

# Mausavågvegen 21

MAUSEIDVÅG

notar



Prisantydning Kr. 3 590 000,- Boligtype Tomannsbolig BRA-i/BRA Total 345/415 kvm  
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



# Mausavågvegen 21

Innholdsrik og stor boligeiendom med muligheter sentralt i Mauseidvågen.

Adresse	Mausavågvegen 21 6036 MAUSEIDVÅG
Prisantydning	Kr 3 590 000,-
Omkostninger	Kr 108 740,-
Totalpris	Kr 3 698 740,-
BRA-i/BRA Total	345/415 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1939
Soverom	10

Hel tomannsbolig beliggende sentralt i Mauseidvåg. Boligen ble oppført i 1939 og påbygd i 1971. Boligen går over tre plan og inneholder to godkjente leiligheter i henholdsvis første og andre etasje. Underetasjen inneholder boder. Det må påregnes noe modernisering og oppgradering ved eierskifte, men eiendommen har et stort potensiale.

Velkommen til visning!

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



## Ole Christian Walderhaug

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



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	23
Nøkkelinformasjon	24
Plantegning	39
Vedlegg	43
Budgivning	114

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

**Salgsgaranti:**

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

**Live budgivning:**

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning





































# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Mauseidvåg i Sula kommune, med kort avstand til dagligvarebutikker som Kiwi Fiskarstrand og Spar Eidsnes, begge innen 3 minutters kjøreavstand. Offentlig transport er lett tilgjengelig med linje 4 og 310, som har holdeplass 0,3 km unna, og Mauseidvåg busstopp ligger 4 minutters gange fra eiendommen.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Rørstadmarka skole (1-7 kl.) som ligger 1,3 km unna, og Solevåg skole (1-7 kl.) som ligger 2,6 km unna. Sula ungdomsskole (8-10 kl.) er 7,1 km fra eiendommen, og Borgund videregående skole ligger 10 km unna. Det finnes også flere barnehager i området, som Måseide barnehage (0,7 km) og Bjørkavåg barnehage (2,2 km).

Området tilbyr gode fritidsmuligheter med Rørstadmarkhallen flerbrukshall og Fiskarstrand stadion for ballspill og fotball, begge innen 1,4 km avstand. Aktiv Trening Langevåg og Sprek365 Blindheim treningssentre ligger henholdsvis 9 og 10 minutters kjøring unna.

Eiendommen har enkel tilgang til Ålesund lufthavn, Vigra, som ligger 36 minutters kjøring unna, og området er regulert til boligbebyggelse med offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

## ADKOMST

Eiendommen Mausavågvegen 21 ligger i Mauseidvåg i Sula kommune og har adkomst via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Mausavågvegen 21, 6036 MAUSEIDVÅG

### OPPDRAGSNUMMER

2-0097/26

### SELGER

Christian Ødegaard og Benedikte Holen

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 73, bruksnummer 23, , ideell andel 1/1 og Gårdsnummer 73, bruksnummer 27, , ideell andel 1/1 i Sula kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Tomannsbolig

### ENERGIKLASSE

G

### INFO ENERGIKLASSE

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

### STRØMFORBRUK

Boligens totale strømforbruk er beregnet til 115 193 kWh per år, basert på normert klima. Dette tilsvarer et energiforbruk på 446,09 kWh/m<sup>2</sup> per år.

Fant ikke noe ytterligere relevant informasjon i dokumentene.

### TOMT

Eiet tomt på 1 926,4 kvm.

Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer. Gnr. 73 bnr. 23 er på ca. 1 560,7 m<sup>2</sup> og gnr. 73 bnr. 27 er på ca. 365,7 m<sup>2</sup>.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, uteplasser, støpte plattinger og trapper, plen og beplantning. Det er en liten lekehytte på tomten. Lekehytten er ikke videre besiktiget eller vurdert.

## SOLFORHOLD

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

## TAKST

Tilstandsrapport datert 06.05.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

## BYGGEÅR

1939

## BYGEMÅTE

Bygningen er en tomannsbolig opprinnelig oppført i 1939, med et påbygg fra 1971. Eiendommen ligger i skrående terreng.

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn og med en ukjent fundamentering under grunnmuren. Grunnmuren er av betong. Alder og utførelse på drenering og fuktsikring er ukjent.

Veggkonstruksjonen er oppført i reisverk og kledd med bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som et valmtak med sperrekonstruksjon og kaldt loft, og det er ikke kartlagt om det finnes dampspørre. Taktekkingen består av stålpanner, mens tilbygget har asfalttekkning. Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert aluminium/stål.

Etasjeskillet mellom underetasjen og første etasje er av betong, mens det mellom første og andre etasje er et bjelkelag av tre. Gulvet på grunn er av betong, med tilfarere på deler av kjellergulvet.

Bygningen har malte ytterdører og balkongdører i tre, samt en skyvebalkongdør i aluminium.

Eiendommen har en takterrasse på tilbygget med utgang fra kjøkkenet i andre etasje, utført med terrassedekke i trevirke over en underliggende tekkning av asfaltpapp. I første etasje er det en stor betongveranda med rekkverk av tre. Mot sørvest er det en støpt, delvis overbygd uteplass. Utvendige trapper er konstruert i betong og treverk, med rekkverk av malt treverk. Underetasjen benyttes hovedsakelig til garasje og bodarealer og fremstår som uinnredet.

## SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

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

### TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er registrert mangelfull ventilasjon av loftskonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befaring ble det ikke målt unormal fuktighet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Se også punktet "andre innvendige forhold.

#### - Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Karmene og dørbled i dørene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Skyvebalkongdør i aluminium er vanskelig å åpne.

#### - Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Rekkverk og trapper i tre er værslitt.

Det er sprekker/riss og sår i betong i utvendig trapp.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater er preget av slitasje, elde og manglende oppgraderinger.

Videre er det registrert røyklukt innvendig.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm flere steder i alle etasjer. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er observert mindre sprekker i pipe og tilstøtende murverk.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Innvendige trapper har slitte overflater.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Kjøkken - 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er lokalisert riss og sprekker som er tegn til setninger i muren.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

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

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig - Takteking

Avvik: Det er registrert synlig korrosjon på stålpennene.

Taktekingen på hele bygget har passert forventet levetid.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.

Takrennene er stedvis nedbøyde og har skader.

Det er registrert rust på beslag og pipehatter.

Bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur er ikke tilfredsstillende.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er registrert mangelfull og stedvis manglende lufting av yttervegg.

Råte er registrert i kledning og bunnbord på flere steder. Bordkledningen

er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Punkterte glass er observert på flere vinduer.

Det er knust glass i underetasjen.

Enkelte vinduer subber mot karm.

Det er også registrert vindu med råteskader og/eller værslitte karmen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Betongdekke på veranda, underliggende søyler og fundament, har sprekker og skader. Det er stedvis rusten og eksponert armering.

Rekkverk og terrassebord er slitt.

Rekkverket på veranda over boligdel er festet og punkterer beslag, noe som medfører økt risiko for lekkasje.

Forventet levetid på membran på takterrasse er oppbrukt og tetthet kan ikke garanteres.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist fuktgjennomtrenging i vegger i rom under terreng.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: På loftet er det registrert spor etter skadedyr, herunder borrebiller samt mus og/eller rotter.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjøkken - 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade. Under avløpet fra kjøkkenvasken er det registrert skader i kjøkkenskroget som følge av lekkasje.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

#### 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 28.05.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har ikke bebodd eiendommen de siste 12 måneder.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja.

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Svar: Nei.

15.2 Er tanken plombert?

Svar: Nei.

