

Gjerdegarden 2

LANGEVÅG

notar



Prisantydning Kr 3 790 000,- Boligtype Rekkehus

NOTAR.NO

BRA-i/BRA Total 105/110 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

notar



Gjerdegarden 2

Moderne og påkostet enderekkehus med carport og barnevennlig beliggenhet i et nyere byggefelt

Adresse	Gjerdegarden 2 6030 LANGEVÅG
Prisantydning	Kr 3 790 000,-
Omkostninger	Kr 113 740,-
Totalpris	Kr 3 903 740,-
Fellesutgifter	Kr 100,-
BRA-i/BRA Total	105/110 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	2020
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til Gjerdegarden 2, et moderne rekkehus i Langevåg, Sula kommune. Denne boligen ligger i et familievennlig område med nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og området byr på gode turmuligheter i skog og mark. Langevåg sentrum er kun en kort kjøretur unna, og nabolaget er kjent for sin trygghet og gode naboskap.

Rekkehuset, bygget i 2020, har et bruksareal på 110 m² fordelt over to etasjer. I første etasje finner du tre soverom, bad og vaskerom, mens stue og kjøkken er plassert i andre etasje. Boligen har en veranda i andre etasje og en terrasse på terrenget. Det er også en bod for ekstra lagringsplass. Boligen har balansert ventilasjon og varmepumpe, samt en fastmontert elbillader i carporten.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	25
Plantegning	37
Vedlegg	40
Budgivning	131

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.

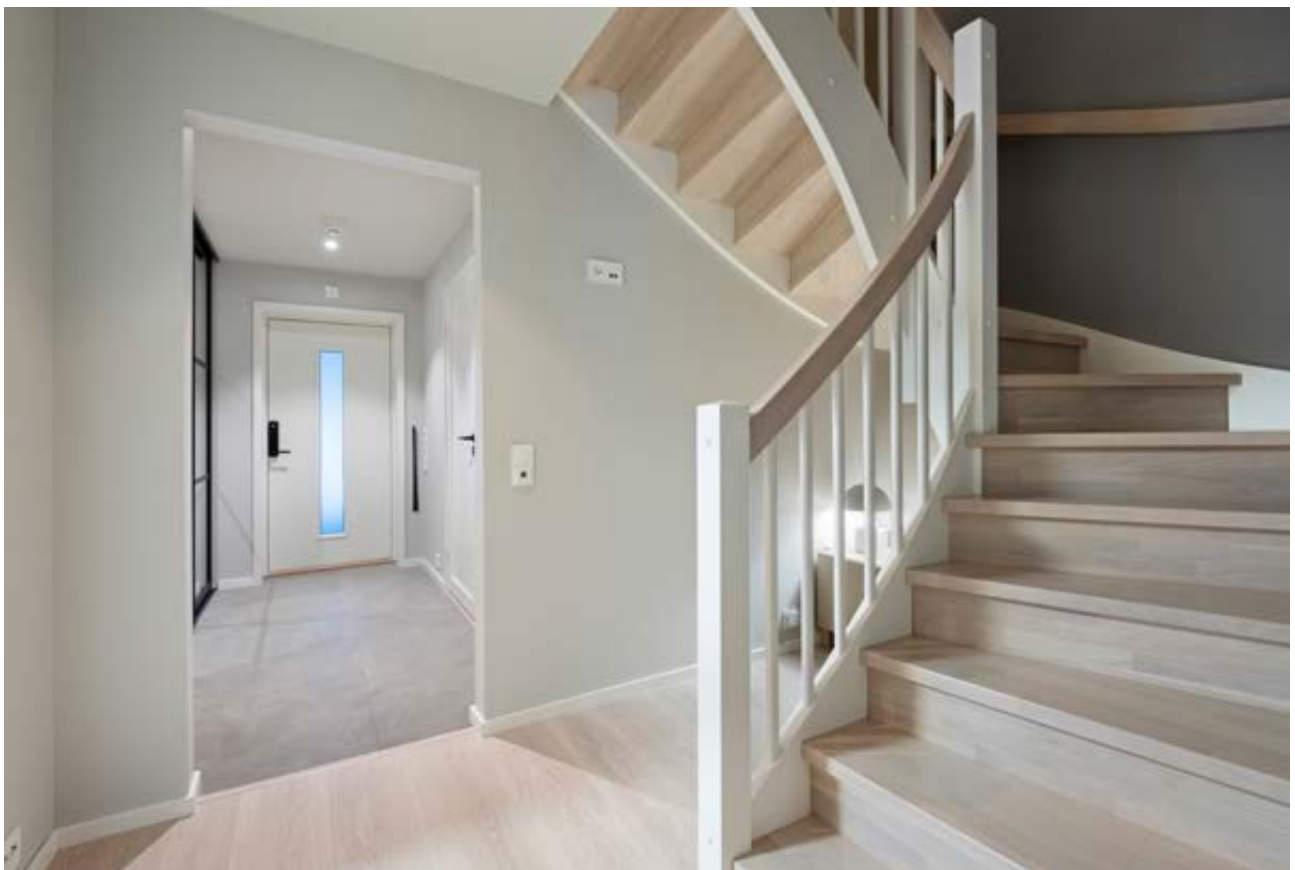
"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





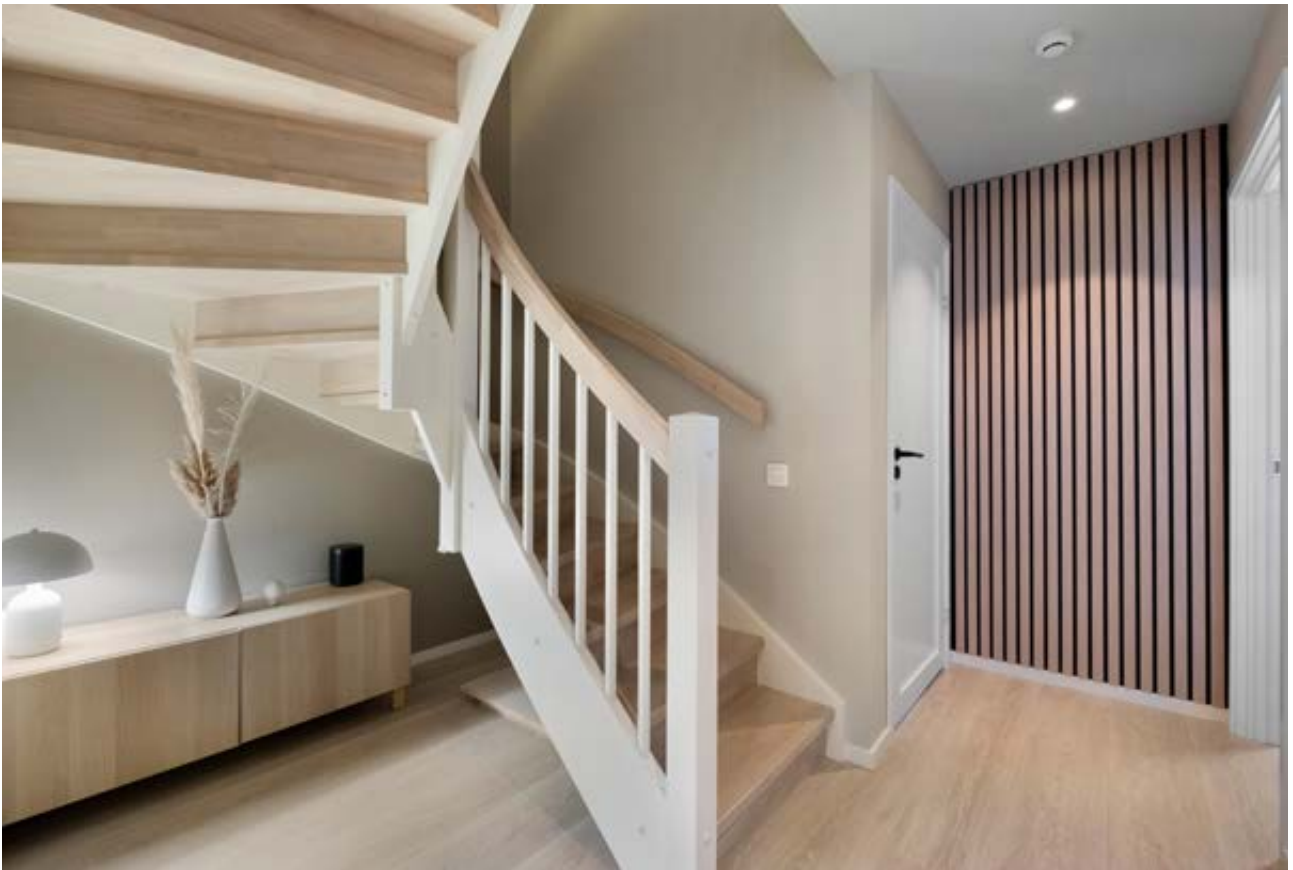


































Ditt nye nabolag

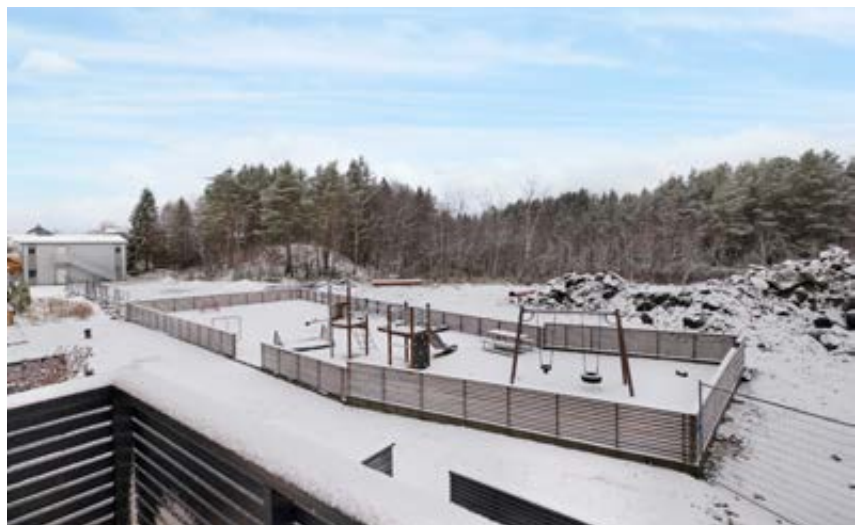
BELIGGENHET

Boligen ligger i et familievennlig og trygt område med nærhet til natur, gode turmuligheter og et aktivt lokalmiljø. Her finner du alt du trenger i hverdagen – barnehager, skoler og dagligvarebutikker er lett tilgjengelig. Området byr på gode fritidstilbud med ballbinge, volleyball- og basketbane, og har enkel tilgang til offentlig transport. Med kombinasjonen av trygghet, praktiske fasiliteter og flotte naturopplevelser, er dette et ideelt sted for både familier og etablerere.

ADKOMST

Fra Ålesund, kjør mot Langevågen. Ta ned til høyre i Holsvegen og følg denne utover. Etter å ha passert Frikirka så får du boligen på høyre side etter ca 200 meter.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Gjerdegarden 2, 6030 LANGEVÅG

OPPDRAKSNUMMER

2-0262/25

SELGER

Sofie Salen og Terje Skevik

MATRIKKE

Gårdsnummer 94, bruksnummer 501, seksjonsnummer 8, ideell andel 1/1 i Bboligsameiet Gjerdegarden BK2 i Sula kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Rekkehus

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget.

Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

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

TOMT

Eiet tomt på 275 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget og er felles med de andre seksjonene. Tomten 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.

SAMEIEBRØK

95/756

BYGGEÅR

2020

BYGGEMÅTE

Bygningen er et rekkehus fra 2020.

Grunnforholdene er ukjente, og fundamenteringen er ikke kjent.

Grunnmuren er utført med isolerte elementer.

Dreneringen er fra 2020 og er vurdert basert på alder.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med takteking av PVC-duk.

Takrenner, nedløp og beslag er av stål og er fra byggeåret. Etasjeskillerne består av trebjelkelag og en støpt plate mot

grunn.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Eiendommen har en veranda i andre etasje og en terrasse på terrenget.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Veggekonsentrasjon

- Over det ene vinduet er det en skjøt på et kledningsbord som ikke er helt jevn. Det er en større åpning mot vinduet under det ene kledningsbordet enn det som er tilfelle for det tilstøtende kledningsbordet. Løsningen fremstår som mindre estetisk og kledningsbord som ligger nærmere beslag kan trekke fukt.
- Det er observert musebånd, men dette er stedvis dårlig, og "tennene" spriker eller har for store åpninger.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Terrassedøren i 2. etasje subber mot karmen, noe som gjør den vanskelig å åpne og lukke.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Terrassen er noe værslitt.
- Levegg er noe værslitt.
- Terrassen ligger helt inntil kledningen.
- Endeved på rekkverket er ikke behandlet.
- Eier opplyser om i egenerklæringen at det er noe vann under terrassen.

Andre utvendige forhold

- På utvendig bod er det noen takbjelker som har utskjæringer/hull som ikke er i bruk.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Fundament

Fundament er ikke kjent.

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 14.04.2025(utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Totalflis AS og Rørleggersentralen AS.

Beskrivelse: Flislegger og rørlegger.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja.

Beskrivelse: Rørlegger og flislegger tok seg av dette.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Dette var før botillatelse så regner med det.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Is elektro.

Beskrivelse: Elektrikere fra dette firmaet har gjort alt elektrisk i denne boligen. Utenom å montere uteskap.

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

Ja.

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

Ja

Beskrivelse: El tilsynet hadde kontroll og påpekte ingenting.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse: Elbillader fastmontert i carport.

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)?

Ja.

Beskrivelse: Gipset vegger selv, lagt gulv selv og bygd en terrasse. Ellers er alt arbeid gjort av faglærte.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Sigbjørn andersen.

Beskrivelse: Satt inn et vindu i første etasje.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja.

Beskrivelse: Det er ikke ferdigattest på boligen. Det er midlertidig botillatelse i vente av en nabo som ikke er ferdig.

Tilleggskommentar fra selger: Litt vann under terrasse.

For resterende spørsmål er det svart nei.

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:

2025:

- Det foreligger samsvarserklæring på boligmappa, datert 19.02.2025.

2024:

- Det foreligger samsvarserklæring på boligmappa, datert 12.08.2024.

2022:

- Det er også montert elbillader. Det er fremlagt rapport fra eltilsynet fra 2022. Det er foretatt arbeid i etterkant av kontroll.

2020:

- Boligen er fra 2020 og ble kjøpt som ett konkursbo og ferdigstilt av nåværende eier.

- Det er installert varmepumpe i stuen. Denne er fra byggeår. Det er fremlagt fakturadokumentasjon på varmepumpen, datert 19.05.2020.

- Det foreligger samsvarserklæring på boligmappa, datert 20.01.2020.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i område regulert til

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (2011 kvm) iht. detaljplan for Urkevikgjerdet gnr 94 bnr 19,47,65,105,105 og 187 med vedtatt ikrafttredelse 18.06.2014. Iht. til samme plan ligger deler av eiendommen i hensynssone H370_Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (142 kvm).

REGULERINGSPLANFORSLAG

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

KOMMUNEPLAN

I henhold til vedlagte kommuneplanens arealdel for Sula kommune med vedtatt ikrafttredelse 30.04.2015, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende (1 996 kvm) og grønnstruktur (utgått) - Fremtidig (13 kvm).

OMRÅDEANALYSE

I henhold til områdeanalyse datert 10.11.2025 Side så er det registrert 10 berørte datasett på eiendommen:

- FKB-AR5
- Kvikkleire
- Marin grense
- Naturtyper i Norge – landskap
- Tettsteder
- FKB-arealbruk
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Vernskog

For mer informasjon om berørte datasett – se vedlagte områdeanalyse datert 10.11.2025.

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.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplanens arealdel samt reguleringsplanforslag der foran nevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sula kommune.

OPPVARMING

- Det er installert varmepumpe på stue i 1. etasje.
- Varmekabler i gulv på bad i 1. etasje.
- Varmekabler i gulv på bad i 2. etasje.

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 fra Tafjord i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i carport ved inngangsparti, samt asfaltert biloppstillingsplass på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UMLEIE

"Ingen spesifikke regler tilgjengelig for denne kombinasjonen."

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det ikke ferdigattest knyttet til boligen, men det foreligger i midlertid midlertidig brukstillatelse for Gjerdegarden 2, Snr 8, datert 02.07.2020.

Ferdigattest Skulle kreves når følgende arbeid var utført:

Teknisk anlegg for BK2 – området skal ferdigstilles. Leik – og oppholdsareal Uok – 2 skal være ferdig opparbeidd i samsvar med reguleringsbestemmelser sin § 4.

Vi gjør merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter blir regnet fra dato for brukstillatelse. Frist for når arbeidet skulle vær utført var 01.10.2020.

Det presiseres at fristen for ferdigstillelse gitt i midlertidig brukstillatelse er oversittet, og at kommunen kan gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32 i plan- og bygningsloven om ulovlighetsoppfølging.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 27.04.2016, men det er avvik fra disse.

Tegningene beskriver stue og kjøkken i 1. etasje og soverom i 2. etasje. Bygget har i dag soverom i 1. etasje og stue og kjøkken i 2. etasje. Våtrommene er på tegning plassert der de er i dag. Det som i dag er vaskerom, er på tegninger beskrevet som "vask/bod". Dette er to motstridende benevelser. I og med at bruken i dag er vaskerom og innredningen på tegning viser tydelig at dette er tiltenkt vaskerom, må vi anta at kommunen har vurdert at rommet skal benyttes som vaskerom. Selv om det er endringer i planløsningen opp mot tegning, så er ikke dette søknadspåklagte endringer.

