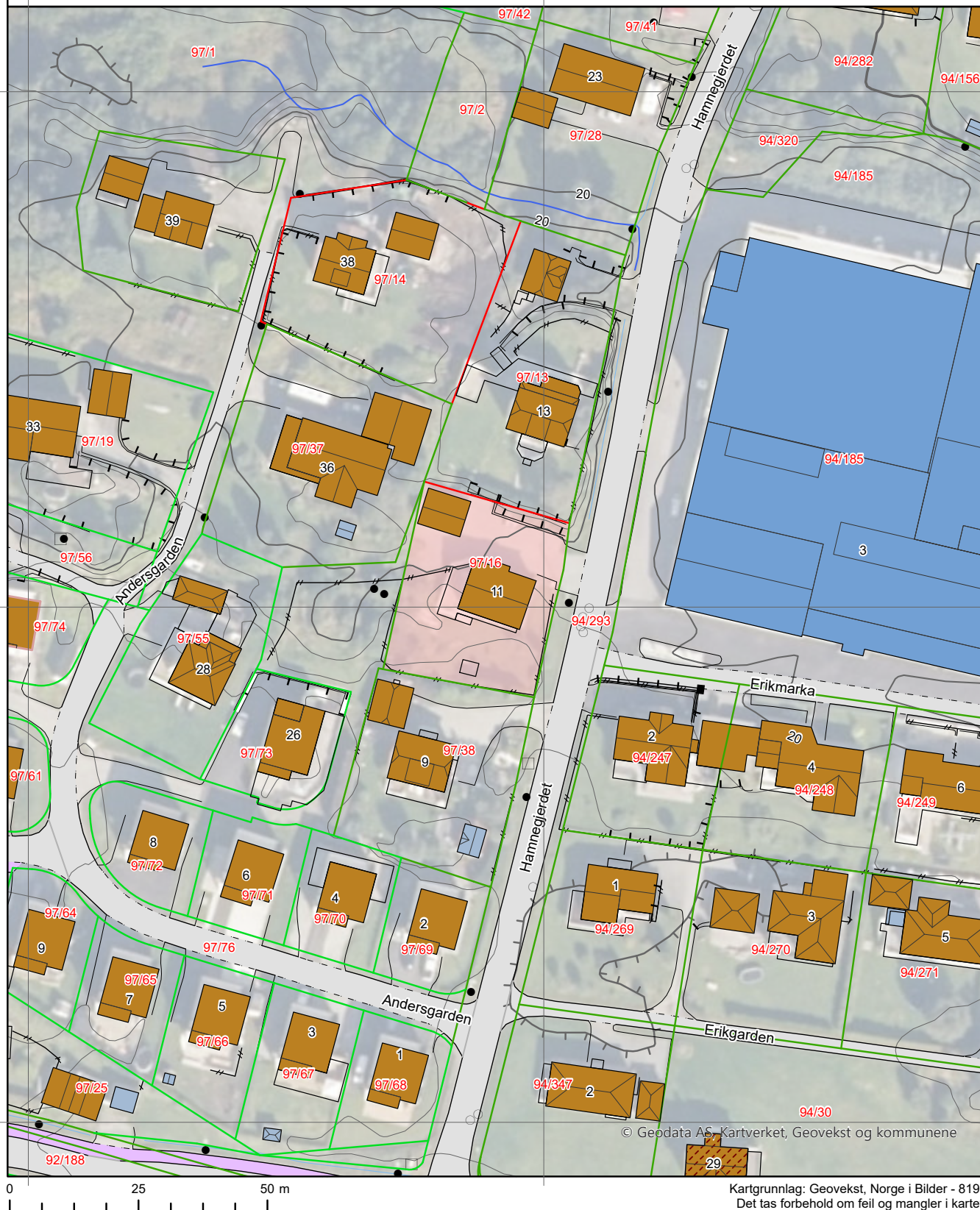
Kommune: 1531 Sula
Eiendom: 1531/97/16/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | — Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | --- Teigdelelinje |
| - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | ● Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 26.6.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Nøyaktig måling 3-11 cm	Omtvistet grense
Middels nøyaktig 12-31 cm	Vannkant
Mindre nøyaktig 32-100 cm	Vegkant
Lite nøyaktig 101-600 cm	Fiktiv grenselinje
Skisennøyaktighet 601-5000 cm	Teigdelinje
Uavklart grense over 5001-30000 cm	Punktbeste