For resterende spørsmål er det svart "nei".

Selger har ikke lagt til noen tilleggs kommentar.

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

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2020:

• Varmtvannsbereider i vaskerom i 1. etasje er utskiftet etter overtagelse i 2020.

2016:

• Varmtvannsbereider i kjeller er fra 2016.

1971:

• Bygningen er opprinnelig oppført i 1939, med påbygg fra 1971.

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Arealplan, med ikrafttredelse 30.04.2015. I planen er 1535 kvm av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse-Nåværende, og 26 kvm er avsatt til Uteoppholdsareal-Nåværende.

#### REGULERINGSPLAN

Området der denne eiendommen ligger er underlagt er underlagt følgende plan:

Reguleringsplan for Mauseidvåg – Eldre reguleringsplan – Ikrafttredelse 05.05.1988 Reguleringsformål:

• Boliger.

#### REGULERINGSPLANFORSLAG

I følge Sula kommune er det per 04.05.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/ berører eiendommen, jfr. vedlagt kart/reguleringsplanforslag.

#### KULTURMINNERAPPORT

I følge Kulturminnerapport datert 30.04.2026 så er det registrert 0 berørte datasett på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i den vedlagte kulturminnerapporten.

Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

#### OMRÅDEANALYSE

I følge Områdeanalyse datert 30.04.2026 så er det registrert 12 berørte datasett på eiendommen:

100-meter belte kyst

FKB-AR5

Kvikkleire

Løsmasser N50/N250

Marin grense

Mulighet for marin leire

Naturtyper i Norge - Landskap

Radon

Stormflo og havnivå

Støykartlegging veg etter T-1442

Tettsteder

Vernskog

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

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

#### MER INFORMASJON

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

#### OPPVARMING

Pipene er oppført i teglstein/murstein. Det er montert ildsteder flere steder i boligen, hvorav én vedovn er av nyere dato. Feieluke er plassert i gang i underetasjen

Nedstøpte varmekabler i etasjeskillet mellom kjeller og første etasje. Varmekablene fungerer, men det er ukjent om de er installert i alle rom.

#### FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det er to piper i boligen. Siste feiing ble registrert ble utført 17.10.2017 for en pipeløp. For det andre er det ikke

registrert noen utført feiing siden sist registrering i 2017.  
Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### SIKKERHETSKONTROLL AV DET ELEKTRISKE ANLEGGET

Det er to målere i Mausavågvegen 21. Måler 5706567272343652 hvor anlegget ble kontrollert 13.05.2004, og det ble godkjent etter utbedringer 08.11.2004. Målar 5706567286747774 ble kontrollert 12.05.2004, og anlegget ble godkjent etter utbedringer av feil og mangler 08.11.2004

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

#### OLJETANK

Eier opplyser i egenerklæringen at det er en nedgravd oljetank på tomten. Type, alder og tilstand på oljetank er ukjent.

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

#### PARKERINGSFORHOLD

Godt med biloppstillingsplass på eiendommen, samt parkering i tilhørende garasje.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

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

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

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

#### ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Enheten i 1.etasje er utleid for 28000,- per mnd. eks strøm. Inkludert internett.

Enheten i 2.etasje er utleid for 12000,- per mnd. eks strøm. Inkludert internett.

Uinnredet kjellerrom på ca. 50 kvm med egen inngang ved garasjen har inntil nylig vært leid ut for 4900,- per mnd.

#### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

## **RADONMÅLING**

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

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

## **INNHold**

2. Etasje: Stue, kjøkken, gang, bad og 3 soverom. Takterrasse på tilbygget med utgang fra kjøkken i 2. etasje

1. Etasje: Entré, trapperom, stue, spisestue, bad, vaskerom, kjøkken, 2 ganger og 7 soverom. Mot sørvest er det en støpt uteplass som er delvis overbygd.

Underetasje: Gang kjellerstue og 6 boder

Garasje og 3 boder på totalt 70 kvm med utvendig tilkomst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

## **STANDARD**

### **KJØKKEN 2. ETASJE**

Innredningen består av over- og underskap og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er nisje til kjøleskap og fryser. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### **KJØKKEN 1. ETASJE**

Innredningen består av over- og underskap og benkeplate i laminat. Belysning er montert under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er plass til kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### **BAD 2. ETASJE**

Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse. Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

### **BAD 1. ETASJE**

Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

### **VASKEROM 1. ETASJE**

Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse. Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

## **INNVENDIGE OVERFLATER**

Gulv: Parkett, laminat, beleg, teppe, grovt betonggulv og fliser.

Vegger: Panel, brystpanel, malte vegger, betongvegger og tapetserte vegger.

Himling: Ferdigmalte plater, panel, malt himling og profilerte treplater.

I etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er det nedstøpte varmekabler fra byggeåret. Overflater er preget av slitasje, elde og manglende oppgraderinger. Det er registrert røyklukt innvendig.

## **TEKNISKE INSTALLASJONER**

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmesentral: Det er installert varmepumpe.

- Varmtvannstank: Det er montert to varmtvannsberedere i boligen, plassert på vaskerommet i første etasje og i underetasjen. Kapasiteten er ca. 200 liter. Varmtvannsberederen i kjeller er fra 2016, og varmtvannsberederen i

vaskerommet i 1. etasje er fra 2020.

#### 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

Ingen hvitevarer medfølger i handelen.

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: 345 m<sup>2</sup>

BRA - e: 70 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 415 m<sup>2</sup>

TBA: 118 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Gang, kjellerstue og 6 boder

BRA-e: 70 m<sup>2</sup> Garasje og 3 boder

1. etasje:

BRA-i: 166 m<sup>2</sup> Entré, trapperom, stue, spisestue, bad, vaskerom, kjøkken, 2 ganger og 7 soverom

2. etasje:

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

83 m<sup>2</sup> Mot sørvest er det en støpt uteplass som er delvis overbygd.

2. etasje:

35 m<sup>2</sup> Takt Terrasse på tilbygget med utgang fra kjøkken i 2. etasje

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Tomanns bolig

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det tas spesifikt forbehold om arealavvik grunnet dette.

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

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

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

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 3 590 000,-

##### **VERDITAKST**

Kr 3 600 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 60 880,- pr år 2026

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Oppgitt sum er en prognose for innværende år med en dunk for restavfall. Prognosene for innværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

Faktiske kostander vil variere med bruk og behov.

Sula kommune har månedlig fakturering. Mer informasjon om dette finner man på hjemmesiden til Sula kommune.

Miljøstasjonskortet fra ÅRIM skal følge boligen.

##### **EIENDOMSSKATT**

Kr 4 199,- pr 2026

##### **INFO EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten fordeles over to terminer.

##### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 3 174 827,- som sekundær bolig for 2026

##### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for innværende år.

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

fastsettelse i skatteåret.

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

#### **OMKOSTNINGER**

kr. 3 590 000,- (Prisantydning)

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

kr. 89 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 108 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 698 740,- (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 til borettslaget 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:

Ingen heftelser.

#### **GRUNNDATA**

1937/300805-1/58 31.05.1937 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 73 BNR: 3

1987/84-1/58 07.01.1987 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1531 GNR: 73 BNR: 126

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

#### **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Servitutter:

1937/300887-1/58 12.06.1937 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 73 BNR: 3

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om veg

Dvs. Eiendommen har rett til å få vann fra sælgrens eiendom, hvor dette finnes mest beleilig, samt å grave de nødvendige veiter over sælgrens eeiendom for nedlegging av vannledningsrør. Eiendommen har og rett til å benytte den gamle kjøreveg fra hovedvegen til gamlegaren med innkjørsel til Solstad fra sydvest.