RADONMÅLING

Basert på byggeåret skal det være utført radonforebyggende tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

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

1. etasje: Gang, 3 soverom, bad og vaskerom. Det er og utvendig bod ved inngangsparti.

2. etasje: Gang, stue, kjøkken og bad.

Det er en veranda med tilkomst fra stue og terrasse med ett samlet areal på ca. 21 kvm i 2. etasje. I 1. etasje er det terrasse på terrenget på ca. 48 kvm med tilkomst fra ene soverom.

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

STANDARD

INNEVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

KJØKKEN I 2. ETASJE

HTH kjøkkeninnredning fra 2020 med underskap og høyskap med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med vask, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyrvakt og vannstopper. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD I 2. ETASJE

Flislagt baderom fra 2020 med varmekabler i gulv og malt tak. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Rommet har balansert ventilasjon, plastsluk og smøremembran.

BAD 1. ETASJE

Flislagt baderom fra 2020 med varmekabler i gulv og malt tak. Det er målt et fall på ca. 30 mm til sluket. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Rommet har balansert ventilasjon, plastsluk og smøremembran. Det er observert skruehull i dusjonen som er fuget igjen med silikon.

VASKEROM 1. ETASJE

Vaskerom fra 2020 med fliser på gulv og malte flater på vegger og i himling. Det er målt et fall på ca. 30 mm til sluket. Rommet er utstyrt med innredning, skyllekar/stålkum, og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder, vannfordelerskap, sikringsskap, ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger er plassert her. Rommet har balansert ventilasjon, plastsluk og smøremembran.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Rørteknisk opplegg med «rør-i-rør»-system og noe opplegg av kobber. Vannfordelerskapet er plassert på vaskerommet. I gangen er det en inspeksjonsluke inn til vannstopper.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

- Varmesentral: Det er installert varmepumpe i stuen fra byggeår. Det er fremlagt faktura datert 19.05.2020.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra 2020 og har en kapasitet på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerommet.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerommet. Det er montert elbillader. Det foreligger samsvarserklæringer datert 2020, 2024 og 2025. Det er fremlagt rapport fra eltilsynet fra 2022.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Kommuntalt vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNENDIG

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Overflater

- Det er observert hulrom under flis i gangen ved ytterdøren.
- Det er noen mindre merker og hakk.

Radon

- Basert på byggeåret skal det være utført radonforebyggende tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Innvendige dører

- Det er observert at laminatet på døren inn til badet har løsnet og/eller sprukket opp.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert mindre riss i fugene.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

- Det er observert hulrom under en flis fremfor dusjonen.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

- Toalettet er av typen TECE, som har en løsning der eventuelt lekkasjevann føres til en pose og deretter tilbake i toalettet. En slik løsning har krav om enkel tilkomst på baksiden, slik at inspeksjon er enkel og poseløsningen kan skiftes ut ved behov.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

- Det er observert hulrom under én flis.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

- Det er ikke mulig å se membran i sluk eller andre steder i rommet. Dette innebærer at tilstedeværelsen og utførelsen av membran ikke kan konstateres.

- Det er fuget på innsiden av klemringen, inn mot sluken.

Årsaken til at det er lagt en fuge her er ikke kjent.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

- På siden av benkeplaten er deler av lamineringen knekt av.

Våtrom - 2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

- Toalettet er av typen TECE, som har en løsning der eventuelt lekkasjevann føres til en pose og deretter tilbake i toalettet. En slik løsning har krav om enkel tilkomst på baksiden, slik at inspeksjon er enkel og poseløsningen kan skiftes ut ved behov.

Ventilasjon

- Det er observert filteralarm på kontrollpanelet.

Varmtvannstank

- Det er observert noe irring på rørene som kommer fra yttervegg og går inn på varmtvannsberederen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

SIKKERHETSKONTROLL AV DET ELEKTRISKE ANLEGGET

Det ble utført el-kontroll av Mørenett varslet el den 09.12.2022, hvor det ble registrert null avvik. Kopi av dokumentasjon kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

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: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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: 105 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 53 m² Bad, vaskerom, gang og 3 soverom

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje:

BRA-i: 52 m² Bad, stue, gang og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

48 m² Terrasse.

2. etasje:

21 m² Terrasse og veranda

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Rekkehus

- Terrassen har en skrå kant, så denne noe utfordrende å måle nøyaktig.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 790 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 19 098,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Fastgebyr kloakk bueining: kr 5426,16

Fastgebyr vatn bueining: kr 3653,41

Forventa bruk vatn 2025: kr 1469,63

Forventa bruk kloakk 2025: kr 2659,72

Renovasjon 140 l: kr 5889,00

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. Miljøstasjonskortet fra ÅRIM skal følge boligen.

EIENDOMSSKATT

Kr 3 035,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten fordeles over to terminer.

FELLESKOSTNADER

Kr. 100,- pr. mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Brøyting.

Ellers dekker hver seksjonseier dekker selv løpende kostnader som kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold etc. knyttet til egen seksjon. Evt. kommende utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne i samsvar med størrelsen på sameiebrøken, dvs.95/756.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 083 775,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 335 099,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 790 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners)
kr. 94 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 113 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 903 740,- (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:

2016/975163-1/200 24.10.2016 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 494
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 501

Dvs. Nordbohus Ålesund AS eier av gnr 94 bnr 495. i Sula kommune gir med dette eier av eiendommen gnr 94 bnr 494 i Sula kommune rett til fremføring av vei, legging, drift , vedlikehold og bruk av vann/avløpsledning over vår

eiendom.

2016/975163-2/200 24.10.2016 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 494
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 501

Dvs. Nordbohus Ålesund AS eier av gnr 94 bnr 495. i Sula kommune gir med dette eier av eiendommen gnr 94 bnr 494 i Sula kommune rett til fremføring av vei, legging, drift, vedlikehold og bruk av vann/avløpsledning over vår eiendom.

GRUNNDATA
2017/1347283-1/200 01.12.2017 21:00
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner: SNR: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 95/756

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO
01.12.2025

FORSIKRINGSSKAP
Fremtind

POLISENUMMER
32770737

OM SAMEIET
Sameiets navn er BOLIGSAMEIET GJERDEGARDEN BK2.
Sameiet består av i alt 8 seksjoner på Gnr. 94 og Bnr. 502 i Sula kommune.

Det er pr. tid ikke ett aktivt sameie, og det er heller ikke registrert inn til brønnøysundregisteret og der er derfor ikke organisasjonsnummer knyttet til sameiet. Ene bebor i sameiet har startet en prosess med registrering av sameiet og opprette organisasjonsnummer.

KOMMENTAR FELLESGJELD
Ingen lån registrert

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
I følge selger har ikke sameiet felles økonomi og det er derfor ikke utarbeidet et regnskap/budsjett for sameiet.

FORKJØPSRETT
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Hvis eieren av seksjonen ikke bor i bruksenheten, må han melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Utdrag fra sameiets vedtekter:

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT
Sameiet består av alle eierne til de 8 bruksenhetene i sameiet.
Sameierne har enerett til å bruke sin bruksenhet (eierseksjon) og rett til å benytte fellesarealene til de formål de er beregnet til, og som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade

eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke nyttas slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den avtalte eller forutsatte bruken av anleggene.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farge. Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er vesentlig ulempe for sameierne. Sameierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameieren plikter å utøve sin råderett i overensstemmelse med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensreglene som til enhver tid er vedtatt i sameiet.

§ 4. VEDLIKEHOLD, VEDLIKEHOLDSFOND

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til felles bunnledning. Innvendig elektriske ledninger går til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameiernes bruksenhet, eller utstyr som ligger under sameiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dettet av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Sameiemøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløpene sameierne skal innbetale til fondet, innkreves i den kvartalsvise betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 5. SALG OG ERVERV AV SEKSJON, REGISTRERING AV SAMEIERE, Utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Hvis eieren av seksjonen ikke bor i bruksenheten, må han melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

DIVERSE OPPLYSNINGER LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

04.12.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

ANSVARLIG MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 37500,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses

kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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.

BUDGIVNING

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

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

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

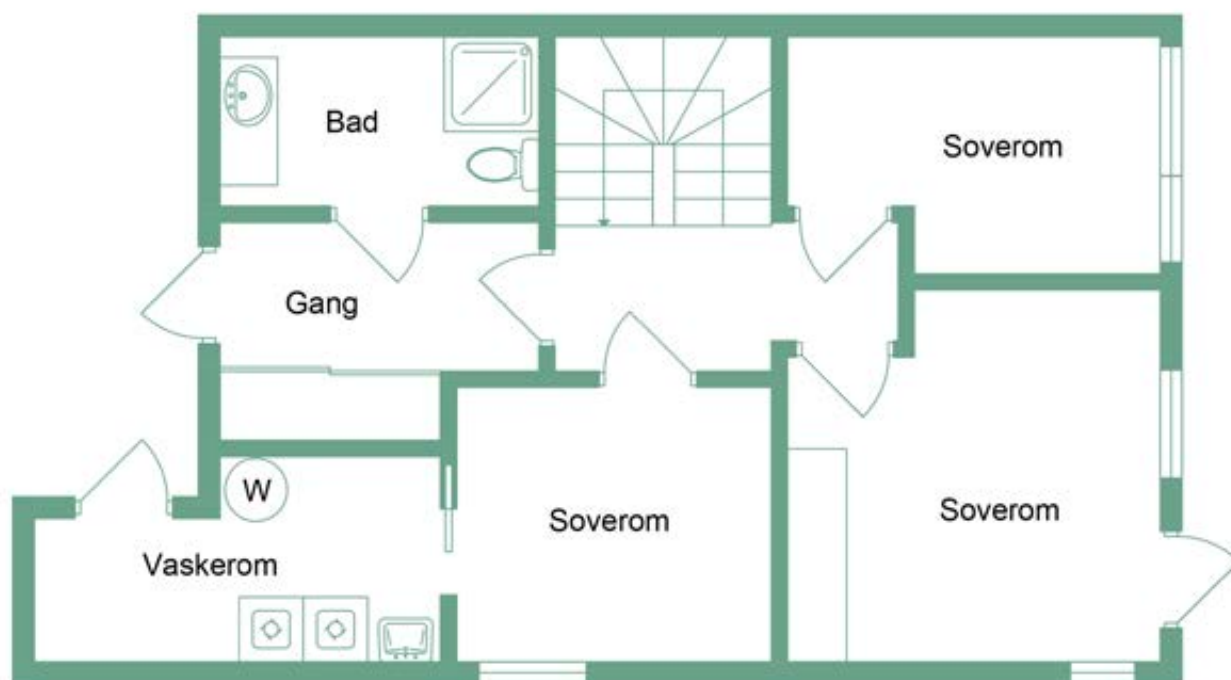
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning - 1. etasje



notar

Gjerdegarden 2

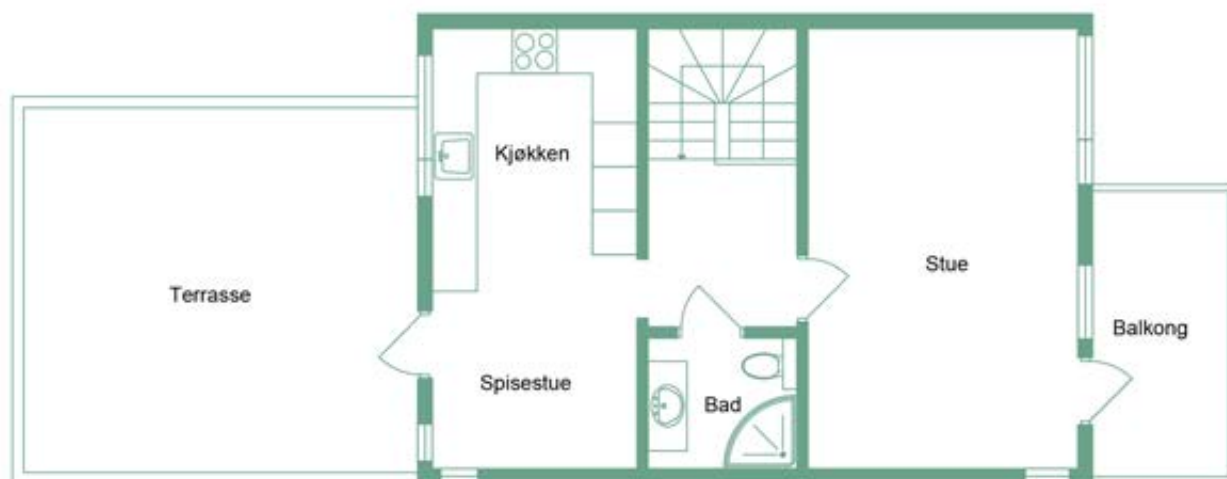
U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - 2. etasje



notar

Gjerdegarden 2

1 Etg

notar.no

@notar_more

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

GJERDEGARDEN 2

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Sameiets vedtekter
- Grunnkart
- Oversiktskart
- Ledningskart
- Veiadkomstkart
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Reguleringsplanforslag
- Kommunedelplan
- Områdeanalyse
- 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

 Rekkehus

 Gjerdegarden 2 , 6030 LANGEVÅG

 SULA kommune

 gnr. 94, bnr. 501, snr. 8

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 17.11.2025

Rapportdato: 28.11.2025

Oppdragsnr.: 20923-1407

Referansenummer: XT6749

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen



**Art-
ikon**
ARKITEKT, TAKSERING OG
INGENIØR OG KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Artikon

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

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

Sjekk ut www.artikon.no

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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 2020 og ble kjøpt som ett konkursbo og ferdigstilt av nåværende eier. Det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er observert enkelte avvik ute og inne.

Boligen ligger på bakkeplan på en flat tomt og går over 2 etasjer.

Ved noen 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 befarringsaktuelle 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.

Rekkehus - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i gardintrapp. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er en veranda i plan med 2. etasje og det er terrasse på terrenget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulvet er det laminat og fliser. På vegger og i himling/ innvendig takflate er det malte flater. Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Mellom etasjene Det er trapp av trevirke med tette opptrinn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje er fra byggeår. Veggene har fliser. Taket er malt. På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom i 1. etasje er fra byggeår. På vegger er det malte vegger og i himling/ innvendig takflate er det malte flater. På gulv er det fliser. Rommet er utstyrt med innredning, skyllekar/stålkum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder,

vannfordelerskap, sikringsskap, ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger.

Bad i 2. etasje er fra byggeår. Veggene har fliser. Taket er malt. På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er av merket HTH og er fra byggeåret. Kjøkkenet har underskap og høyskap med glatte fronter, benkeplate av laminat, vask, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyrvakt og vannstopper. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er rørteknisk opplegg med «rør-i-rør»-system. Vannfordelerskapet er besiktiget og plassert på vaskerommet. I gangen, i skapet, er det en inspeksjonsluke inn til Waterguard/ vannstopper. Det er også noe mindre opplegg av kobber. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er fra 2020 og har en kapasitet på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerommet.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i stuen. Denne er fra byggeår. Det er fremlagt fakturadokumentasjon på varmepumpen, datert 19.05.2020.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i på vaskerommet. Det er også montert elbillader. Det er fremlagt rapport fra eltilsynet fra 2022. Det er foretatt arbeid i etterkant av kontroll.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget. Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2020 og den er kun vurdert ut i fra alder. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Fundament er vurdert under egent punkt.

Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	110 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	110 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

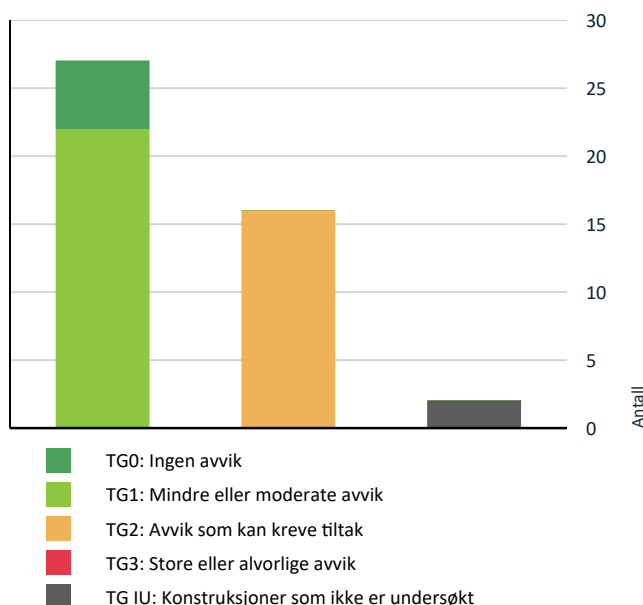
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bygget har endret planløsning ut i fra tegninger. Tegningene beskriver stue og kjøkken i 1. etasje og soverom i 2. etasje. Bygget har i dag soverom i 1. etasje og stue og kjøkken i 2. etasje. Våtrommene er på tegning plassert der de er i dag. Det som i dag er vaskerom, er på tegninger beskrevet som "vask/bod". Dette er to motstridende benevnelser. I og med at bruken i dag er vaskerom og innredningen på tegning viser tydelig at dette er tiltenkt vaskerom, må vi anta at kommunen har vurdert at rommet skal benyttes som vaskerom. Selv om det er endringer i planløsningen opp mot tegning, så er ikke dette søknadspliktige endringer.
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 02.07.2020. Det er satt frist for fullføring av arbeid innen 01.10.2020. Følgende merknader er kommentert: "Teknisk anlegg for BK2 - området i skal ferdigstillast. Leik - og opphaldsareal Uok - 2 skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med reguleringsføresegna sin § 4."

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent.

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/ rekvirent.