Målestokk 1:1000
Dato: 26.6.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

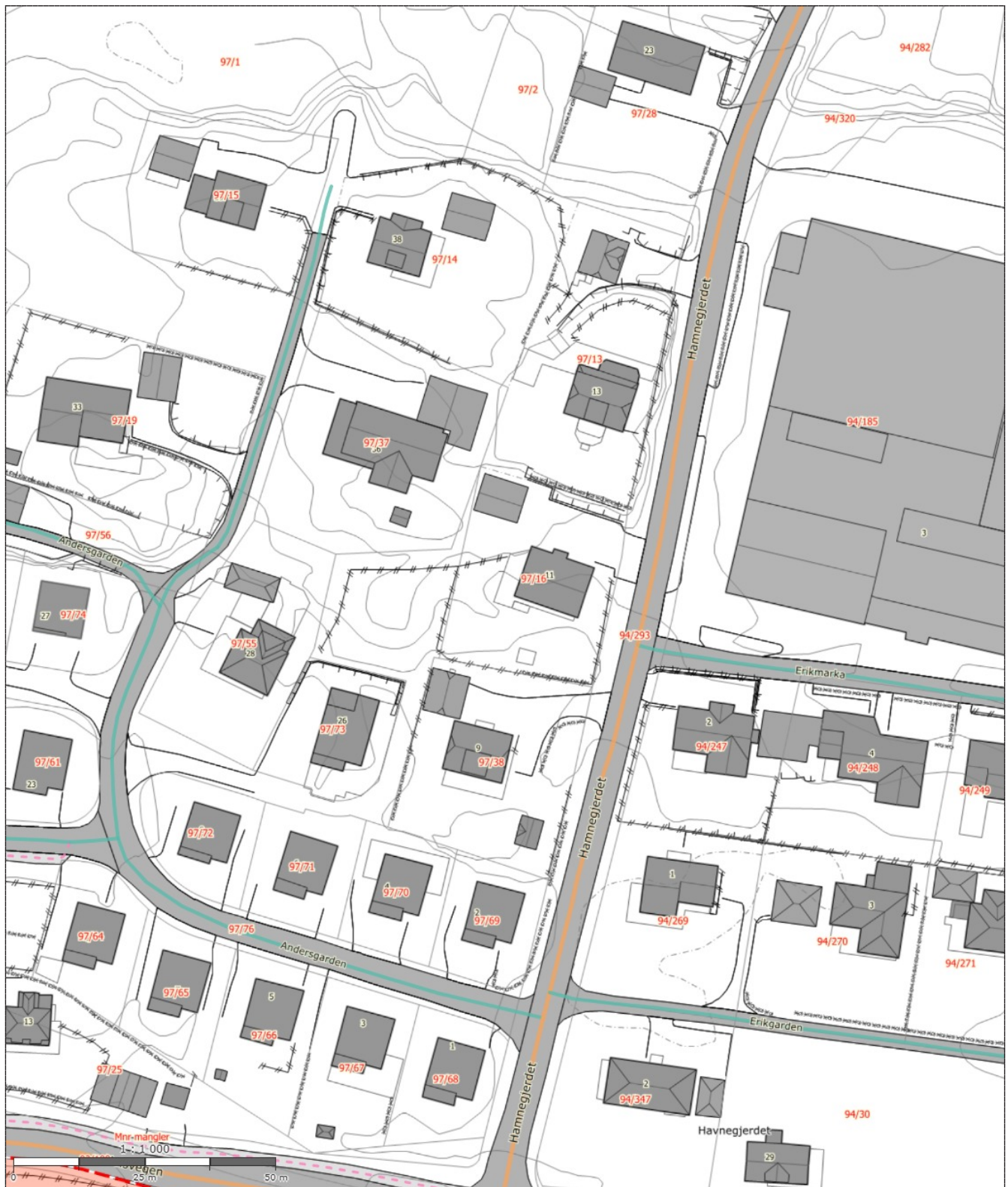
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