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

**GRUNNBOKSDATO**

04.06.2026

**FORSIKRINGSSKAP**

Framtind

**POLISENUMMER**

6373738

**DIVERSE OPPLYSNINGER**

**DIVERSE**

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

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

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

**OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

**BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

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

**SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

08.06.2026

**ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

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

**ANSVARLIG MEGLER**

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
Epost: ole@notar.no Mobil: 928 06 440

**MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 40000,- (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover

avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## **VIKTIG INFORMASJON**

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

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

### **ANDRE FORSIKRINGER**

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

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

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

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

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

### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meгler 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meгler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 meгler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

#### **BUDGIVNING**

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

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

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

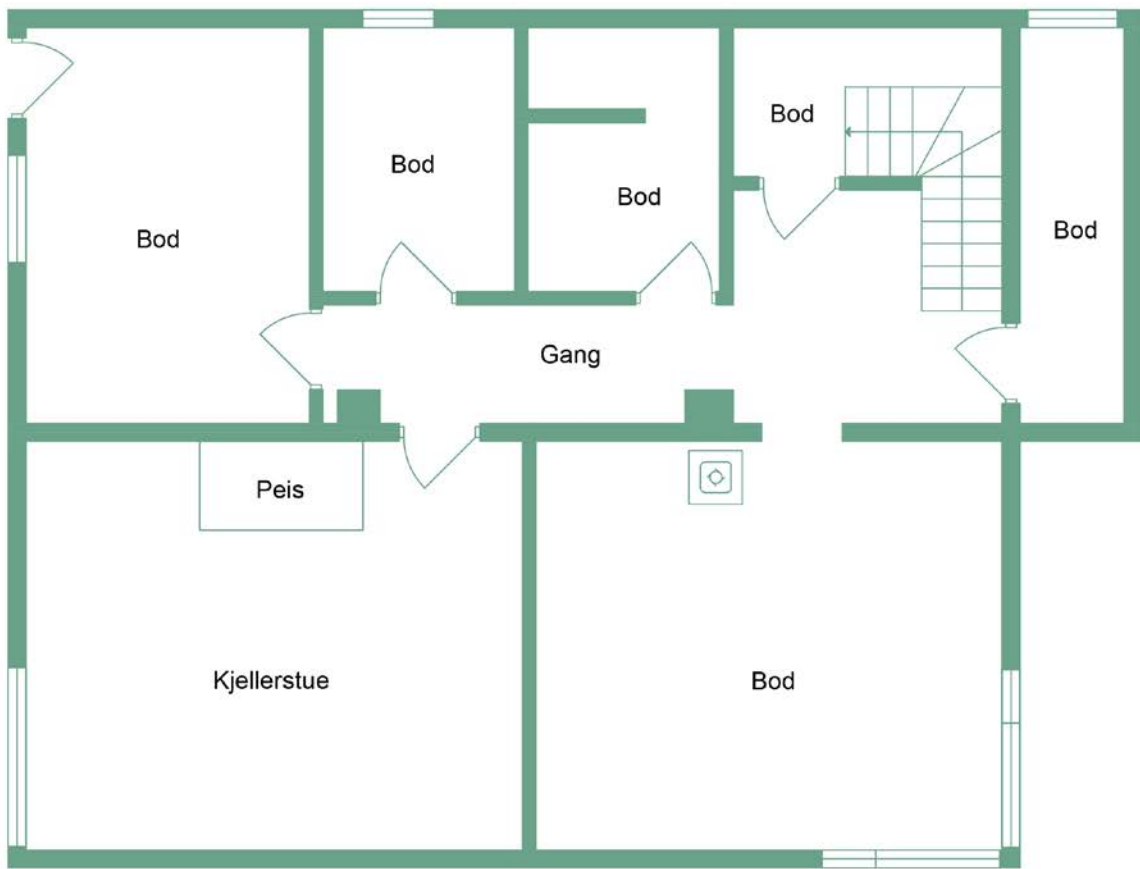
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

# Plantegning - Underetasje



Mausavågvegen 21

U Etg

notar.no

@notar\_more

**notar**

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning - 1. etasje



Mausavågvegen 21

1 Etg

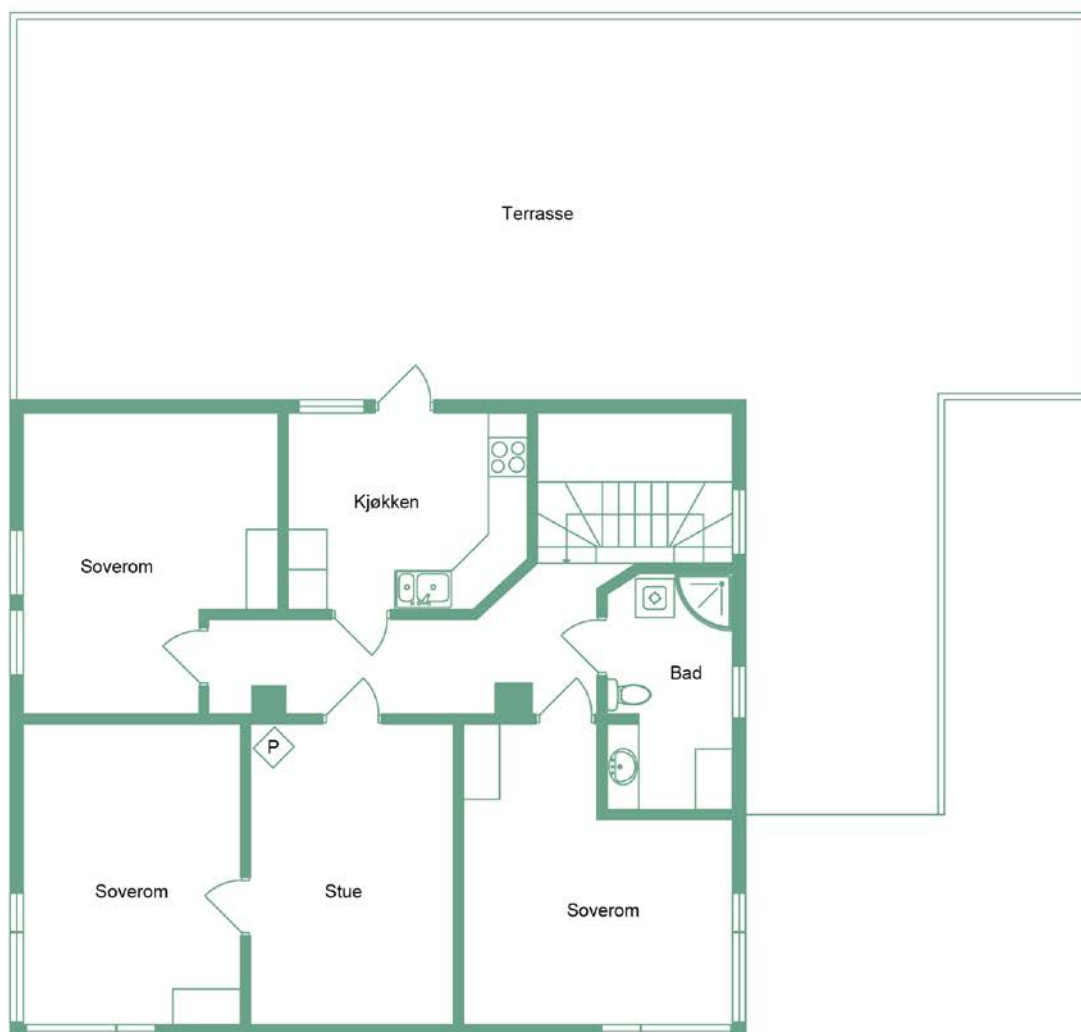
notar.no

@notar\_more

**notar**

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning - 2. etasje



Mausavågvegen 21

2 Etg

notar.no

@notar\_more

**notar**

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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







# Vedlegg

## MAUSAVÅGVEGEN 21

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Grunnkart gnr. 73 bnr 23
- Grunnkart gnr. 73 bnr 27
- 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

 Tomannsbolig  
 Mausavågvegen 21 , 6036 MAUSEIDVÅG  
 SULA kommune  
 gnr. 73,73, bnr. 23,27, snr. 0,0

## Markedsverdi

**3 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 415 m<sup>2</sup> BRA-i: 345 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 03.06.2026

Oppdragsnr.: 21643-1292

Eiendomsverdi ref nr: FP1873

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Hølen



**naava**  
T A K S T



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.