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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fundament

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Boli

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

Vedlikehold
Bygget fremstår med normal slitasje ut i fra byggeår.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Over det ene vinduet er det en skjøt på et kledningsbord som ikke er helt jevn. Det er en større åpning mot vinduet under det ene kledningsbordet enn det som er tilfelle for det tilstøtende kledningsbordet. Løsningen fremstår som mindre estetisk og kledningsbord som ligger nærmere beslag kan trekke fukt.
- Det er observert musebånd, men dette er stedvis dårlig, og "tennene" spriker eller har for store åpninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres lokal utbedring av skjøten over vinduet for å sikre at endeved ikke er eksponert, og for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Det bør forsøkes å rette ut "tennene" på musebåndet, eller montere musebørste, for å hindre at gnagere får tilgang til konstruksjonen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Takkonstruksjonen er gjenbygget, og kontroll av oppbygging og utførelse er derfor ikke mulig uten inngrep i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at det kan foreligge skjulte feil eller mangler som på sikt kan føre til skader, uten at dette kan avdekkes ved visuell befarings.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i gardintrapp. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

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

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Terrassedøren i 2. etasje subber mot karmen, noe som gjør den vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Terrassedøren bør justeres slik at den ikke subber mot karmen, for å unngå unødvendig slitasje og risiko for skade på dør eller karm.
- Manglende utbedring kan føre til redusert funksjon og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en veranda i plan med 2. etasje og det er terrasse på terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Terrassen er noe værslitt.
- Levegg er noe værslitt.
- Terrassen ligger helt inntil kledningen.
- Endeved på rekkverket er ikke behandlet.
- Eier opplyser om i egenerklæringen at det er noe vann under terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Terrasse og levegg bør vedlikeholdes, for eksempel gjennom rengjøring, overflatebehandling og eventuelle lokale utskiftninger, for å forhindre videre forringelse og redusert levetid på materialene.
- Manglende vedlikehold kan føre til oppsprekking, råte og økte kostnader for utbedring på sikt.
- Terrasse som ligger helt inntil kledningen kan vanskeliggjøre vedlikehold og begrense lufting, noe som øker risikoen for fuktskader på kledningen.
- Endeved på rekkverket bør behandles for å hindre fuktoptak og råteutvikling.
- Vann under terrassen må dreneres bort slik at trevirke ikke blir stående i vann og at vannet renner bort fra bygningen.



Tendenser til værslitt levegg.



Ubehandlet endeved.



Terrassen er noe værslitt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig bod

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

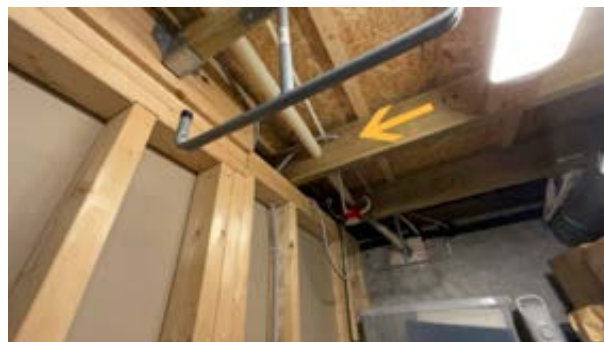
- På utvendig bod er det noen takbjelker som har utskjæringer/hull som ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å kontrollere takbjelkene for å sikre at utskjæringer eller hull ikke svekker bæreevnen, da omfanget av eventuell svekkelse ikke er kjent.
- Konsekvensen av manglende kontroll kan være redusert konstruksjonssikkerhet og økt risiko for skader på bodens tak.



Det er kappet i bjelken mer enn nødvendig.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulvet er det laminat og fliser. På vegger og i himling/ innvendig takflate er det malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

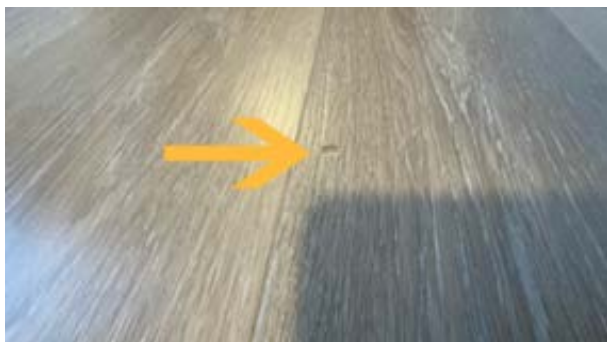
- Det er observert hulrom under flis i gangen ved ytterdøren.
- Det er noen mindre merker og hakk.

Konsekvens/tiltak

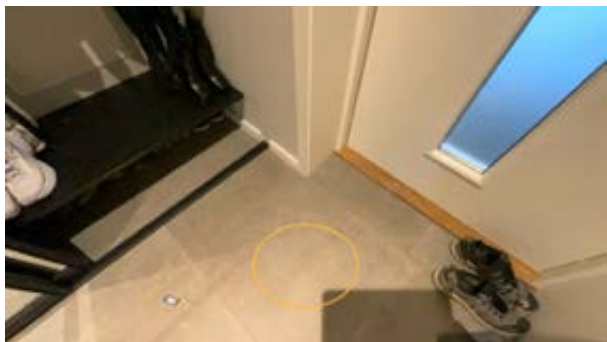
- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Hulrom (bom) under flis kan medføre at fliser over tid løsner eller sprekker, noe som kan føre til behov for reparasjon eller utskifting.
- Hulrom utbedres ved behov for å redusere risikoen for skade på flisene.
- Mindre merker og hakk har i hovedsak estetisk betydning, og utbedres ved behov.



Noen små hakk rundt om er observert.



Hulrom under flis i gang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. 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 stue i 2. etasje er det målt 4 mm over 2 meter og 8 mm gjennom hele rommet.
- På kjøkken i 2. etasje er det målt 2 mm over 2 meter og 5 mm gjennom hele rommet.
- På Vindfang i 2. etasje er det målt 4 mm over 2 meter og 5 mm gjennom hele rommet.
- På gang ved trapp i 1. etasje er det målt 4 mm over 2 meter og 5 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

Radon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Basert på byggeåret skal det være utført radonforebyggende tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte radonforebyggende tiltak.
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tiltakene er gjennomført, noe som kan innebære økt risiko for forhøyede radonnivåer i boligen.
- Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuell risiko.

TG 1 Innvendige trapper

Det er trapp av trevirke med tette opptrinn.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert at laminatet på døren inn til badet har løsnet og/eller sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminaten på døren til badet bør utbedres eller døren bør skiftes for å hindre videre skade og forringelse. Dersom tiltak ikke utføres, kan skaden forverres og føre til redusert funksjon og estetisk verdi.

Tilstandsrapport



Lamineringen har sprukket.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter etter 2017. Det er fremlagt ansvarsrett på våtrom, prosjekterende og utførende, av Lidvar Eikrem, kontrolleklæring på uavhengig kontroll og bildedokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er observert skruerull i dusjsonen, men dette er fuget igjen med silikon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert mindre riss i fugene.

Konsekvens/tiltak

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



Det er observert riss i fuger flere steder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert hulrom under en flis fremfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

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



Hulrom under flis.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Toalettet er av typen TECE, som har en løsning der eventuelt lekkasje vann føres til en pose og deretter tilbake i toalettet. En slik løsning har krav om enkel tilkomst på baksiden, slik at inspeksjon er enkel og poseløsningen kan skiftes ut ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres enkel tilkomst til baksiden av toalettet for inspeksjon og utskifting av poseløsningen ved behov, for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages og håndteres raskt. Manglende tilkomst kan medføre økt risiko for uoppdagede lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra kjøkken, bak våtsonen til vasken. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etasje er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter etter 2017. Det er fremlagt ansvarsrett på våtrom, prosjekterende og utførende, av Lidvar Eikrem, kontrolleklæring på uavhengig kontroll og bildedokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På vegger er det malte vegger og i himling/ innvendig takflate er det malte flater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulv er det fliser. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert hulrom under én flis.

Konsekvens/tiltak

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



Hulrom under en flis.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke mulig å se membran i sluk eller andre steder i rommet. Dette innebærer at tilstedeværelsen og utførelsen av membran ikke kan konstateres.
- Det er fuget på innsiden av klemringen, inn mot sluken. Årsaken til at det er lagt en fuge her er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Årsaken til fuging på innsiden av klemringen bør undersøkes nærmere for å avklare om dette kan påvirke slukets funksjon og tetthet, for å unngå potensiell lekkasje og følgeskader.

Tilstandsrapport



Sluk på vaskerom. Det er fuget på innsiden av klemringen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning, skyllekar/stålkum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannsbereder, vannfordelerskap, sikringsskap, ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- På siden av benkeplaten er deler av lamineringen knekt av.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Lokal utbedring av benkeplaten bør utføres for å hindre videre skade og opprettholde funksjon og estetikk.
- Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til økt fuktopptak, ytterligere forringelse av innredningen og redusert levetid.



Det er en skade på lamineringen på siden av benkeplaten.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

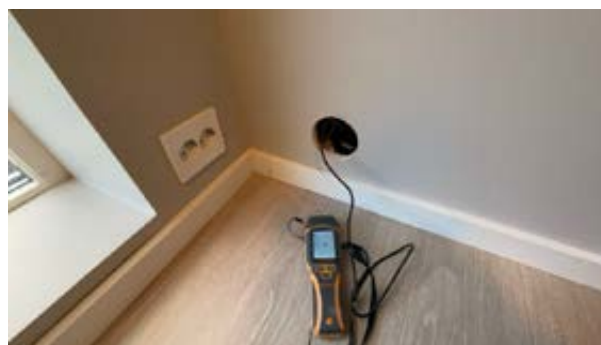
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter etter 2017. Det er fremlagt ansvarsrett på våtrom, prosjekterende og utførende, av Lidvar Eikrem, kontrolleklæring på uavhengig kontroll og bildedokumentasjon på utførelsen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

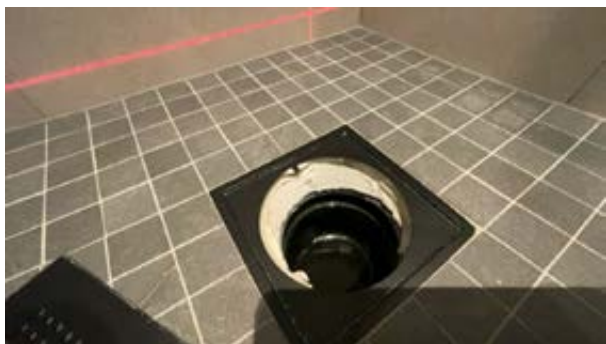
På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Toalettet er av typen TECE, som har en løsning der eventuelt lekkasjevann føres til en pose og deretter tilbake i toalettet. En slik løsning har krav om enkel tilkomst på baksiden, slik at inspeksjon er enkel og poseløsningen kan skiftes ut ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres enkel tilkomst til baksiden av toalettet for inspeksjon og utskifting av poseløsningen ved behov, for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages og håndteres raskt. Manglende tilkomst kan medføre økt risiko for uoppdagede lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av merket HTH og er fra byggeåret. Kjøkkenet har underskap og høyskap med glatte fronter, benkeplate av laminat, vask, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyrvakt og vannstopper.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rørteknisk opplegg med «rør-i-rør»-system. Vannfordelerskapet er besiktiget og plassert på vaskerommet. I gangen, i skapet, er det en inspeksjonsluke inn til Waterguard/ vannstopper. Det er også noe mindre opplegg av kobber.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert filteralarm på kontrollpanelet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Filteret bør byttes for å sikre god luftkvalitet og riktig funksjon på ventilasjonsanlegget.
- Dersom filteralarmen ignoreres, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt og dårligere innneklima.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stuen. Denne er fra byggeår. Det er fremlagt fakturadokumentasjon på varmepumpen, datert 19.05.2020.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er fra 2020 og har en kapasitet på ca. 200 liter. Tanken er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert noe irring på rørene som kommer fra yttervegg og går inn på varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av årsaken til irringen på rørene, og eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre korrosjon.

- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til lekkasjer eller skader på rørsystemet, med risiko for vannskader og økte reparasjonskostnader.



Irning rundt rør.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i på vaskerommet. Det er også montert elbillader. Det er fremlagt rapport fra eltilsynet fra 2022. Det er foretatt arbeid i etterkant av kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Det foreligger samsvarserklæring på boligmappa, datert **19.02.2025**.

- Det foreligger samsvarserklæring på boligmappa, datert **12.08.2024**.

- Det foreligger samsvarserklæring på boligmappa, datert **20.01.2020**.

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

Ja Det er fremlagt rapport fra eltilsynet, datert **09.12.2022**. Denne rapporterer om ingen feil eller mangler. Det er imidlertid foretatt arbeid etter kontroll fra eltilsynet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Nei

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2020 og den er kun vurdert ut i fra alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Fundament er vurdert under eget punkt.

TG IU Fundament

Fundament er ikke kjent.

TG 0 Terrenghold

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

110 m²/105 m²

Rekkehus: 2 Bad, Vaskerom, 2 Gang, 3 Soverom, Bod, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 4 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

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.

Boligen er 5 år gammel og fremstår med normal slitasje ut fra byggeår.

Eiendomverdi.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	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gjerdegarden 16 ,6030 LANGEVÅG 104 m² 2018 3 sov	15-11-2024	3 750 000	3 700 000		3 700 000	35 577
2 Gjerdegarden 14 ,6030 LANGEVÅG 106 m² 2018 3 sov	29-04-2025	3 690 000	3 750 000		3 750 000	35 377
3 Gjerdegarden 1 ,6030 LANGEVÅG 99 m² 2017 4 sov	13-11-2023	2 990 000	3 100 000		3 100 000	31 313
4 Gjerdegarden 5 ,6030 LANGEVÅG 105 m² 2017 4 sov	30-01-2025	3 200 000	3 150 000		3 150 000	30 000
5 Gjerdegarden 3 ,6030 LANGEVÅG 103 m² 2017 4 sov	22-01-2025	3 100 000	3 000 000		3 000 000	28 571

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

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 750 000
------------------------------------	-----	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomtverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 350 000
--	-----	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

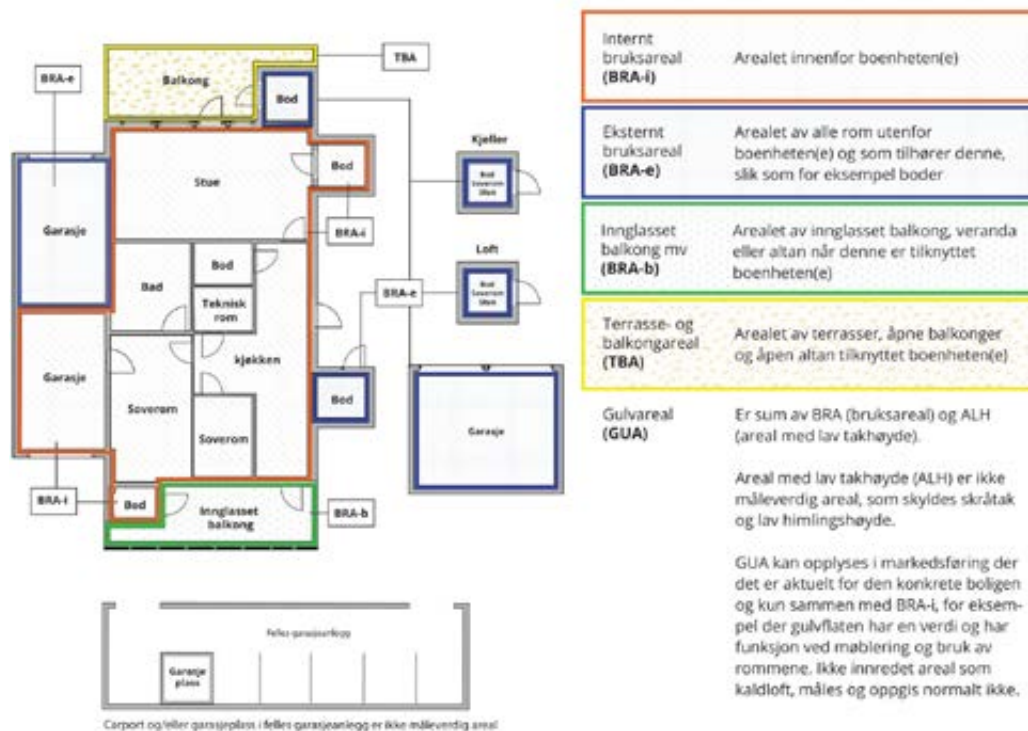
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	53	5		58	48
2. etasje	52			52	21
SUM	105	5			69
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod	
2. etasje	Bad, stue, gang, kjøkken		

Kommentar

- Terrassen har en skrå kant, så denne noe utfordrende å måle nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

- Bygget har endret planløsning ut i fra tegninger. Tegningene beskriver stue og kjøkken i 1. etasje og soverom i 2. etasje. Bygget har i dag soverom i 1. etasje og stue og kjøkken i 2. etasje. Våtrommene er på tegning plassert der de er i dag. Det som i dag er vaskerom, er på tegninger beskrevet som "vask/bod". Dette er to motstridende benevelser. I og med at bruken i dag er vaskerom og innredningen på tegning viser tydelig at dette er tiltenkt vaskerom, må vi anta at kommunen har vurdert at rommet skal benyttes som vaskerom. Selv om det er endringer i planløsningen opp mot tegning, så er ikke dette søknadspåkravende endringer.

- Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 02.07.2020. Det er satt frist for fullføring av arbeid innen 01.10.2020. Følgende merknader er kommentert: "Teknisk anlegg for BK2 - området i skal ferdigstillast. Leik - og opphaldsareal Uok - 2 skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med reguleringsføresegna sin § 4."