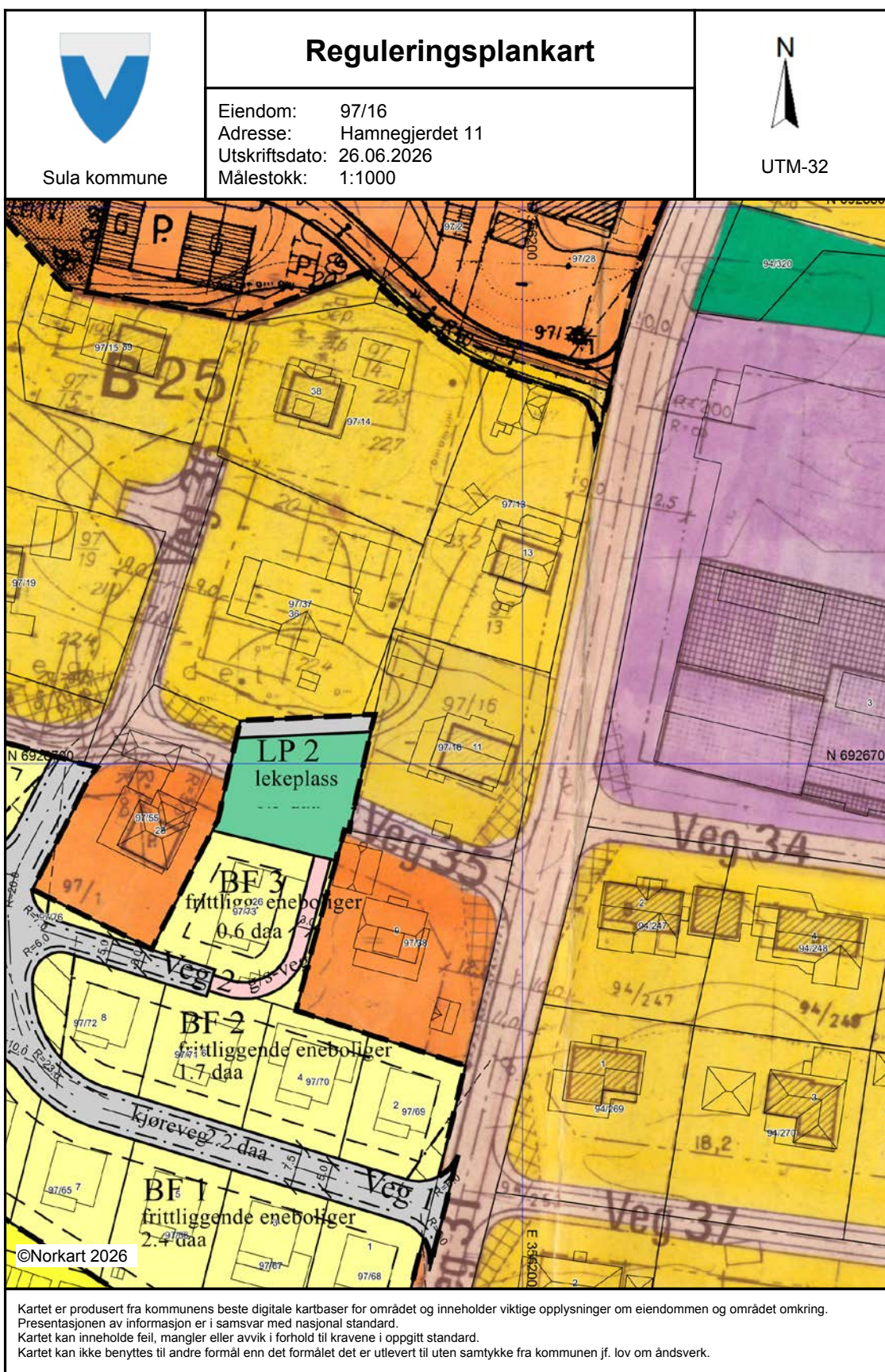
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