## Naava Takst AS



Rapportansvarlig

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



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## 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, anneks, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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

Eiendom med sentral beliggenhet i Mauseidvåg. Bygningen er opprinnelig oppført i 1939, med påbygg fra 1971. Boligen er fordelt over tre plan og består av to godkjente boenheter, plassert i henholdsvis første og andre etasje. Underetasjen benyttes hovedsakelig til garasje og bodarealer og fremstår som uinnredet.

## Tomanns bolig - Byggeår: 1939

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er registrert synlig korrosjon på stålpennene, og deler av taktekingen er overmalt på enkelte partier. På tilbyggets tak er det påvist vanninntrengning i området ved nedløpet mot nordøst. Asfalttekingen på tilbygget nærmer seg eller har passert forventet levetid.

Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert aluminium/stål. Vegger fra byggeår oppført i reisverk kledd med bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og er utført som valmtak med kaldt loft. Det har ikke vært mulig å kartlegge om det er dampsperre mot underliggende rom.

Bygningen har malte ytterdører og balkongdører i tre, samt en skyvebalkongdør i aluminium.

Det er takterrasse på tilbygget med utgang fra kjøkken i andre etasje, utført med terrassedekke i trevirke. underliggende teking er av asfaltpapp.

I første etasje er det en stor betongveranda. Rekkverk er av tre.

Mot sørvest er det en støpt uteplass som er delvis overbygd. Det er opparbeidet utepeis ved uteplassen.

Utvendige trapper er i betong og treverk. Rekkverk er av malt treverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av en kombinasjon av panel, brystpanel, malte vegger, betongvegger og tapetserte vegger.

Gulvene har parkett, laminat, beleg, teppe, grovt betonggulv og fliser.

I himlingen er det variasjon av ferdigmalte plater, panel, malt himling og profilerte treplater.

I etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er det nedstøpte varmekabler fra byggeåret. Det er ukjent om det er varmekabler i alle rom. Varmekablene ble opplyst å fungere på befæringsdatoen. Det er etasjeskiller av betong mellom underetasje og første etasje. Mellom første etasje og andre etasje er det bjelkelag av tre. Gulv på grunn er av betong. Det er tilfarere på deler av kjellergulv. Tilstand under disse er ukjent.

Pipene er oppført i teglstein/murstein. Det er montert ildsteder flere steder i boligen, hvorav én vedovn er av nyere dato. Feieluke er plassert i gang i underetasjen. Rapport fra feiervesenet viser at pipene ikke har vært feiet siden før 2017, da det ikke har vært tilkomst til bygget. Det er ukjent når feiing sist ble utført, da rapporten ikke viser dette.

Hulltaking er ikke foretatt da det er en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapper og rekkverk er utført i tre.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

På loft er det registrert spor etter skadedyr, her under burrebiller og mus og/eller rotter.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Renovering av våtrommet må påregnes, her under utbedring av membran, tettesjikt, sanitærutstyr og fallforhold.

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

#### Bad

Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Renovering av våtrommet må påregnes, her under utbedring av membran, tettesjikt, sanitærutstyr og fallforhold.

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

#### Vaskerom

Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Renovering av våtrommet må påregnes, her under utbedring av membran, tettesjikt, sanitærutstyr og fallforhold.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen består av over- og underskap, benkeplate i laminat, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator. Det er nisje til kjøleskap og fryser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innredningen består av over- og underskap, benkeplate i laminat, komfyr og kjøkkenventilator. Det er plass til kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Belysning er montert under overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Det er montert to varmtvannsberedere i boligen, plassert på

vaskerommet i første etasje og i underetasjen. Kapasiteten er ca.

200 liter. Varmtvannsbereder i kjeller er fra 2016. Varmtvannsbereder i vaskerom i 1. etasje er utskiftet etter overtagelse i 2020.

Det er to sikringskapp i boligen, plassert i trappegang i andre etasje og gang i første etasje. Skapene har automatsikringer og egne strømmålere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent.

Bygningen har betonggrunnmur. Ukjent fundamentering under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betong.

Eiendommen ligger i skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er

# Beskrivelse av eiendommen

offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser i egenerklæringen at det er en nedgravd oljetank på tomten. Type, alder og tilstand på oljetank er ukjent.

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

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	415 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	415 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 600 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

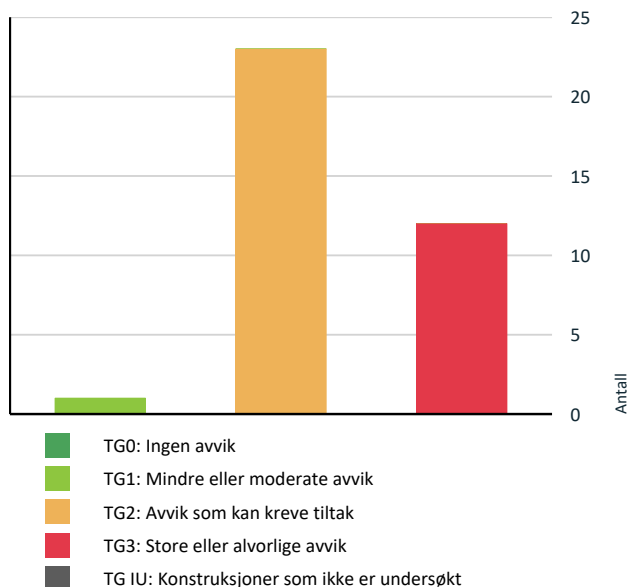
## Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

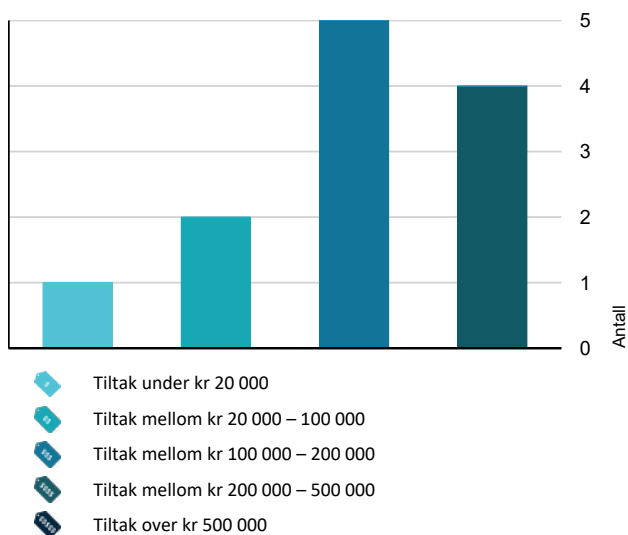
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK









- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Oljetank	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Boligens energimerking



**ENERGIMERKE**

## Beskrivelse

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

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1939

### Kommentar

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Boligen fremstår med betydelig vedlikeholdsetterslep og slitasje utover det som kan forventes for bygningens alder. Boligen fremstår med betydelig vedlikeholdsetterslep og slitasje utover det som kan forventes for bygningens alder. Det er avdekket flere alvorlige avvik knyttet til klimaskjerm, våtrom og tekniske installasjoner som krever utbedring på kort sikt. Bygningen har begrenset dokumentasjon på utførte arbeider, og det er sannsynlig at det foreligger skjulte feil og skader som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Kjøper må påregne omfattende oppgraderinger og rehabilitering for å bringe boligen opp til en tilfredsstillende standard.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Det er registrert synlig korrosjon på stålpannene, og deler av taktekingen er overmalt på enkelte partier. På tilbyggets tak er det påvist vanninntrengning i området ved nedløpet mot nordøst. Asfalttekingen på tilbygget nærmer seg eller har passert forventet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert synlig korrosjon på stålpannene. Taktekingen på hele bygget har passert forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekingen må utskiftes.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert aluminium/stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.