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	105	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Steffen Terkelsen	Takstingeniør
	Sofie Salen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	94	501		8	275.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gjerdegarden 2

Hjemmelshaver

Salen Sofie, Skevik Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

Id 3.10, Detaljplan for Urkevikgjerdet gnr 94 bnr 19,47,65,105,105 og 187, Ikrafttredelse 18.06.2014 - Eiendommen er regulert til boligformål. Det er hensynssone over eiendommen.

Om tomten

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget og er felles med de andre seksjonene. Tomten 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.

Sameie

Det er opplyst at det er sameie under oppretting og skal registreres.

- Fellesutgifter: kr 100/mnd.

- Disse inkluderer: Brøyting.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.11.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	17.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.11.2025		Fremvist		Nei
Boligmappa	19.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	
2	01.12.2025	Rettet en feil. Feil byggeår skrevet feil en plass.
3	04.12.2025	korrigering fra eier

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XT6749>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0262/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Terje Skevik	Sofie Salen

Gateadresse	
Gjerdegarden 2	
Poststed	Postnr
LANGEVÅG	6030

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 2-0262/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flislegger og rørlegger
Arbeid utført av	Totalflis AS og Rørleggersentralen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rørlegger og flislegger tok seg av dette
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Dette var før botillatelse så regner med det.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrikere fra dette firmaet har gjort alt elektrisk i denne boligen. Utenom å montere uteskap.
Arbeid utført av	Is elektro

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

Beskrivelse	El tilsynet hadde kontroll og påpekte ingenting.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Elbillader fastmontert i carport
-------------	----------------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gipset vegger selv, lagt gulv selv og bygd en terrasse. Ellers er alt arbeid gjort av faglærte.

- 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

Ja, av faglært og uaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt inn et vindu i første etasje.

Arbeid utført av

Sigbjørn andersen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke ferdigattest på boligen. Det er midlertidig botillatelse i vente av en nabo som ikke er ferdig.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Litt vann under terrasse.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Skevik	1f9d1b8548e5323930bdb a023362d84dbb0559c8	12.11.2025 20:06:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sofie Salen	853d7efb5272e0428e320 36c799e1ff022cd8941	12.11.2025 20:03:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0262/25

- 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

Gjerdegarden 2 - Nabolaget Holen/Sula/Vedde - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

🚗 Farstad Linje 4	2 min 🚶 0.2 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	43 min 🚗

Skoler

Langevåg skule (1-7 kl.) 520 elever, 25 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 434 elever, 37 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	21 min 🚗 15.9 km
Spjelkavik vidaregåande skole 492 elever	21 min 🚗 17.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

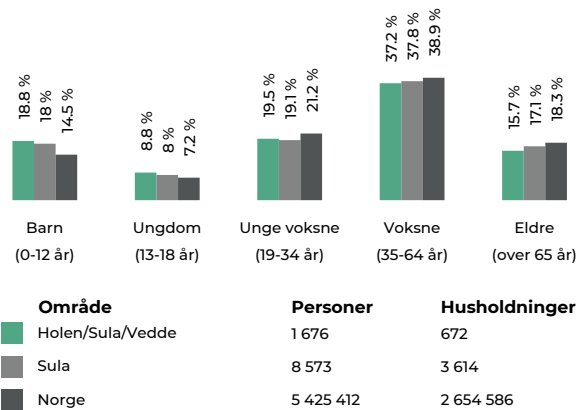
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vasset barnehage (1-4 år) 17 barn	12 min 🚶 1.1 km
Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år) 108 barn	15 min 🚶 1.4 km
Langevåg barnehage (0-5 år) 89 barn	4 min 🚗 2.3 km

Dagligvare

Bunnpris Vedde PostNord, søndagsåpent	14 min 🚶 1.3 km
Kiwi Langevåg PostNord	14 min 🚶 1.3 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Båt/ferge

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering

Lett 92/100

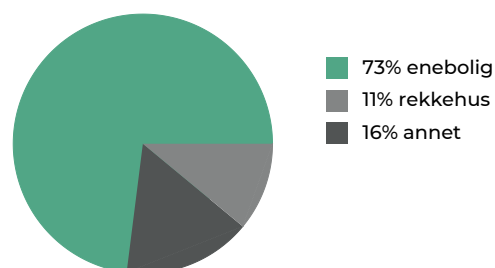
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

🏀	Basket/volleyballbane Sula U Ballspill	9 min 🚶	0.8 km
🏀	Ballbinge, Sula ungdomsskule Ballspill	10 min 🚶	0.8 km
🚴	Aktiv Trening Langevåg	18 min 🚶	
🏋️	Crossfit Langevåg	4 min 🚗	

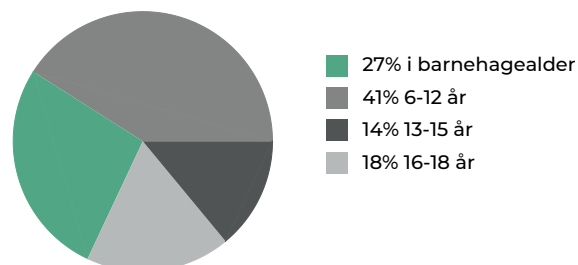
Boligmasse



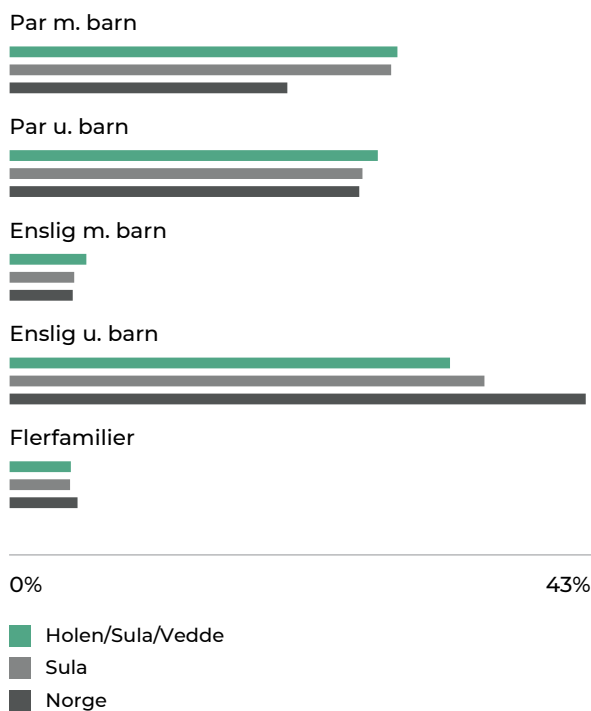
Varer/Tjenester

🏪	AMFI Moa	21 min 🚗
🏪	Apotek 1 Langevåg	19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

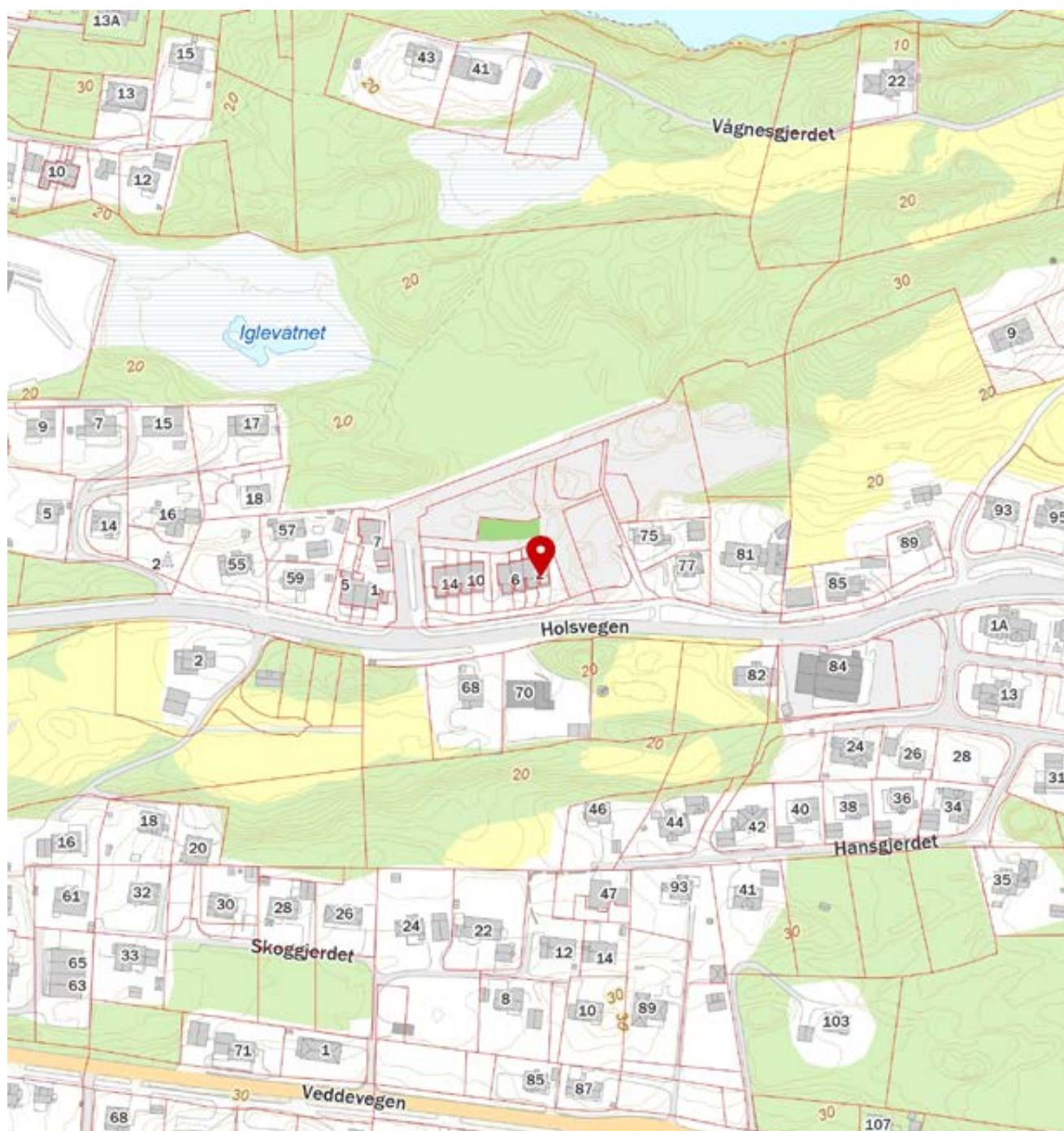
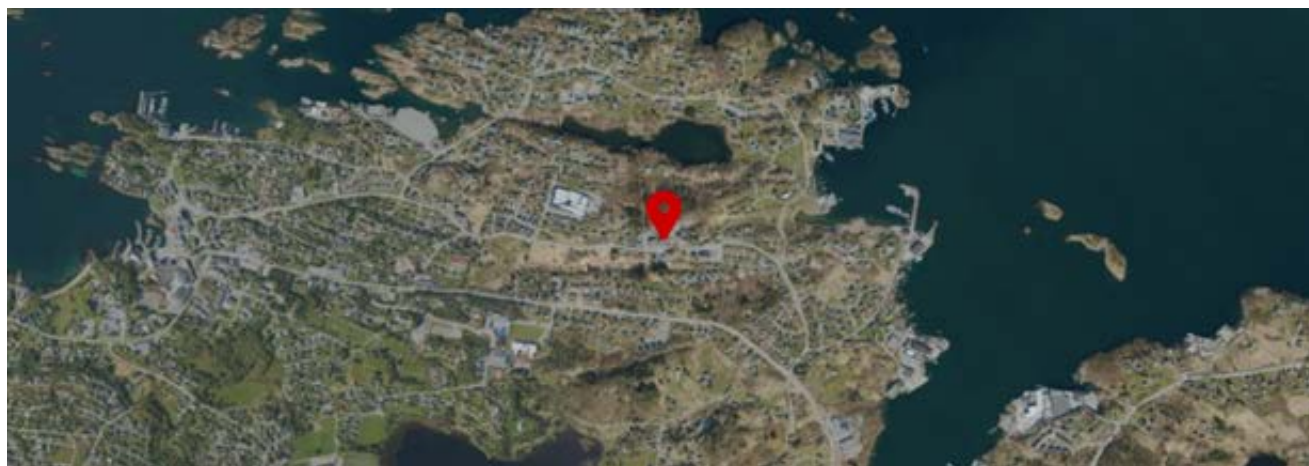