 Vegstatuskart	Kartutsnitt Vegstatuskart	 Målestokk: 1:1000 Dato:13/8-2026 Format A4
---	--	---

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.



Tegnforklaring

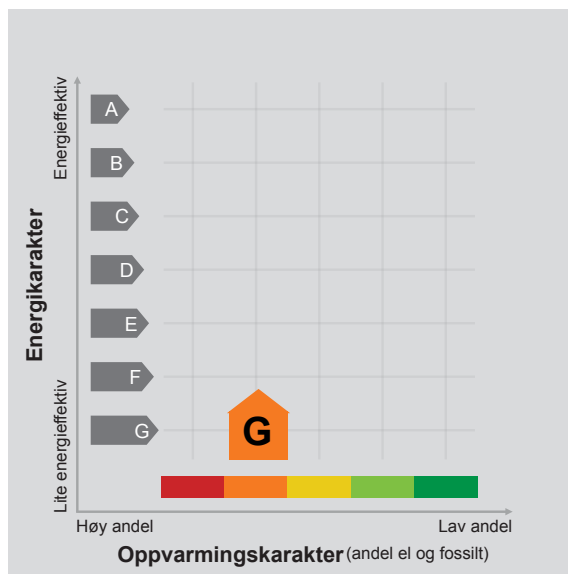
<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)</i>	
	Bustader - frittliggjende småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Leikeplass
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Køyreveg
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)</i>	
	Sikringsone - Frisikt
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringssonegrense
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius



Tegnforklaring

ENERGIATTEST

Adresse	Hamnegjerdet 11
Postnummer	6030
Sted	LANGEVÅG
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180354654
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a1e24eaf-bab5-41b3-8c52-11c8f6338baa
Dato	11.10.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk 14 586 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 586 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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.

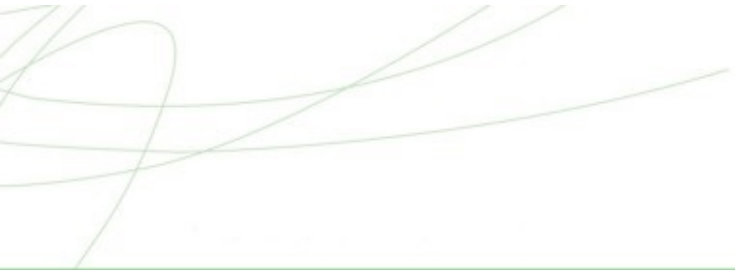
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	218
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hamnegjerdet 11
Postnummer: 6030
Sted: LANGEVÅG
Kommune: Sula
Bolignummer: H0101
Dato: 11.10.2023 13:00:43
Energimerkenummer: a1e24eaf-bab5-41b3-8c52-11c8f6338baa

Kommunennummer: 1531
Gårdsnummer: 97
Bruksnummer: 16
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 180354654

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 25: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 26: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

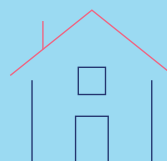
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0150/26

Adresse: Hamnegjerdet 11, 6030 LANGEVÅG, gnr. 97, bnr.
16 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.08.2026

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.

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/