Takrennene er stedvis nedbøyde og har skader.

Det er registrert rust på beslag og pipehatter.

Bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur er ikke tilfredsstillende.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting eller utbedring av takrenner, nedløp og beslag må påregnes. Det må påregnes tiltak med bortledning av vann fra grunnmurer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Vegger fra byggeår oppført i reisverk kledd med bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull og stedvis manglende lufting av yttervegg.

Råte er registrert i kledning og bunnbord på flere steder. Bordkledningen er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting av yttervegg.

Råteskadet kledning og bunnbord må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling. Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av bordkledningen for å forlenge levetiden og beskytte mot værpåkjenninger.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og er utført som valmtak med kaldt loft. Det har ikke vært mulig å kartlegge om det er dampspærre mot underliggende rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull ventilasjon av lofts-konstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befaring ble det ikke målt unormal fuktighet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Se også punktet "andre innvendige forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonen på loftet bør forbedres for å redusere risikoen for fuktoppbygging og påfølgende skader på takkonstruksjonen. Fuktskjoldenes opprinnelse bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle lekkasjer eller kondensproblemer, slik at nødvendige tiltak kan innføres og ytterligere skader unngås.

Konstruksjonen bør jevnlig observeres, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Fuktighet i takkonstruksjonen kan variere betydelig med årstider og værforhold, både som følge av lekkasjer og kondensering. Det kan derfor ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

Det bør avklares om det er etablert dampspærre mot underliggende rom, da manglende dampspærre kan føre til økt risiko for kondens og fuktskader i konstruksjonen.

## TG 3 Vinduer

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Punkterte glass er observert på flere vinduer.

Det er knust glass i underetasjen.

Enkelte vinduer subber mot karm.

Det er også registrert vindu med råteskader og/eller værslitte karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med råteskader i karm bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner.

Punkterte og knuste glass må byttes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Alle vinduer bør gjennomgås for utvendig vedlikehold og overflatebehandling for å forlenge levetiden og redusere risiko for ytterligere skader.

Der utbedring ikke er hensiktsmessig, anbefales full utskifting for å unngå økte vedlikeholdskostnader og redusert funksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører og balkongdører i tre, samt en skyvebalkongdør i aluminium.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Karmene og dørblad i dørene er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Skyvebalkongdør i aluminium er vanskelig å åpne.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/utskifting av dører.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er takterrasse på tilbygget med utgang fra kjøkken i andre etasje, utført med terrassedekke i trevirke. underliggende tekking er av asfaltpapp.

I første etasje er det en stor betongveranda. Rekkverk er av tre.

Mot sørvest er det en støpt uteplass som er delvis overbygd. Det er opparbeidet utepeis ved uteplassen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongdekke på veranda, underliggende søyler og fundament, har sprekker og skader. Det er stedvis rusten og eksponert armering.

Rekkverk og terrassebord er slitt.

Rekkverket på veranda over boligdel er festet og punkterer beslag, noe som medfører økt risiko for lekkasje.

Forventet levetid på membran på takterrasse er oppbrukt og tetthet kan ikke garanteres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må påregnes ytterligere undersøkelser og kontroll utført av fagkyndig av betongdekket for å kartlegge tilstand og vurdere beste måte for utbedring.

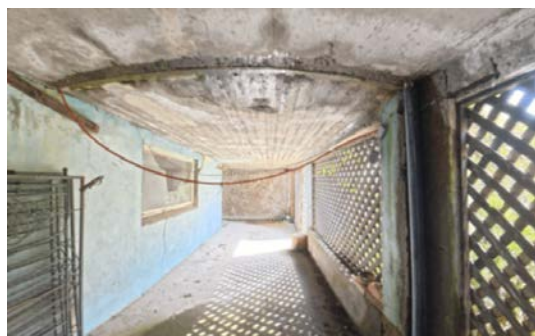
Det bør gjennomføres utbedringer av verandadekke, inkludert reparasjon av sprekker og skader, samt behandling av rusten og eksponert armering for å hindre videre forringelse og redusert bæreevne.

Overflatebehandling og/eller utskifting av værslitt treverk må påregnes.

Der rekkverksinnfesting punkterer beslag, må dette holdes under jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle lekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Tekking på takterrasse må holdes under jevnlig tilsyn, og utskifting kan ikke utelukkes grunnet alder.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er i betong og treverk. Rekkverk er av malt treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk og trapper i tre er værslitt.

Det er sprekker/riss og sår i betong i utvendig trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk og trapper i tre bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og skader.

Sprekker og riss i betongtrappen bør utbedres for å forhindre vanninntrengning og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater består av en kombinasjon av panel, brystpanel, malte vegger, betongvegger og tapetserte vegger.

Gulvene har parkett, laminat, belegg, teppe, grovt betonggulv og fliser.

I himlingen er det variasjon av ferdigmalte plater, panel, malt himling og profilerte treplater.

I etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er det nedstøpte varmekabler fra byggeåret. Det er ukjent om det er varmekabler i alle rom. Varmekablene ble opplyst å fungere på befæringsdatoen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er preget av slitasje, elde og manglende oppgraderinger. Videre er det registrert røyklukt innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør overflatebehandles, rengjøres eller skiftes ut for å utbedre slitasje, elde og røyklukt.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Det er etasjeskiller av betong mellom underetasje og første etasje. Mellom første etasje og andre etasje er det bjelkelag av tre. Gulv på grunn er av betong. Det er tilfarere på deler av kjellergulv. Tilstand under disse er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm flere steder i alle etasjer. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipene er oppført i teglstein/murstein. Det er montert ildsteder flere steder i boligen, hvorav én vedovn er av nyere dato. Feieluke er plassert i gang i underetasjen. Rapport fra feiervesenet viser at pipene ikke har vært feiet siden før 2017, da det ikke har vært tilkomst til bygget. Det er ukjent når feiing sist ble utført, da rapporten ikke viser dette.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er observert mindre sprekker i pipe og tilstøtende murverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør utføres utbedring av observerte sprekker i pipe og tilstøtende murverk for å hindre videre forringelse og redusere risiko for røyk- eller branngjennomgang.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre økt fare for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedene.

Det må påregnes kontroll av pipe utført av fagkyndig person for å kartlegge tilstand.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktgjennomtrenging i vegger i rom under terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i veggene, for eksempel ved drenering eller annen fuktsikring. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Alt organsik materiale på vegg mot terreng bør fjernes og drenering utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendige trapper og rekkverk er utført i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innvendige trapper har slitte overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av overflater på innvendige trapper må påregnes.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av overflater på dører og/eller utskifting av innvendige dører må påregnes.