Familiesammensetning



Sivilstand

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



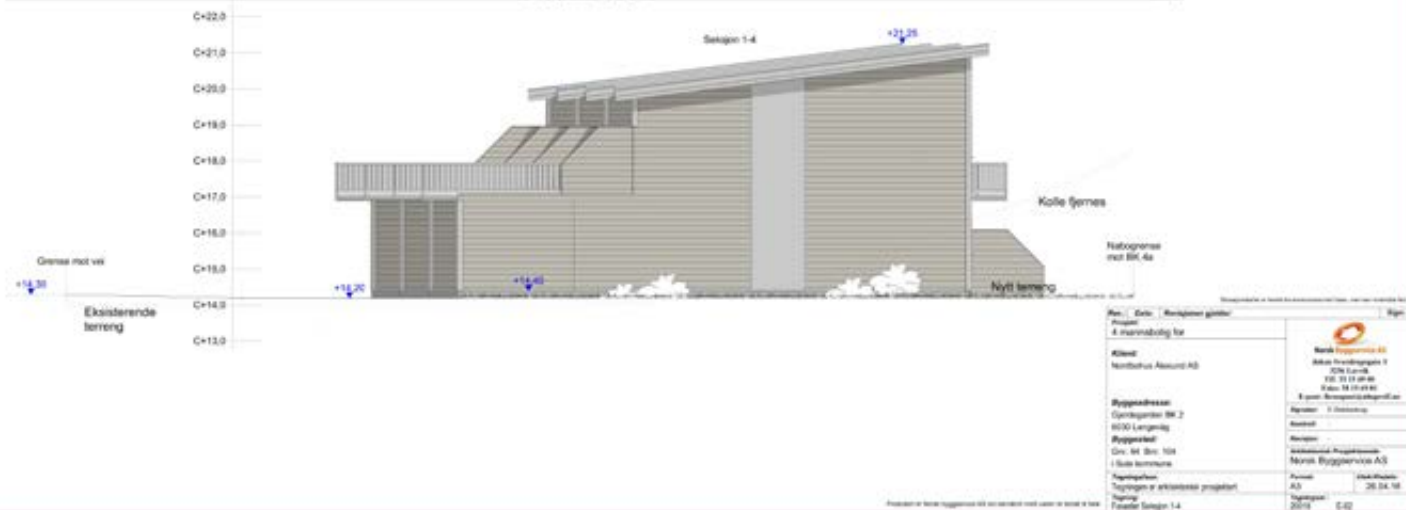
Seksjon 1-4 Nord Snitt 3

1:500

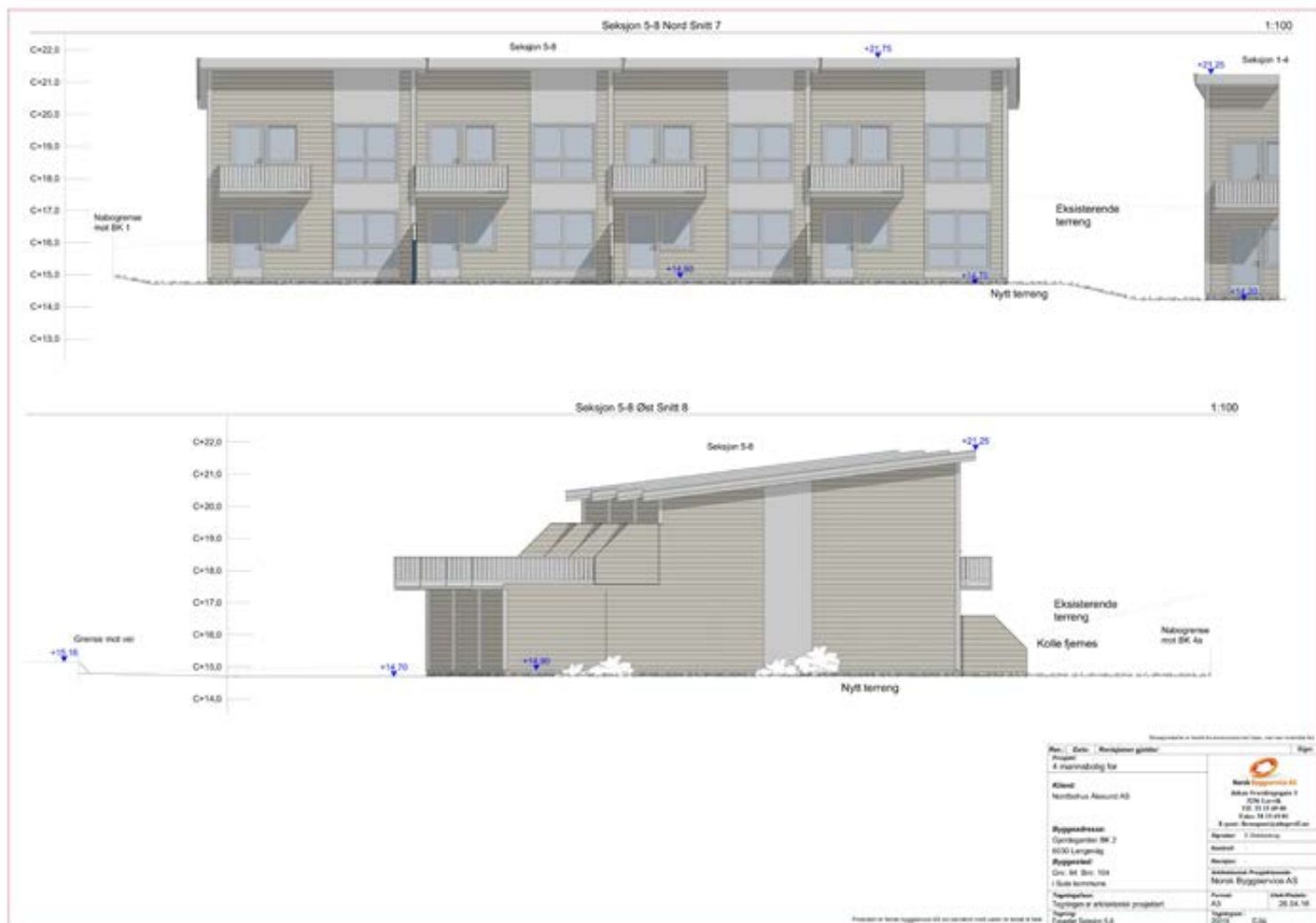


Seksjon 1-4 Øst Snitt 4

1:100

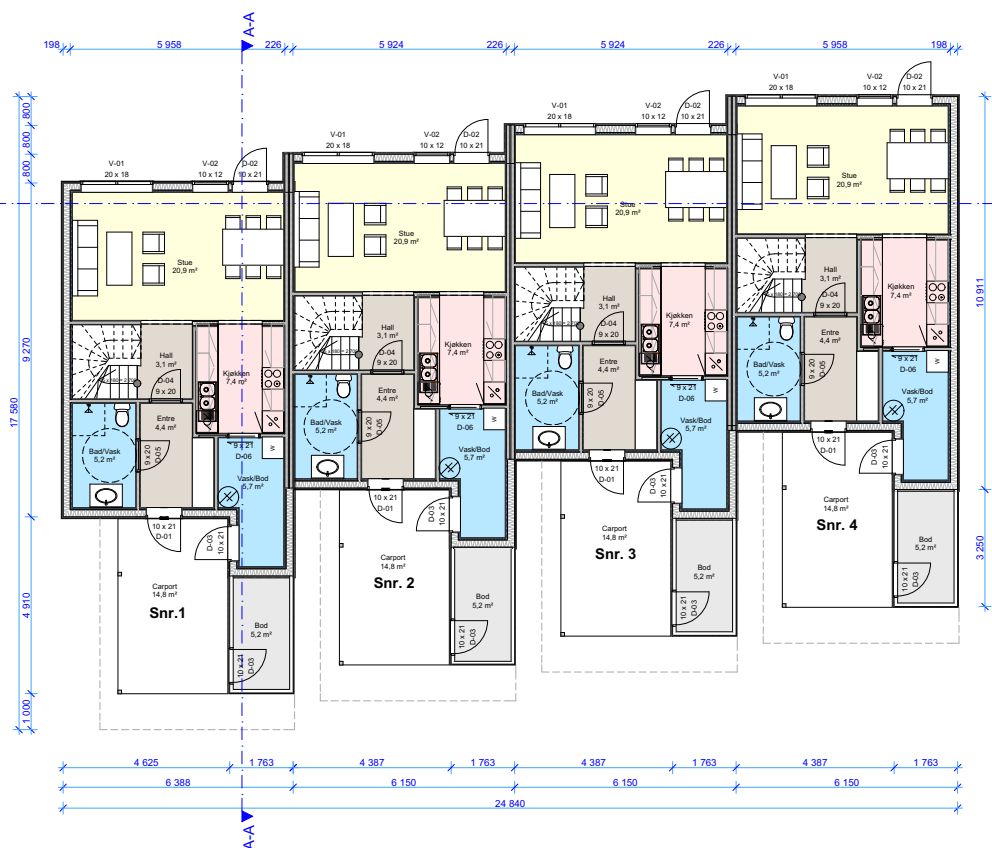






BYA og BRA er utregnet iht norsk standard 3402
85 Annetten kan ikke brukes i regnerammen
BYA Bygg 1 seksjon 1-4 330,2m²
BYA Bygg 2 seksjon 5-8 330,2m²
BYA Parkering 16m² x 8 144,0m²
Sum= 804,4m²

Per enhet	Bruksareal BRA i m²			P-rom
	Per etasje	Utv. bod	Sum BRA	
Plan 1 etg	53,5m²	5,2m²	58,7m²	47,4m²
Plan 2 etg	51,4m²	0,0m²	51,4m²	51,4m²
Sum:	104,9m²	5,2m²	110,1m²	98,8m²



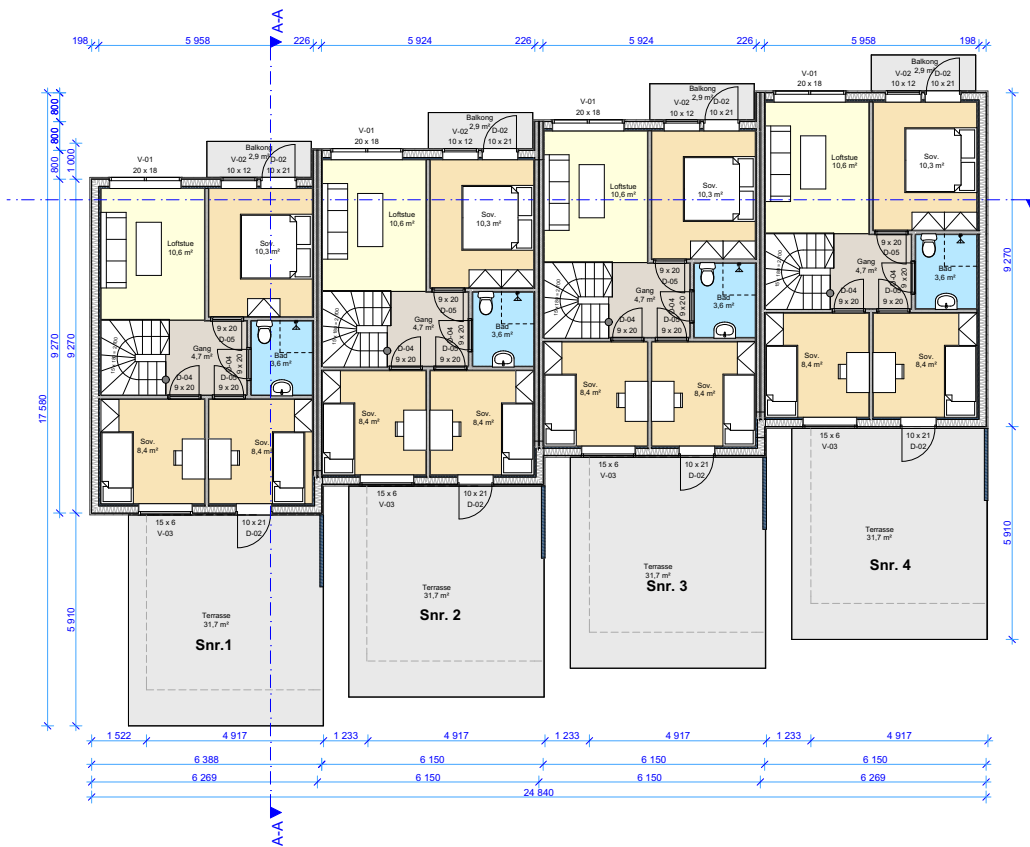
Plan 1 etg

1:100

Silvingsprosjektet er basert på kommunens kart base, men kan inneholde feil.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
4 mannsbolig for			 Johan Svendsen 3226 Lærum Tlf: 33 15 69 88 E-post: j.svendsen@nordbohus.no
Klient: Nordbohus Ålesund AS			
Byggsadresse: Gjerdegården BK 2 6030 Langevåg			
Byggested: Gnr. 94 Bnr. 104 i Sula kommune			
Tegningsfase: Tegningen er arkitektonisk prosjektert			Signatur: E. Svendsen
Tegning: Plan 1 etg Seksjon 1-4			Kontroll: -
			Revisjon: -
			Arkitektfirma: Prosjektforende Norsk Byggservice AS
			Format: A3
			Utskriftsdate: 27.04.16
			Tegningsnr: 20018
			E-05

Produktet er Norsk Byggservice AS sin eiendom inntil videre er betalt til fullt



Plan 2 etg.

1:100

Produktet er Norsk Byggservice AS sin eiendoms inntil videre er betalt til fullt

BYA og BRA er utregnet iht norsk standard 3402
185 Areaenhet kan ikke brukes i regnerammen
BYA Bygg 1 seksjon 1-4 330,2m²
BYA Bygg 2 seksjon 5-8 330,2m²
BYA Parkering 18m² x 8 144,0m²
Sum= 804,4m²

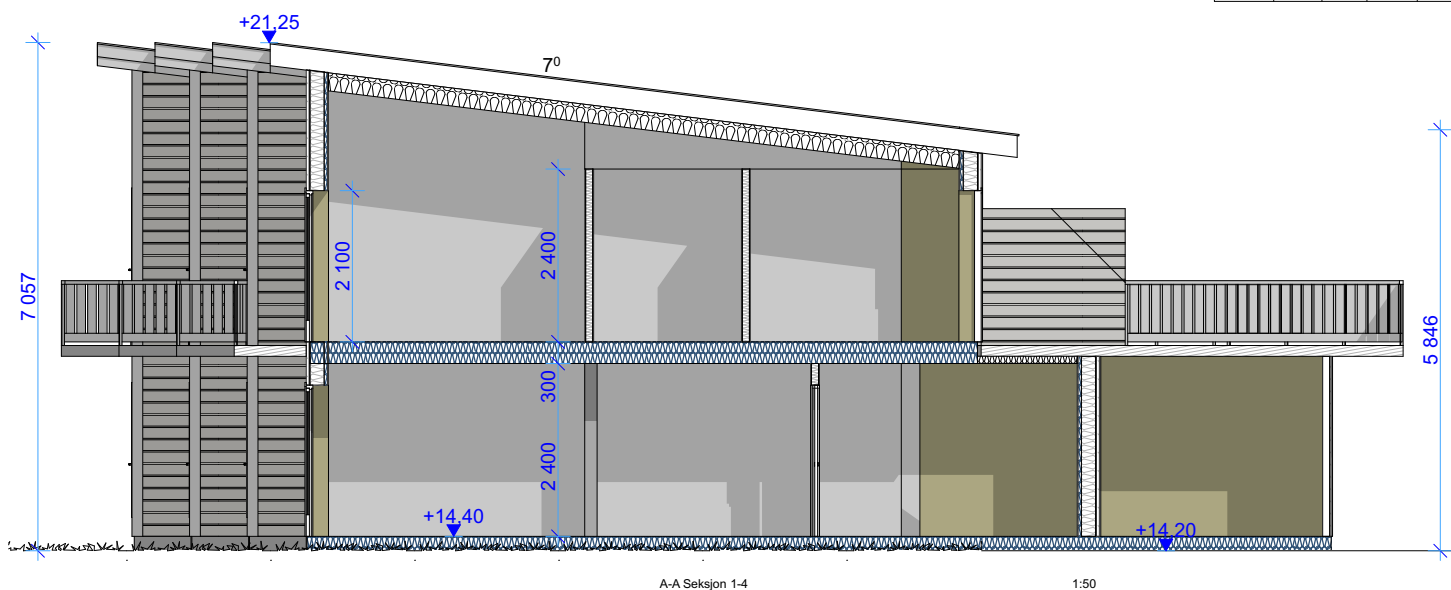
Per enhet	Bruksareal BRA i m²			P-rom
	Per etasje	Utv. bod	Sum BRA	
Plan 1 etg	53,5m²	5,2m²	58,7m²	47,4m²
Plan 2 etg	51,4m²	0,0m²	51,4m²	51,4m²
Sum:	104,9m²	5,2m²	110,1m²	98,8m²

Silvingsprosjektet er henlagt til kommunens kart base, men kan innføres på

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Sign.
1		Prosjekt: 4 mannsbolig for	 Johan Svendrupsgate 3 6030 Langvåg Tlf: 33 15 69 88 E-post: dringstad@nordbohus.no
Klient: Nordbohus Ålesund AS			
Byggeadresse: Gjerdegården BK 2 6030 Langevåg			
Byggested: Gnr. 94 Bnr. 104 i Sula kommune			
Tegningsfase: Tegningen er arkitektonisk prosjektert			Signatur: E. Stokkevang
Tegning: Plan 2 etg. Seksjon 1-4			Kontroll: -
			Revisjon: -
			Arkitektfirmaet Prosjektforbedring Norsk Byggservice AS
			Formet: Utviklingsdato: A3 27.04.16
			Tegningsdato: 2018 E-06

BYA og BRA er utregnet iht norsk standard 3402 NB: Arealet kan ikke brukes i reguleringsplan			
BYA	Bygg 1 seksjon 1-4	330,2m²	
BYA	Bygg 2 seksjon 5-8	330,2m²	
BYA	Parkering 16m² x 8	144,0m²	
Sum		804,4m²	

Per enhet:	Bruksareal BRA i m²			P-rom
	Per etasje	Utv. bod	Sum BRA	
Plan 1 elg	53,5m²	5,2m²	58,7m²	47,4m²
Plan 2 elg	51,4m²	0,0m²	51,4m²	51,4m²
Sum:	104,9m²	5,2m²	110,1m²	98,8m²



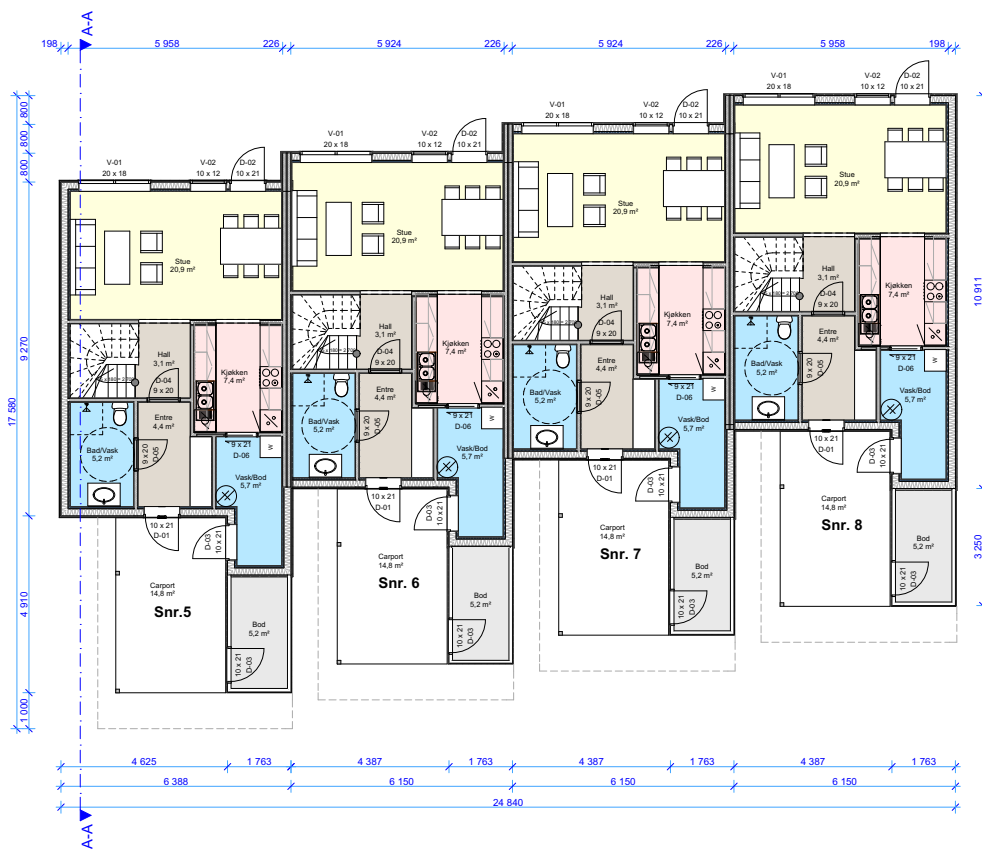
Silvingsprosjektet er basert på kommunens kart base, men kan inneholde feil.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
		Prosjekt: 4 mannsbolig for	
		Klient: Nordbohus Ålesund AS	
		Byggeadresse: Gjerdegarden BK 2 6030 Langevåg	
		Byggested: Gnr. 94 Bnr. 104 i Sula kommune.	
		Tegningsfase: Tegningen er arkitektonisk prosjektert	
		Tegning: Snitt A-A Seksjon 1-4	
		Formet: A3	Utvalgt dato: 27.04.16
		Tegningsnr: 20018	E-07

Produktet er Norsk Byggservice AS sin eiendom inntil videre er betalt til fullt

BYA og BRA er utregnet iht norsk standard 3402 NB: Arealet kan like fordeles i tilleggsmønstre			
BYA	Bygg 1 seksjon 1-4	330,2m²	
BYA	Bygg 2 seksjon 5-8	330,2m²	
BYA	Parkering 16m² x 8	144,0m²	
Sum=		804,4m²	

Per enhet:	Bruksareal BRA i m²			P-rom
	Per etasje	Utv. bod	Sum BRA	
Plan 1 etg	53,5m²	5,2m²	58,7m²	47,4m²
Plan 2 etg	51,4m²	0,0m²	51,4m²	51,4m²
Sum:	104,9m²	5,2m²	110,1m²	98,8m²



Silvingsprosjektet er henrettet fra kommunens kart base, men kan innholdet fel.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
		Prosjekt: 4 mannsbolig for	
		Klient: Nordbohus Ålesund AS	
		Byggeadresse: Gjerdegarden BK 2 6030 Langevåg	
		Byggested: Gnr. 94 Bnr. 104 i Sula kommune.	
		Tegningsfase: Tegningen er arkitektonisk prosjektert	
		Tegning: Plan 1 etg Seksjon 5-8	
		Formet: A3	Utskriftsdato: 27.04.16
		Tegningsnr.: 20018	E-08

Produktet er Norsk byggservice AS sin eiendom innr. varen er betalt til fullt

BYA og BRA er utregnet iht norsk standard 3402 185 Anvisning for Måling Jordareal i reguleringsplan			
BYA	Bygg 1 seksjon 1-4	330,2m²	
BYA	Bygg 2 seksjon 5-8	330,2m²	
BYA	Parkering 16m² x 8	144,0m²	
Sum=		804,4m²	

Per enhet:	Bruksareal BRA i m²			P-rom
	Per etasje	Utv. bod	Sum BRA	
Plan 1 etg	53,5m²	5,2m²	58,7m²	47,4m²
Plan 2 etg	51,4m²	0,0m²	51,4m²	51,4m²
Sum:	104,9m²	5,2m²	110,1m²	98,8m²



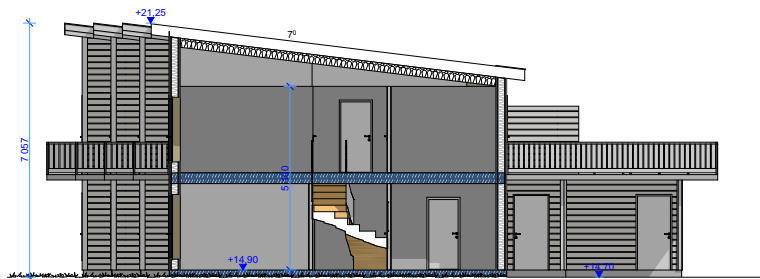
Plan 2 etg.

1:100

Produktet er Norsk Byggservice AS sin eiendomm og skal ikke brukes til andre formål.

Etikettproduktet er merket for kommunens kart base, men kan innføres i fel.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
Prosjekt:		4 mannsbolig for	
Klient:		Nordbohus Ålesund AS	
Byggsadresse:		Gjerdelegarden BK 2	
Byggested:		6030 Langenvåg	
Tegning:		Plan 2 etg. Seksjon 5-8	
Tegningsfase:		Formul	Utdragsdato:
		A3	27.04.16
		Tegnings:	2018 E-09



A-A Seksjon 5-8

1:100

BYA og BRA er utregnet iht norsk standard 3402 (SE Anvisning for Måling Jordareal i reguleringsplan)			
BYA	Bygg 1 seksjon 1-4	330,2m²	
BYA	Bygg 2 seksjon 5-8	330,2m²	
BYA	Parkering 16m² x 8	144,0m²	
Sum=		804,4m²	

Per enhet:	Bruksareal BRA i m²			P-rom
	Per etasje	Utv. bod	Sum BRA	
Plan 1 elg	53,5m²	5,2m²	58,7m²	47,4m²
Plan 2 elg	51,4m²	0,0m²	51,4m²	51,4m²
Sum:	104,9m²	5,2m²	110,1m²	98,8m²

Situasjonsplanen er hentet fra kommunens kart base, men kan inneholde feil.

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
Prosjekt: 4 mannsbolig for			 Norsk Byggeservice AS Johan Svendrupsgate 3 3226 Larnvik Tlf: 33 15 69 00 Faks: 33 15 69 00 E-post: dringens@byggroff.no
Klient: Nordbohus Ålesund AS			
Byggsadresse: Gjerdegarden BK 2 6030 Langevåg			
Byggested: Gnr: 94 Bnr. 104 i Sula kommune.			
Tegningsfase: Tegningen er arkitektonisk prosjektert			
Tegning: Snitt A-A Seksjon 5-8			 Kontroll: - Revisjon: - Jaktstasjon Prosjektforvalter Norsk Byggeservice AS Format: A3 Utskriftsdate: 27.04.16 Tegningsnr: 20018 E-10

Produktet er Norsk Byggeservice AS sin eiendom inntil videre er betalt til fullt

	Sula kommune
	Rådmann
	Eining for plan byggesak og oppmåling

Mellombels bruksløyve

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

Ansvarleg søker Holen Bygg AS Holsneset 15 6030 Langevåg
--

Tiltakshavar Holen Bygg AS Holsneset 15 6030 Langevåg

Mellombels bruksløyve er gitt for				
Elgedom /byggestad	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
Gjerddegarden 2, 6030 Langevåg	94	501		8

Spesifikasjon						
Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg				
12.06.20	Nytt bygg	Einebustad i rekke				
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr			
Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker, igangsettingsløyve		19.07.2016	151/16			
Merknader	Arbeidet er utført i følgje gjennomføringsplan vedlagt førespurnad av 02.07.2020 utført og i samsvar med plbl § 21-10, tredje ledd. På dette grunnlag blir mellombels bruksløyve gitt for:					
	☐ Heile tiltaket (plbl § 21-10)					
	☒ Følgjande del av tiltaket (plbl § 21-10, tredje ledd)					
	Snr 8					
Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:						
Teknisk anlegg for BK2 - området i skal ferdigstillast. Leik - og opphaldsareal Uok - 2 skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med reguleringsføresegna sin § 4.						
Vi gjer merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter blir rekna frå dato for bruksløyve.						
Dette arbeidet må vere fullført innan (dato):						
01.10.2020						

Underskrift	
Stad	Stempel/underskrift
Langevåg	
Dato	
02.07.2020	Terje Havnegjerde Driftseiningsleiar
	Stian Vamråk Byggesaksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Adresse:
Postboks 280
6039 LANGEVÅG

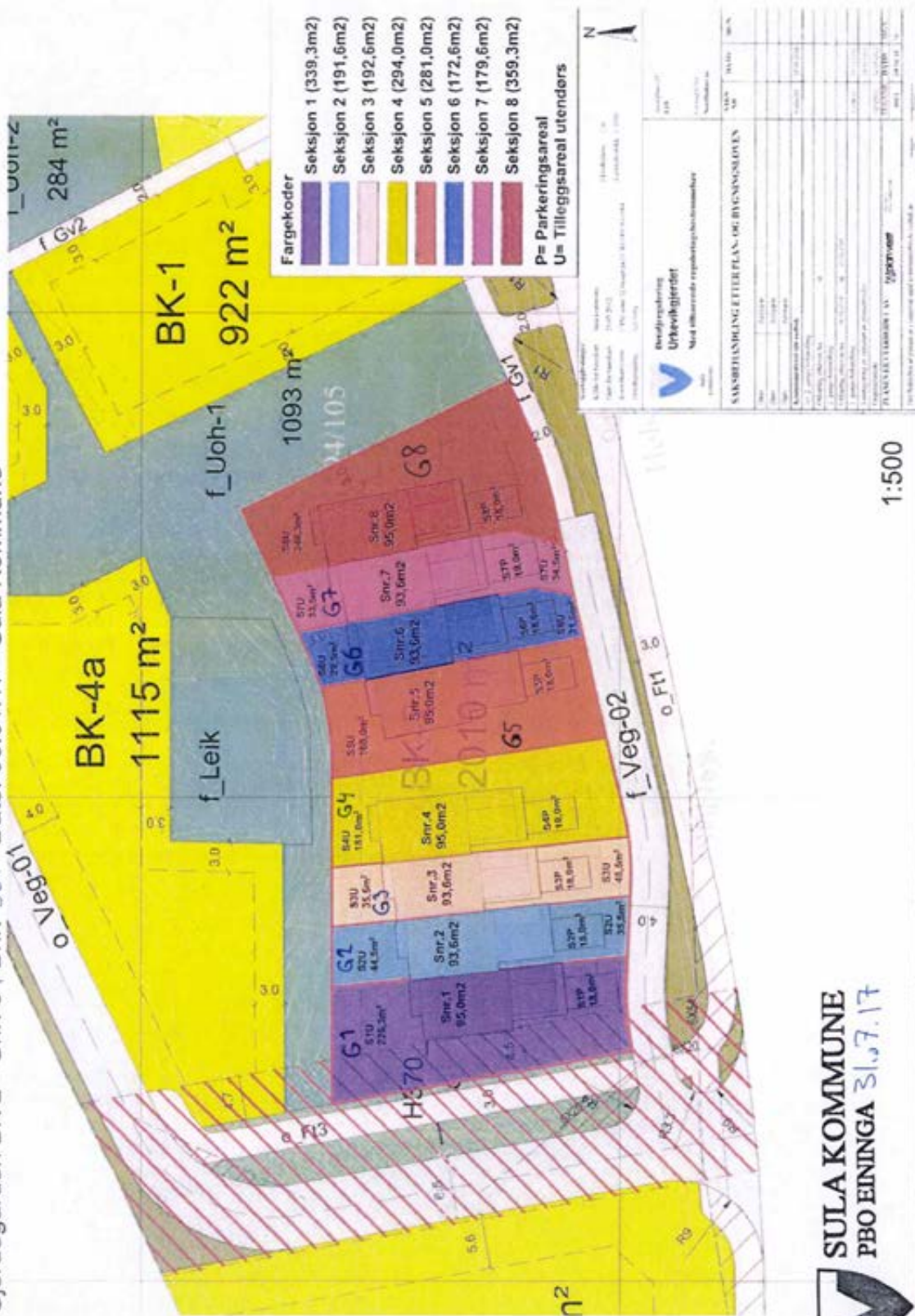
Telefon:
Sentralbord: 70 19 91 00
Saksbeh: 70 19 91 00

E-post:
post@sula.kommune.no
Web:
www.sula.kommune.no

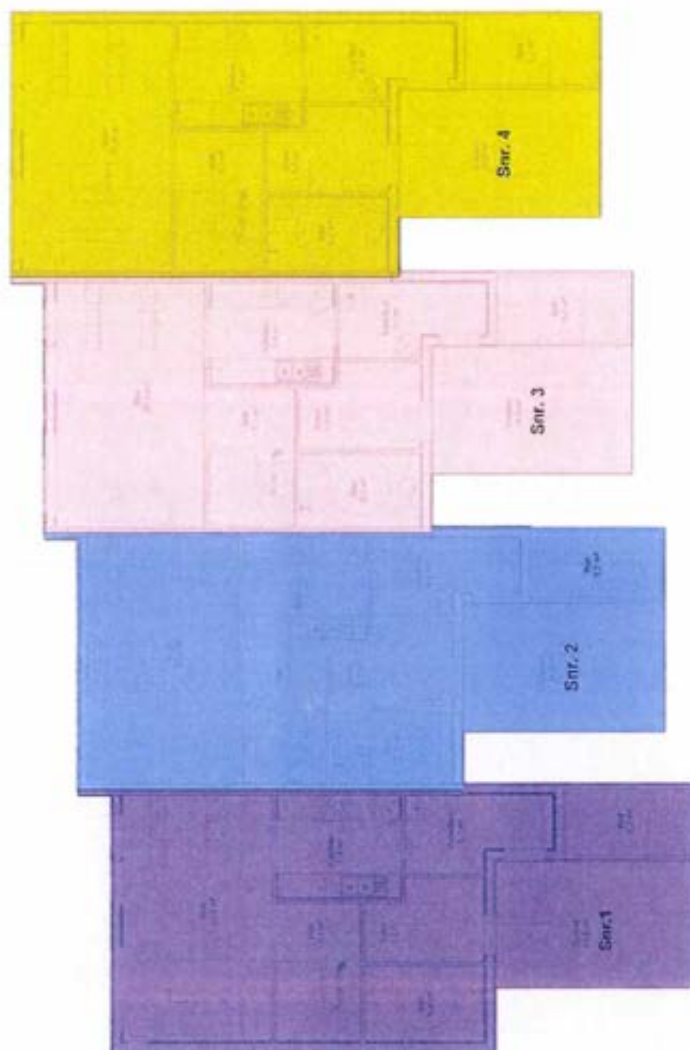
Bankgiro:
4212.23.28079
Skattekonto:
6345 06 15317

Foretaksnr.:
964 980 543

Gjerdegarden BK 2 - Gnr: 94 Bnr: 501 - Dato: 06.01.17 - Sula Kommune





[illegible]

1. ETG

[illegible]

SULA KOMMUNE
PBO EINGA 31.07.17

[illegible]

2. ETG

1. Name of student: Arjun Roll No: 1001

2. Title of the project: Effect of temperature on the rate of reaction of H₂O₂ and KI

3. Date: 10/10/2023 Page: 1

4. Objective: To study the effect of temperature on the rate of reaction of H₂O₂ and KI.

5. Hypothesis: The rate of reaction will increase with an increase in temperature.

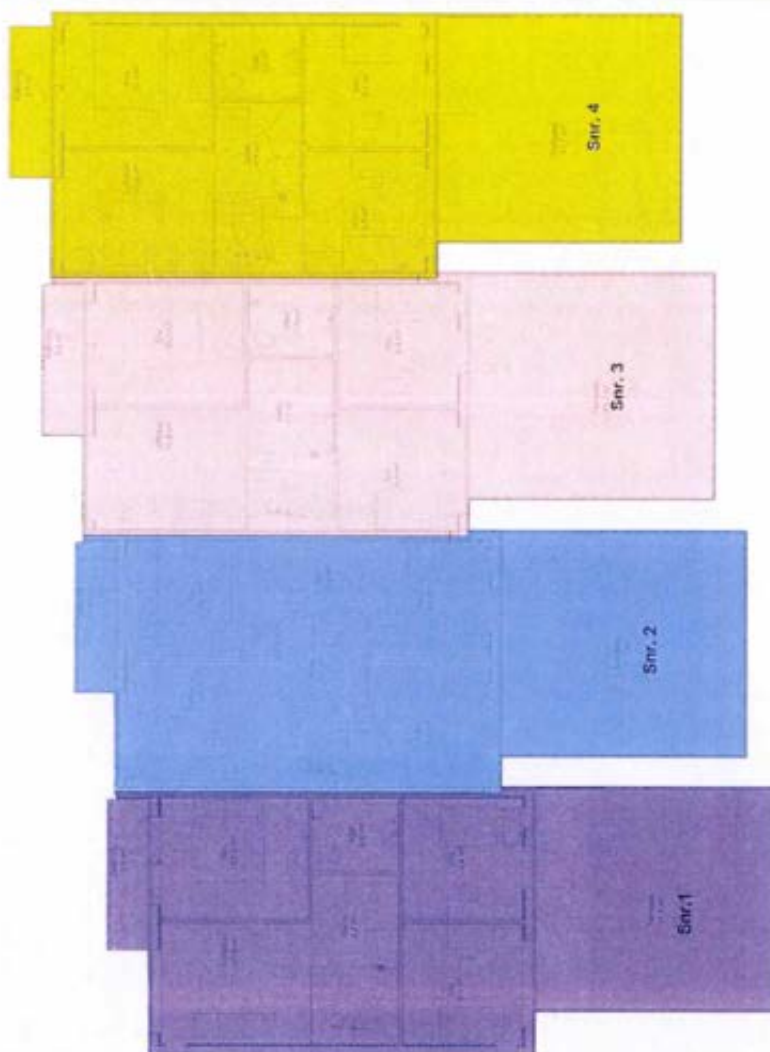
6. Materials: H₂O₂ solution, KI solution, HCl solution, Stopwatch, Conical flask, Thermometer.

7. Procedure: 1. Preparation of H₂O₂ solution: 10 ml of 10% H₂O₂ solution is taken in a conical flask. 2. Addition of KI solution: 5 ml of 10% KI solution is added to the H₂O₂ solution. 3. Addition of HCl solution: 5 ml of 10% HCl solution is added to the mixture. 4. Observation: The mixture turns brown. 5. Measurement of time: The time taken for the reaction to complete is measured using a stopwatch. 6. Repetition: The experiment is repeated for different temperatures (20°C, 30°C, 40°C, 50°C).

8. Results: At 20°C, the reaction took 10 seconds to complete. At 30°C, it took 8 seconds. At 40°C, it took 6 seconds. At 50°C, it took 4 seconds.

9. Conclusion: The rate of reaction increases with an increase in temperature.

10. Signatures: Arjun (Student) Dr. Arjun (Teacher)





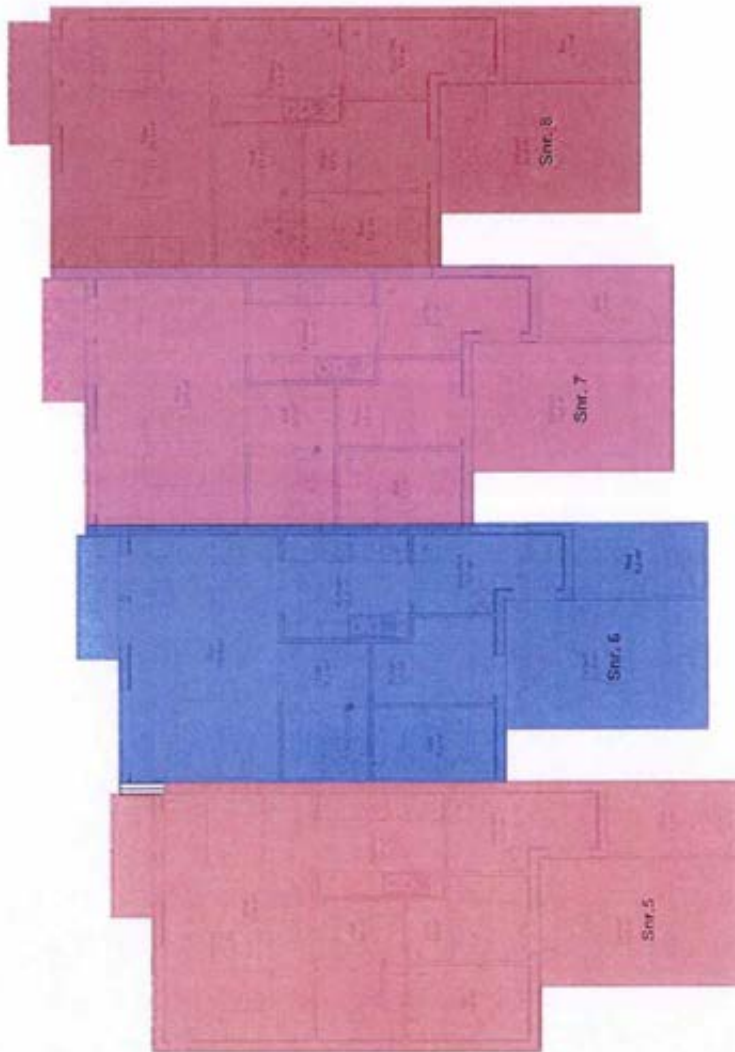
Snr. 8

Snr. 5

Snr. 5

#	1116	11	11
1	1116	11	11
2	1116	11	11
3	1116	11	11
4	1116	11	11
5	1116	11	11
6	1116	11	11
7	1116	11	11
8	1116	11	11
9	1116	11	11
10	1116	11	11
11	1116	11	11
12	1116	11	11
13	1116	11	11
14	1116	11	11
15	1116	11	11
16	1116	11	11
17	1116	11	11
18	1116	11	11
19	1116	11	11
20	1116	11	11
21	1116	11	11
22	1116	11	11
23	1116	11	11
24	1116	11	11
25	1116	11	11
26	1116	11	11
27	1116	11	11
28	1116	11	11
29	1116	11	11
30	1116	11	11
31	1116	11	11
32	1116	11	11
33	1116	11	11
34	1116	11	11
35	1116	11	11
36	1116	11	11
37	1116	11	11
38	1116	11	11
39	1116	11	11
40	1116	11	11
41	1116	11	11
42	1116	11	11
43	1116	11	11
44	1116	11	11
45	1116	11	11
46	1116	11	11
47	1116	11	11
48	1116	11	11
49	1116	11	11
50	1116	11	11
51	1116	11	11
52	1116	11	11
53	1116	11	11
54	1116	11	11
55	1116	11	11
56	1116	11	11
57	1116	11	11
58	1116	11	11
59	1116	11	11
60	1116	11	11
61	1116	11	11
62	1116	11	11
63	1116	11	11
64	1116	11	11
65	1116	11	11
66	1116	11	11
67	1116	11	11
68	1116	11	11
69	1116	11	11
70	1116	11	11
71	1116	11	11
72	1116	11	11
73	1116	11	11
74	1116	11	11
75	1116	11	11
76	1116	11	11
77	1116	11	11
78	1116	11	11
79	1116	11	11
80	1116	11	11
81	1116	11	11
82	1116	11	11
83	1116	11	11
84	1116	11	11
85	1116	11	11
86	1116	11	11
87	1116	11	11
88	1116	11	11
89	1116	11	11
90	1116	11	11
91	1116	11	11
92	1116	11	11
93	1116	11	11
94	1116	11	11
95	1116	11	11
96	1116	11	11
97	1116	11	11
98	1116	11	11
99	1116	11	11

Beregnet areal		Beregnet volum	
Flate	areal	høyde	volum
BFA	1 400,00 m ²	1,50 m	2 100,00 m ³
BFA	1 400,00 m ²	1,50 m	2 100,00 m ³
BFA	1 400,00 m ²	1,50 m	2 100,00 m ³



1. ETG

Beregnet areal		Beregnet volum	
Flate	areal	høyde	volum
BFA	1 400,00 m ²	1,50 m	2 100,00 m ³
BFA	1 400,00 m ²	1,50 m	2 100,00 m ³
BFA	1 400,00 m ²	1,50 m	2 100,00 m ³

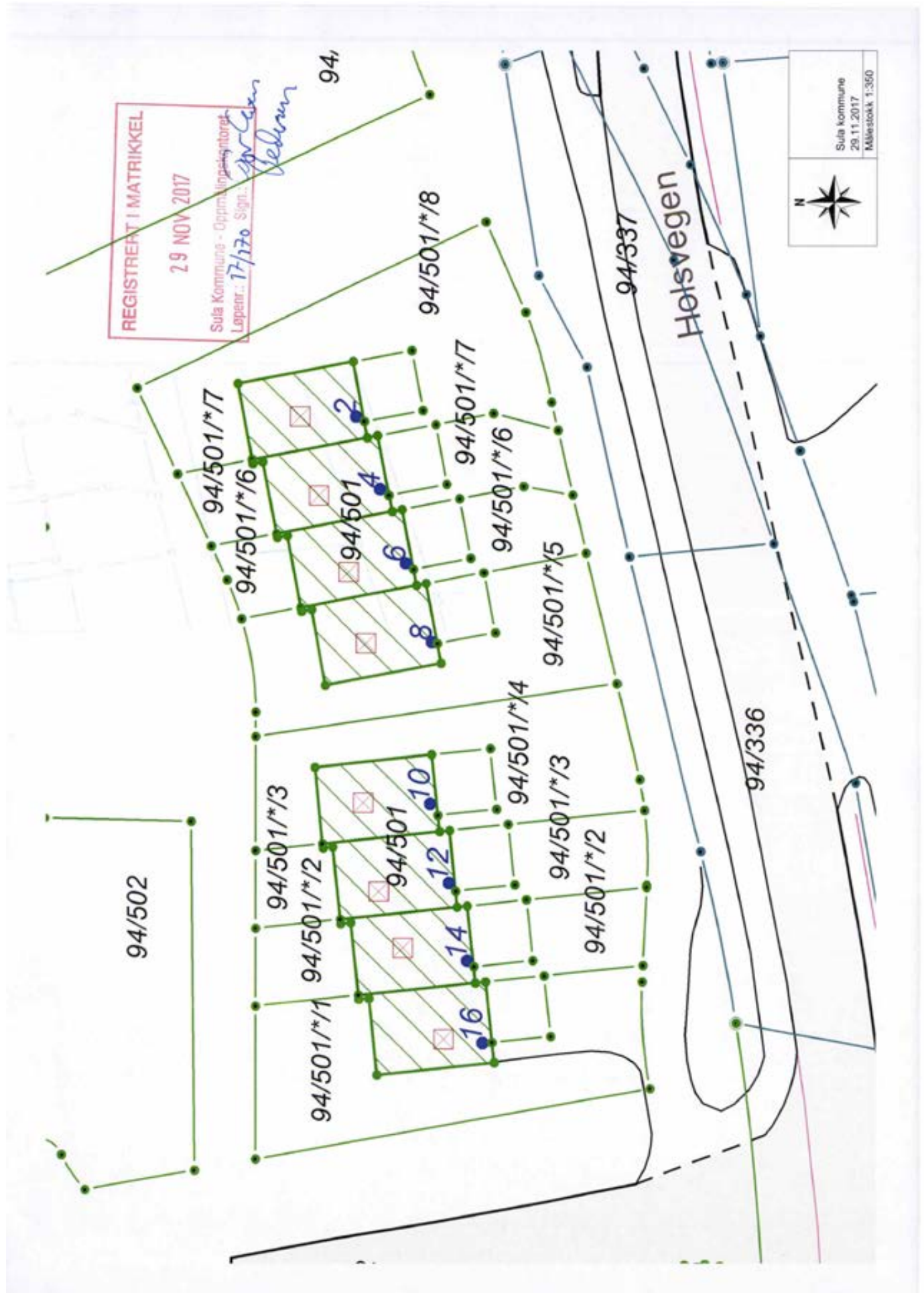
SULA KOMMUNE
PBO EININGA 31.07.17

Sample	Dye	Concentration (mg/L)	Time (min)	Absorbance	
				Before	After
1	1	10	0.15	0.10	
2	2	20	0.25	0.15	
3	3	30	0.35	0.20	
4	4	40	0.45	0.25	
5	5	50	0.55	0.30	
6	6	60	0.65	0.35	
7	7	70	0.75	0.40	
8	8	80	0.85	0.45	
9	9	90	0.95	0.50	
10	10	100	1.05	0.55	

[illegible]

2. ETG

SULA KOMMUNE
PBO EINGA 31.07.17



**VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET GJERDEGARDEN BK2**

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er BOLIGSAMEIET GJERDEGARDEN BK2. Sameiet består av i alt 8 seksjoner på Gnr. 94 og Bnr. 502 i Sula kommune

Eierbrøken er beregnet på grunnlag av det samlede antall seksjoner. Til hver seksjon følger tilleggsareal iht. seksjoneringsplan.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av boligsameiets eiendom i Sula kommune.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Sameiet består av alle eierne til de 8 bruksenhetene i sameiet.

Sameierne har enerett til å bruke sin bruksenhet (eierseksjon) og rett til å benytte fellesarealene til de formål de er beregnet til, og som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den avtalte eller forutsatte bruken av anleggene.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farge. Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er vesentlig ulempe for sameierne. Sameierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameieren plikter å utøve sin råderett i overensstemmelse med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensreglene som til enhver tid er vedtatt i sameiet.

§ 3. FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er tilknyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et a-kontobeløp som forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

§ 4. VEDLIKEHOLD, VEDLIKEHOLDSFOND

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til felles bunnledning. Innvendig elektriske ledninger går til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameiernes bruksenhet, eller utstyr som ligger under sameiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dettet av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Sameiemøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløpene sameierne skal innbetale til fondet, innkreves i den kvartalsvise betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 5. SALG OG ERVERV AV SEKSJON, REGISTRERING AV SAMEIERE, Utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Hvis eieren av seksjonen ikke bor i bruksenheten, må han melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

§ 6. STYRET

Sameiets styre består av minimum 3 representanter fra eierseksjonene. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Det velges 2 vararepresentanter til styret. Ved partall antall medlemmer i styret har styrelederen dobbeltstemme.

§ 7. STYREMØTER, STYRETS OPPGAVER

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte et er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret innkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret fattet vedtak kun når et samlet styre er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

§ 8. SAMEIEMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/3 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiemøtet med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har sameiernes ektefelle, samboer eller et annet av sameiernes husstand rett til å være til stede og uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon. Revisor har rett til å være til stede i sameiemøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmakt. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

§ 9. INNKALLING, SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ SAMEIEMØTET

Innkalling til det ordinære sameiemøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 14 og høyst 28 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkallingen.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste for møtet. Sameiemøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke sameiemøtet velger en annen møteleder.

Ordinært sameiemøte skal minst behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Regnskap for foregående år
- Forslag til budsjett
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt evt. godtgjørelse til disse
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10. SAMEIEMØTES VEDTAK

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken med loddrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiemøtet til vedtak om

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- samtykke til endring av formål for én eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i, eller i medhold av, gjeldende regnskapslov.

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært sameiemøte. Se for øvrig Kap. VIII-§44 i lov om eierseksjoner.

§ 12. FORRETNINGSFØRSEL

Sameiemøtet vedtar med vanlig flertall om sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelt andre ansatte. Styret gir instruks, fastsetter lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt besørger eventuell oppsigelse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representerer sameierne på samme måte som styret. Se for øvrig Kap VII -§45 i lov om eierseksjoner.

§ 13. PÅLEGG OM SALG, FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslover § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse og at vesentlig mislighold gir styre rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 14. HABILITET

Et styremedlem å ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

Ingen sameier eller fullmektig eller forretningsfører kan i sameiemøte delta i noen avstemming om rettshandel overfor tredjemann, eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

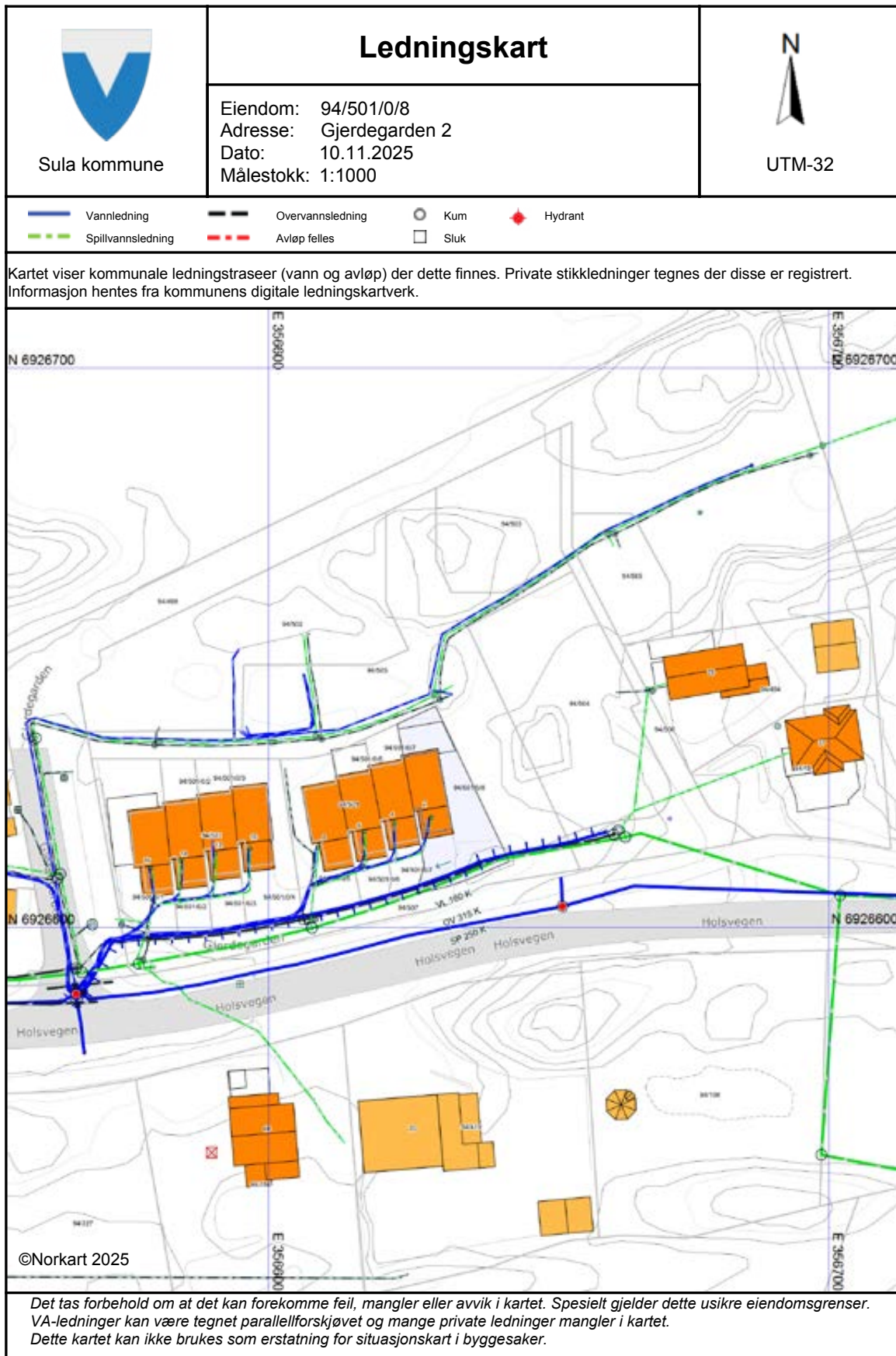
§ 15. LOV OM EIERSEKSJONER

Sameie skal følge lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, dersom ikke annet følger av disse vedtekter.

Sted

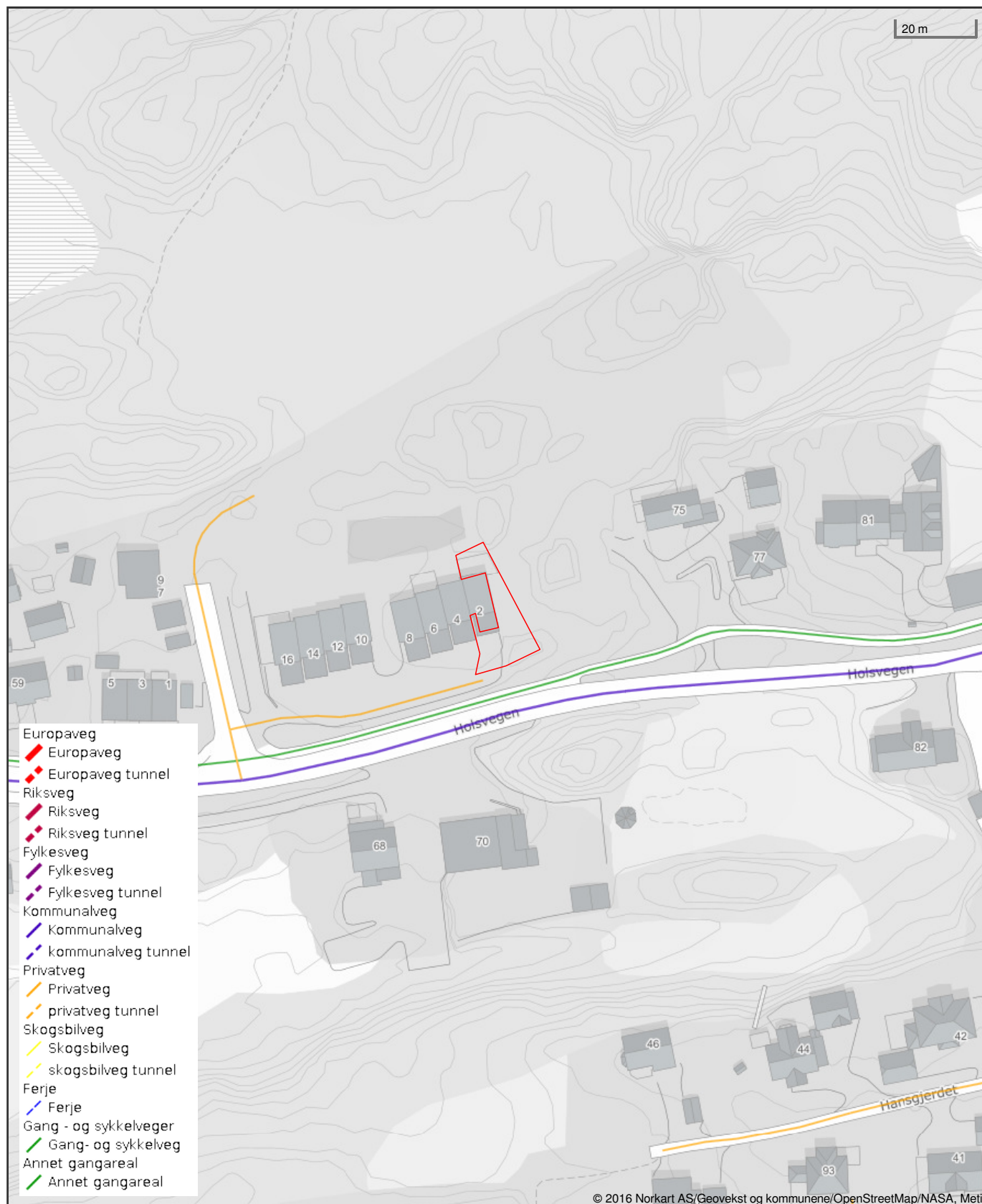
Dato







Vegstatuskart for eiendom 1531 - 94/501//8



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



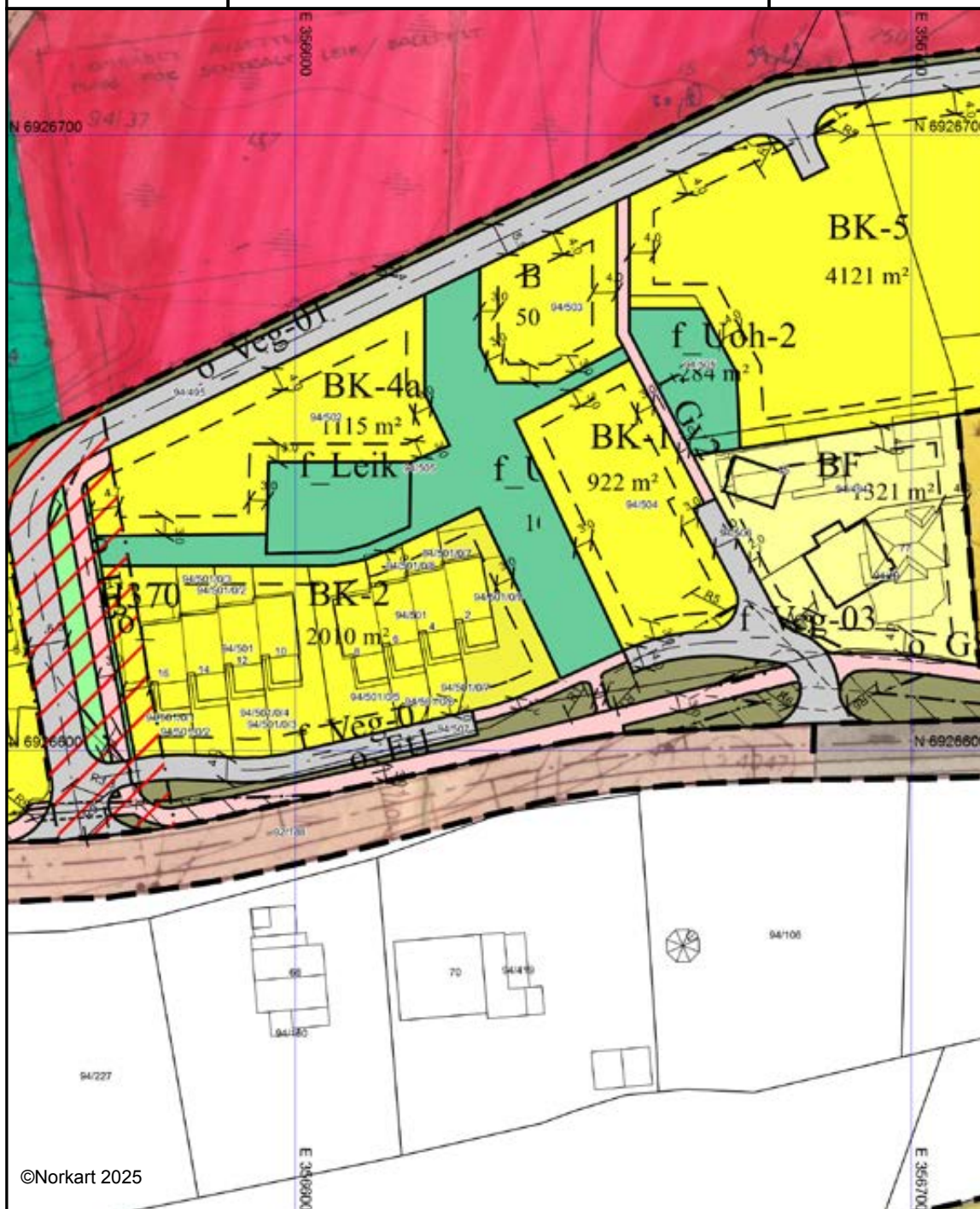
Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 94/501/0/8
Adresse: Gjerdegarden 2
Utskriftsdato: 10.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Bustader - frittliggjende småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Uteoppholdsareal
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Grøntstruktur

Reguleringsplan-Ormsynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgsp
-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planens si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggjegrense
-  Bygninger som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengarfelt
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius



Sula kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 94/501/0/8
Adresse: Gjerdegarden 2
Utskriftsdato: 10.11.2025
Målestokk: 1:1000



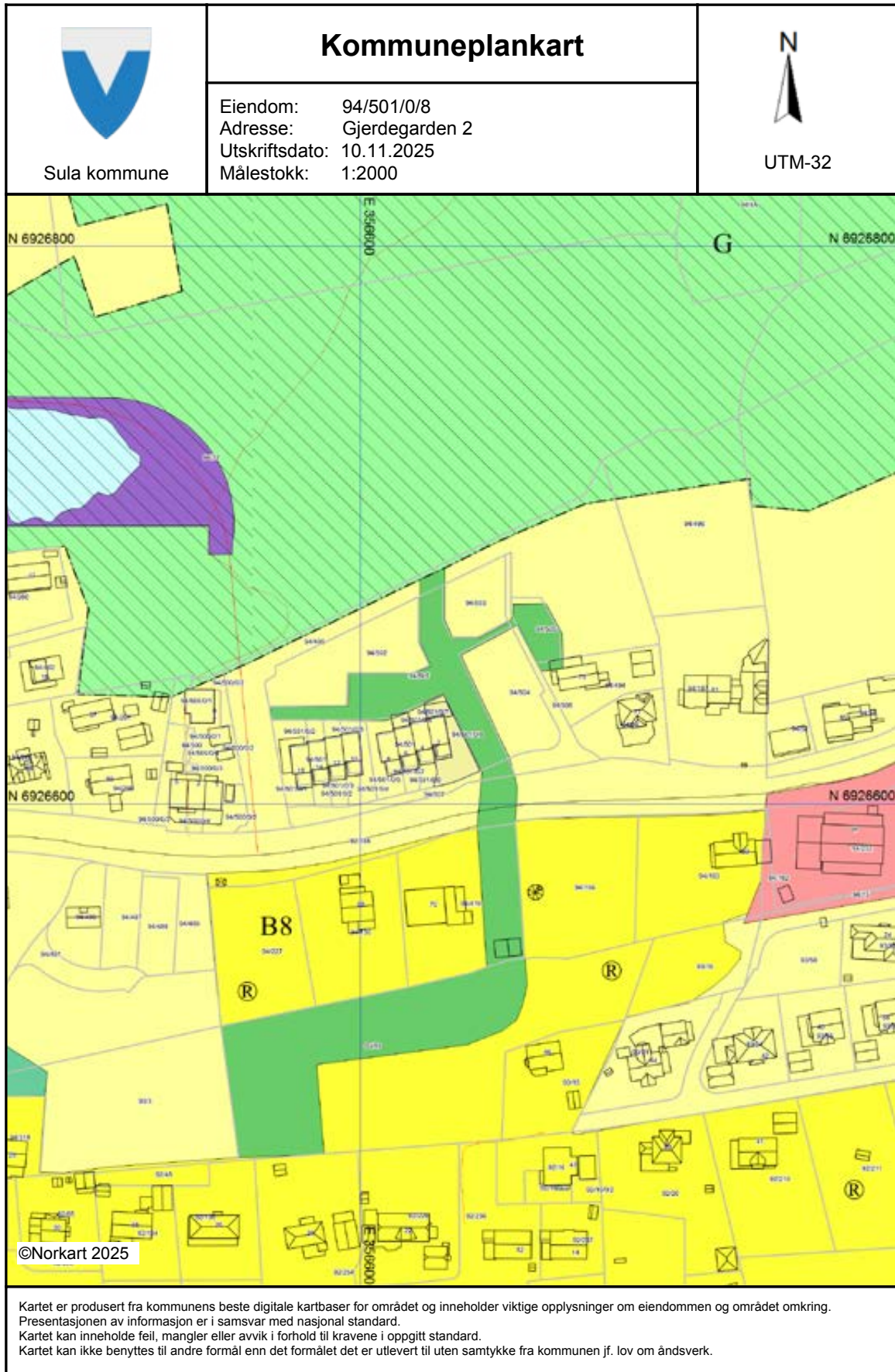
UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - eksisterende
-  Bustader - nytt
-  Offentleg eller privattenesteyting - eksisterar
-  Næringsbygningar - nytt
-  Uteopphaldsareal - eksisterande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Grøntstruktur - eksisterande
-  Grøntstruktur - nytt

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

-  Gjennomføringssone - Krav om felles planleg

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Gjennomføringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - eksisterande
-  Tilkomsveg - nytt
-  Gang-/sykkelveg - eksisterande
-  Turveg/turdrag - nytt
-  Farled - eksisterande
-  Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	1531 94/501/0/8		
Utskriftsdato	10.11.2025	Antall datasett	99

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

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

10 Berørte datasett

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Kvikkleire ❶ Marin grense ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Tettsteder | <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-arealbruk ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Mulighet for marin leire ❶ Radon ❶ Vernskog |
|--|--|

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❷ 100-meter belte kyst ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❷ Aktsomhetskart for steinsprang ❷ Ankringsområder ❷ Bergrettigheter ❷ Dybdedata ❷ Faresonekart for flom ❷ Fiskeplasser redskap ❷ FKB-bane ❷ Foreslåtte naturvernområder ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ❷ Grunnvannsborehull ❷ Gyteområder ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning ❷ Jordkvalitet ❷ Korallrev ❷ Kulturlandskap - verdifulle ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer ❷ Kulturminner - SEFRAC ❷ Kulturminner - Fredete bygninger ❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❷ Markagrensa ❷ Naturtyper - Utvalgte ❷ Naturtyper på land (NiN) ❷ Naturvernområder ❷ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade ❷ Reindrift Reinavtaleområde ❷ Reindrift reinbeiteområde ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde ❷ Reindrift siidaområde ❷ Reindrift trekklei ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite ❷ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ❷ Statlig sikra friluftslivsområder ❷ Stormflo ❷ Støysoner Avinors lufthavner ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser ❷ Strategisk støykartlegging veg ❷ Trafikkmengde ❷ Turrutebasen ❷ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ❷ Verneplan for vassdrag ❷ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred ❷ Aktsomhetskart for snøskred ❷ Akvakulturlokaliteter ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger ❷ Dyrkbar jord ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng ❷ FKB Tiltak ❷ Flom - aktsomhetsområder ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ❷ Forurenset grunn ❷ Grus og puk ❷ Hoved- og biled ❷ Inngrepssone naturområder ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❷ Kulturlandskap - utvalgte ❷ Kulturminner - Brannsmiteområder ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ❷ Låssettingsplasser ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ❷ Naturtyper - verdsatte ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ❷ Reindrift beitehage ❷ Reindrift flyttlei ❷ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite ❷ Reindrift oppsamlingsområde ❷ Reindrift reinbeitedistrikt ❷ Reindrift reindriftsanlegg ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite ❷ Skredhendelser ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata ❷ Store fjellskred ❷ Støykartlegging veg etter T-1442 ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ❷ Tilgjengelighet ❷ Trafikkulykker ❷ Vannforekomster ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0 ❷ Villreinområder |
|--|--|

Kilde	Geovekst	Versjon	04.11.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Bebyggelse
Overflatedyrka jord
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	04.11.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykket egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
anleggsomraade

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.11.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

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

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
Kvikkleiresone
■ Ingen kvikkleirefare

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250	
■	Hav og fjordavsetning, tynt dekke
■	Torv og myr

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	10.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

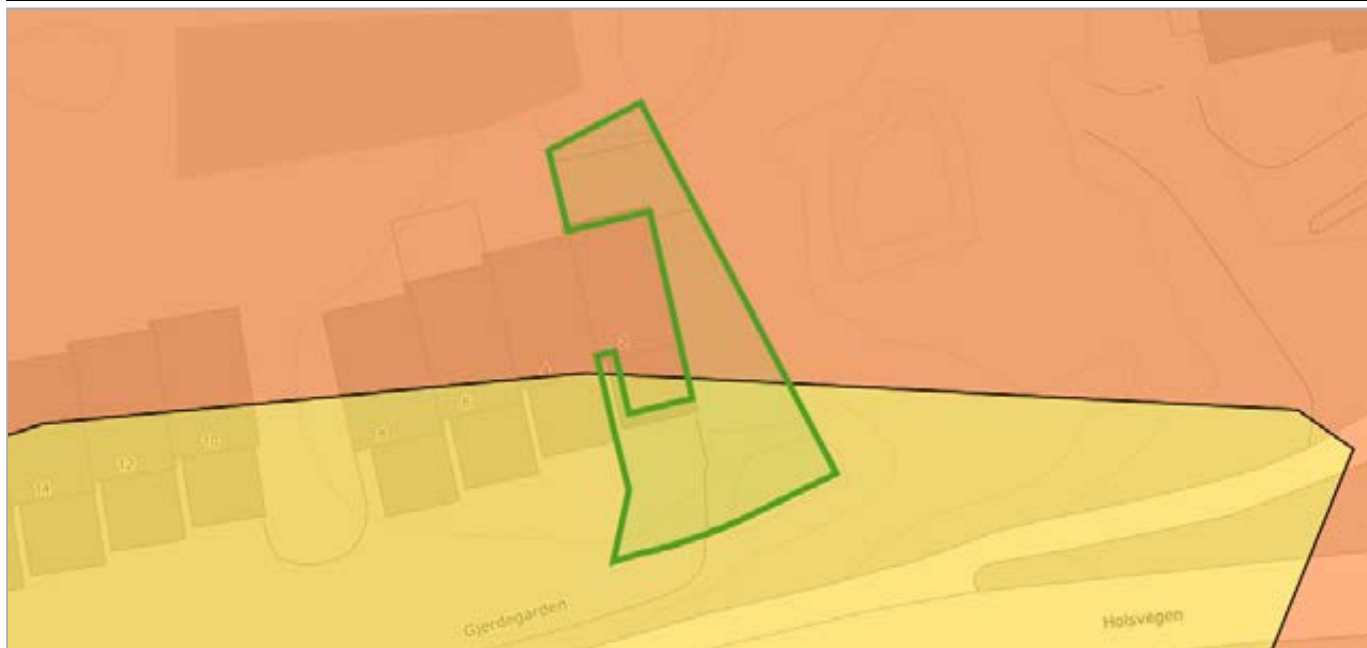
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	10.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

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

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
stor	Torv og myr (Organisk materiale)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	10.11.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

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



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6025	Ålesund	55386	28.87560081608578

Vernskog

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



Om datasettet

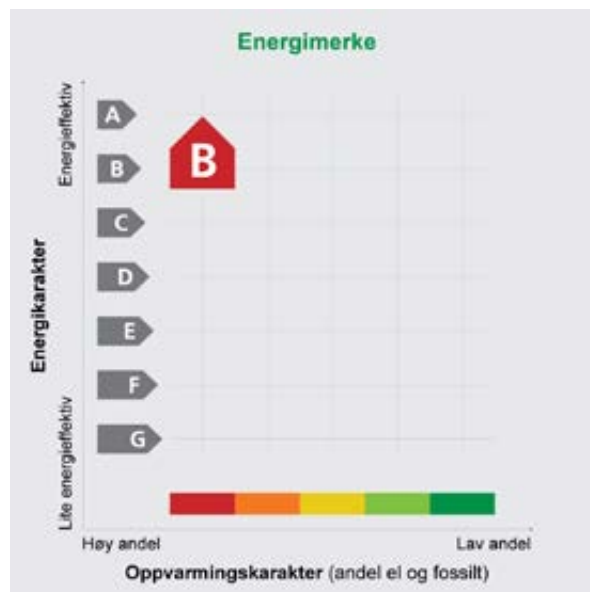
Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

Adresse	Gjerdegarden 2
Postnr	6030
Sted	LANGEVÅG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	94
Bnr.	501
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	300594340
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1347667
Dato	11.01.2022

Innmeldt av Terje Skevik



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: 10 872 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:

10 872 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg 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 innetemperaturen

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)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rækkehus
Byggeår: 2020
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 110
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Varmepumpe: Henter varme fra uteluft
Ventilasjon: Balansert



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.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gjerdegarden 2
Postnr/Sted: 6030 LANGEVÅG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 11.01.2022 13:30:16
Energimerkenummer: A2022-1347667
Ansvarlig for energiattesten: Terje Skevik
Energimerking er utført av: Terje Skevik

Gnr: 94
Bnr: 501
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr: 300594340

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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.

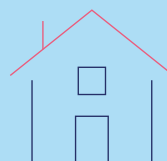
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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

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: 2-0262/25

Adresse: Gjerdegarden 2, 6030 LANGEVÅG, gnr. 94, bnr.
501, snr. 8 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.12.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/