## TG 3 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

På loft er det registrert spor etter skadedyr, her under borrebiller og mus og/eller rotter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loftet er det registrert spor etter skadedyr, herunder borrebiller samt mus og/eller rotter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadedyrskontroll må påregnes for å kartlegge omfang og eventuelle skader.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være skjulte skader andre steder enn på loftet som følge av skadedyr, som ikke lar seg avdekke ved overfladisk besiktigelse.

Tiltak må derfor påregnes.

Kostnadsestimatet omfatter skadedyrskontroll. Tiltak/utbedring er ikke inkludert i denne summen da omfang og årsak er ukjent.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Ekskrementer fra skadedyr.



Spor etter borrebiller, her under flis under taksperre.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Renovering av våtrommet må påregnes, her under utbedring av membran, tettesjikt, sanitærutstyr og fallforhold.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Renovering av våtrommet må påregnes, her under utbedring av membran, tettesjikt, sanitærutstyr og fallforhold.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Renovering av våtrommet må påregnes, her under utbedring av membran, tettesjikt, sanitærutstyr og fallforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen består av over- og underskap, benkeplate i laminat, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator. Det er nisje til kjøleskap og fryser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Under avløpet fra kjøkkenvasken er det registrert skader i kjøkkenskroget som følge av lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring og/eller utskifting av kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen består av over- og underskap, benkeplate i laminat, komfyr og kjøkkenventilator. Det er plass til kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Belysning er montert under overskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring og/eller utskifting av kjøkkeninnredning.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### ! TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

### ! TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Det er montert to varmtvannsberedere i boligen, plassert på vaskerommet i første etasje og i underetasjen. Kapasiteten er ca. 200 liter. Varmtvannbereder i kjeller er fra 2016. Varmtvannsbereder i vaskerom i 1. etasje er utskiftet etter overtagelse i 2020.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

#### Beskrivelse

Det er to sikringsskap i boligen, plassert i trappegang i andre etasje og gang i første etasje. Skapene har automatsikringer og egne strømmålere.

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.  
**Ukjent alder på elektrisk anlegg da det mangler dokumentasjon.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

# Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Ukjent**

## 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**

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

## 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?  
**Ukjent**

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

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?  
**Ja Grunnet anleggets alder og manglende dokumentasjon må det gjennomføres en utvidet el-kontroll.**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Ukjent fundamentering under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lokalisert riss og sprekker som er tegn til setninger i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss, sprekker bør utbedres for å hindre vann- og fuktinntrenging, som kan føre til videre utvikling av skader eller redusert bæreevne i konstruksjonen. Konstruksjonen bør holdes under jevnlig tilsyn for å kartlegge om det er pågående setningsskader i muren.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring bør utføres for å reparere sprekker og/eller rette opp skjevheter i muren, for å unngå videre forringelse og risiko for ytterligere skader på muren.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ytterligere undersøkelser anbefales, og terrengjusteringer kan bli nødvendig for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren. Mangelfull bortledning av overvann kan føre til fuktskader i bygningsmassen og et dårligere innemiljø.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon eller gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare type, alder og tilstand på utvendige vann- og avløpsrør.

Manglende kunnskap om røranlegget medfører økt risiko for skjulte skader, lekkasjer eller plutselig svikt, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og følgeskader.

## Oljetank

### Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringen at det er en nedgravd oljetank på tomten. Type, alder og tilstand på oljetank er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Type, alder og tilstand på oljetank er ukjent.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da type, alder og tilstand er ukjent må dette undersøkes nærmere, og tanken må trolig fjernes.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslertutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier, da forhøyet radonnivå kan medføre helseisiko.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brann kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen, noe som øker risikoen for personskade og materielle skader.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, selv om det ikke var krav på byggetidspunktet.

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp eller utbedres for å redusere risikoen for fall og personskade.

Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde for å redusere risikoen for fall.

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet, for å redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet, for å ivareta personsikkerheten.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

415 m<sup>2</sup>/345 m<sup>2</sup>

*Tomannsbolig:* 10 Soverom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 4 Gang, 2 Bad, Entré, Trapperom, Spisestue, Vaskerom, Garasje, 8 Bod, Kjellerstue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 600 000

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 5 700 000

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

3 600 000

## Konklusjon markedsverdi

3 600 000

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Furnesmarka 9 ,6036 MAUSEIDVÅG 81 m <sup>2</sup> 2010 2 sov	11-03-2025	2 950 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>37 037</b>
2 Furnesmarka 11 ,6036 MAUSEIDVÅG 81 m <sup>2</sup> 2010 2 sov	03-04-2024	2 850 000	<b>2 810 000</b>		2 810 000	<b>34 691</b>
3 Furneset 8 ,6036 MAUSEIDVÅG 76 m <sup>2</sup> 2013 2 sov	06-10-2022	2 590 000	<b>2 590 000</b>		2 590 000	<b>34 079</b>
4 Furnesmarka 11 ,6036 MAUSEIDVÅG 81 m <sup>2</sup> 2010 2 sov	06-12-2022	2 700 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>33 333</b>
5 Furnesmarka 17 ,6036 MAUSEIDVÅG 121 m <sup>2</sup> 2010 4 sov	26-08-2024	3 690 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>28 400</b>
6 Lømyrvegen 8B ,6035 FISKARSTRAND 121 m <sup>2</sup> 2001 3 sov	21-03-2024	3 350 000	<b>3 125 000</b>		3 125 000	<b>23 674</b>
7 Svingen 10 ,6036 MAUSEIDVÅG 239 m <sup>2</sup> 1947 4 sov	27-07-2022	3 400 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>12 552</b>
8 Mausavågvegen 21 ,6036 MAUSEIDVÅG 254 m <sup>2</sup> 1939 4 sov	14-11-2019	2 700 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>10 039</b>
9 Furnesvegen 5 ,6036 MAUSEIDVÅG 290 m <sup>2</sup> 1952 7 sov	24-08-2021	2 450 000	<b>2 666 000</b>		2 666 000	<b>7 016</b>
10 Furnesvegen 5 ,6036 MAUSEIDVÅG 290 m <sup>2</sup> 1952 7 sov	02-06-2025	2 890 000	<b>2 540 000</b>		2 540 000	<b>6 684</b>

Kilde :  
 Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 700 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 700 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 000 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 700 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# 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

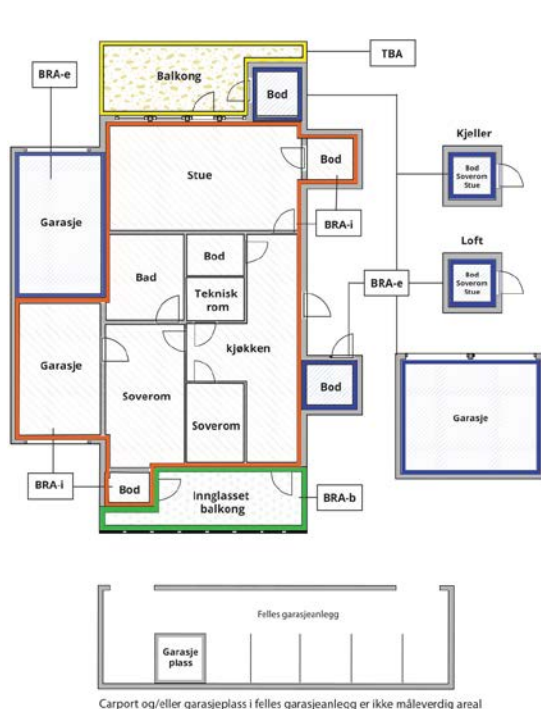
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	90			90	35
1. Etasje	166			166	83
Underetasje	89	70		159	
<b>SUM</b>	<b>345</b>	<b>70</b>			<b>118</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>415</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, gang, bad		
1. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, soverom 7, gang, gang 2, entré, trapperom, stue, spisestue, bad, vaskerom, kjøkken		
Underetasje	Bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, bod 8, gang, kjellerstue	Garasje, bod, bod 2, bod 3	

## Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det tas spesifikt forbehold om arealavvik grunnet dette.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Jacob Engholm Holen Christian Ødegaard	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	73	23		0	1560.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Mausavågevegen 21

### Hjemmelshaver

Holen Benedikte, Ødegaard Christian

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	73	27		0	366 m <sup>2</sup>		Eiet

### Adresse

### Hjemmelshaver

Holen Benedikte, Ødegaard Christian

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Mauseidvåg i Sula Kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, uteplasser, støpte plattinger og trapper, plen og beplantning. Det er en liten lekehytte på tomten. Lekehytten er ikke videre besiktiget eller vurdert.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	03.06.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	
2	03.06.2026	
3	04.06.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/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 dampsperrer 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.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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.
- 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/>

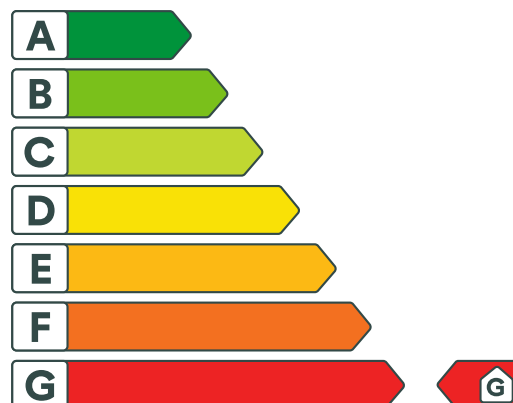
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FP1873>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Adresse <b>Mausavågvegen 21, 6036 MAUSEIDVÅG</b>	
Dato for energimerking <b>03.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-306964</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>180336419</b>
Gårdsnummer <b>73</b>	Bruksnummer <b>23</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1939</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>415,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>256,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**446,09 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**449,97 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**115 193 kWh**



## Mausavågvegen 21, 6036 MAUSEIDVÅG



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Mausavågvegen 21, 6036 MAUSEIDVÅG



### Tiltak

#### Tiltak på sanitæranlegg

##### Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

## Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 23: Montering tetningslister

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

### Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0097/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Benedikte Holen	Christian Ødegaard
Gateadresse	
Mausavågvegen 21	
Poststed	Postnr
MAUSEIDVÅG	6036
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Framtind
Polise/avtalenr.	Framtind

Document reference: 2-0097/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BH, CØ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?  
 Nei  Ja
- 15.2 Er tanken plombert?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 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
- 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

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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
Benedikte Holen	996dc796d308ee024569 fab65784abd4d20140a8	28.05.2026 19:27:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Ødegaard	dc822555f894d764dd3ba 772006d92e48acf095e	21.05.2026 13:08:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0097/26

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

# Nabolagsprofil

Mausavågvegen 21

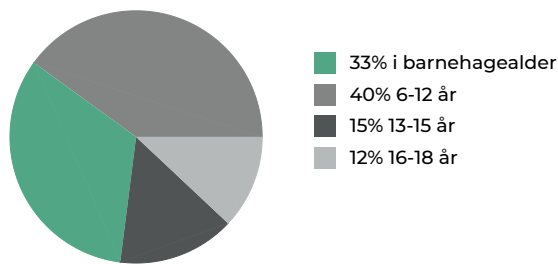
## Offentlig transport

🚶 Mauseidvåg Linje 4, 310	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	36 min 🚶

## Skoler

Rørstadmarka skule (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Solevåg skule (1-7 kl.) 183 elever, 11 klasser	4 min 🚶 2.6 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 423 elever, 35 klasser	10 min 🚶 7.1 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	13 min 🚶 10 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	13 min 🚶 11.1 km

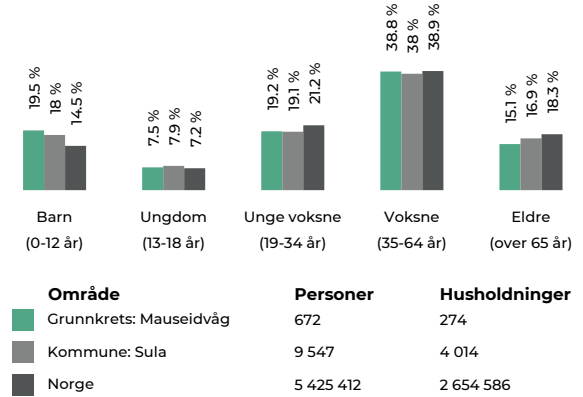
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

Måseide barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 🚶 0.7 km
Rørstadmarka barnehage (0-5 år) 53 barn	15 min 🚶 1.1 km
Bjørkavåg barnehage (0-5 år) 125 barn	3 min 🚶 2.2 km

## Dagligvare

Kiwi Fiskarstrand PostNord	3 min 🚶 2.2 km
Spar Eidsnes Post i butikk, PostNord	3 min 🚶 2.7 km

## Sport

🏃 Rørstadmarkhallen Flerbrukshall	17 min 🚶 1.3 km
🏃 Fiskarstrand stadion Ballspill, fotball	17 min 🚶 1.4 km
🏃 Aktiv Trening Langevåg	9 min 🚶
🏃 Sprek365 Blindheim	10 min 🚶

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



## Tiltakshistorikk røyklop

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hyppighet	Sotmengde	Arbeidslisteinfo
15.09.2023	Feiing av skorstein	Nei	Simen Støp Nilsen		Årlig		sula varsle lapp 2023 Ansvarlig: Simen Støp Nilsen
13.12.2021	Feiing av skorstein	Nei	Vegard Walstad Bakås	Ingen hjemme	Hvert 2. år		Feiing, mandag 13.12.21 Ansvarlig: Vegard Walstad Bakås
30.08.2019	Feiing av skorstein	Nei	Bjørn Skutvik		Hvert 2. år		
21.08.2019	Feiing av skorstein	Nei	Bjørn Skutvik	Ingen hjemme	Hvert 2. år		
17.10.2017	Feiing av skorstein	Ja	Bjørn Skutvik		Hvert 2. år	Beksot	

## Tiltakshistorikk røyklop

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hyppighet	Søtmengde	ArbeidslisteInfo
15.09.2023	Feiing av skorstein	Nei	Simen Støp Nilsen	Ingen hjemme	Årlig		sula varsle lapp 2023 Ansvarlig: Simen Støp Nilsen
13.12.2021	Feiing av skorstein	Nei	Vegard Walstad Bakås	Ingen hjemme	Hvert 2. år		Feiing, mandag 13.12.21 Ansvarlig: Vegard Walstad Bakås
30.08.2019	Feiing av skorstein	Nei	Bjørn Skutvik		Hvert 2. år		
21.08.2019	Feiing av skorstein	Nei	Bjørn Skutvik	Ingen hjemme	Hvert 2. år		
17.10.2017	Feiing av skorstein	Nei	Bjørn Skutvik		Hvert 2. år		

### Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

### Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

### Forbehold om avvik og mangler

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

### Røykvarsler og slukkeutstyr

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

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

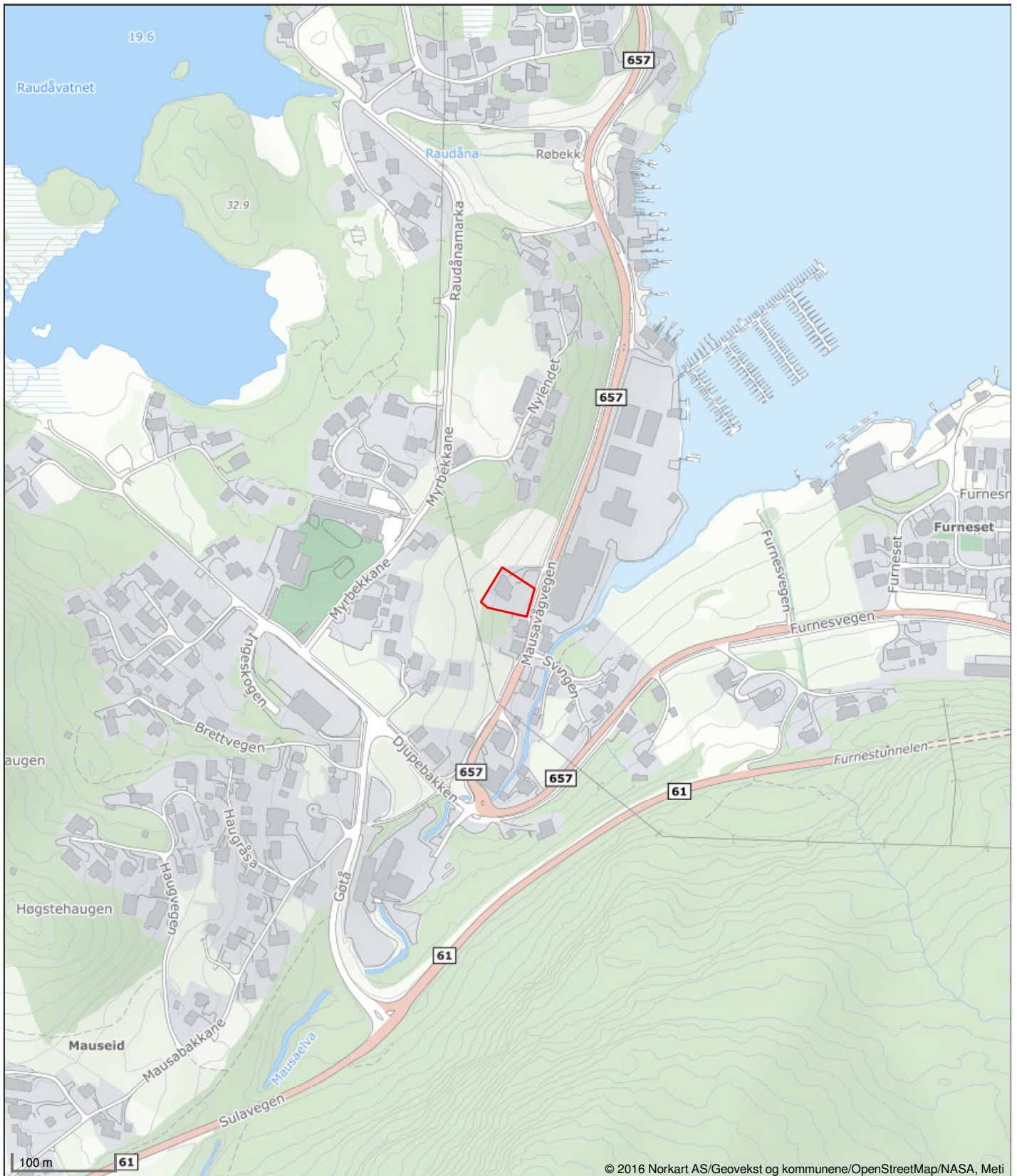
- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

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

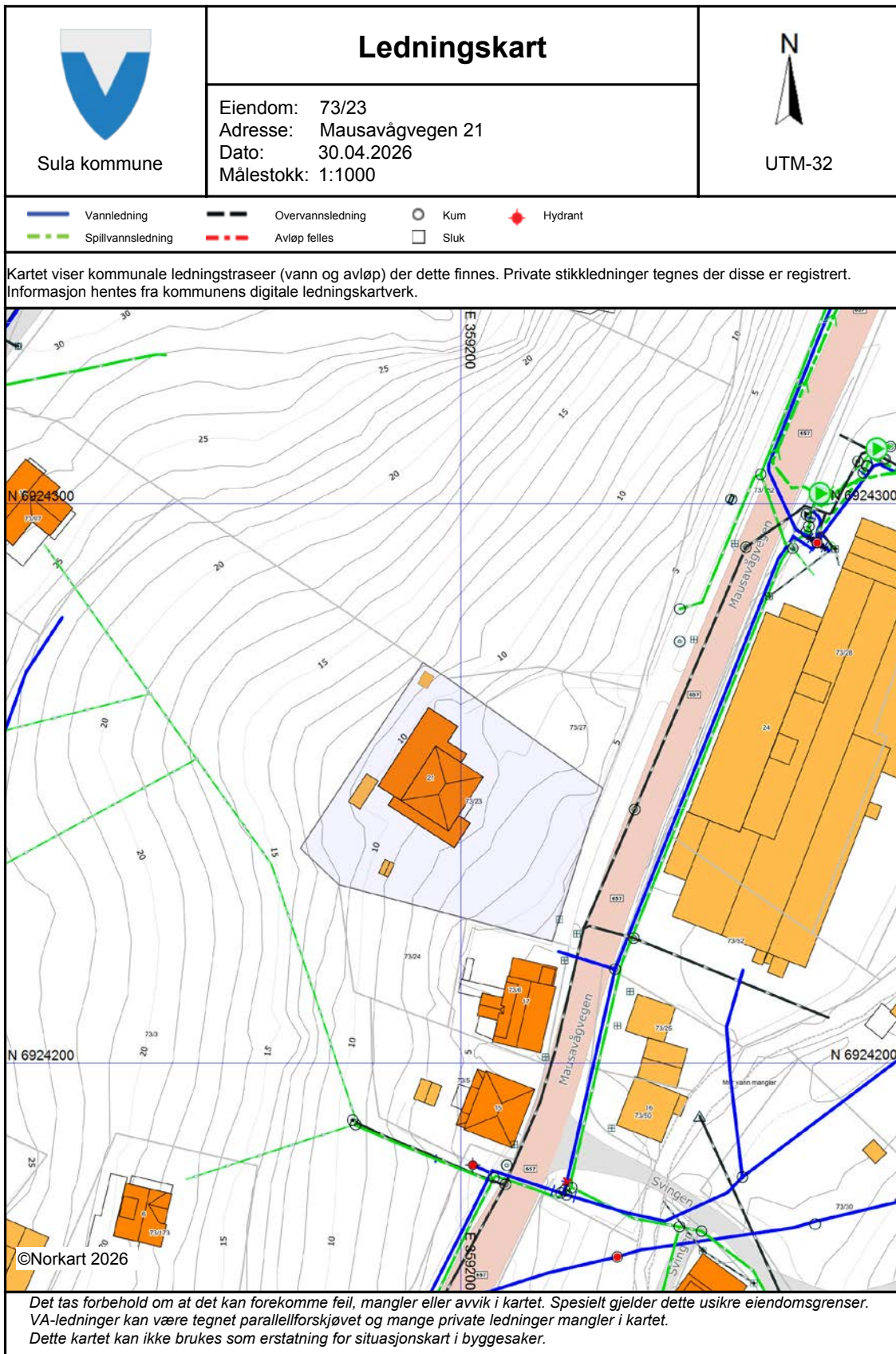


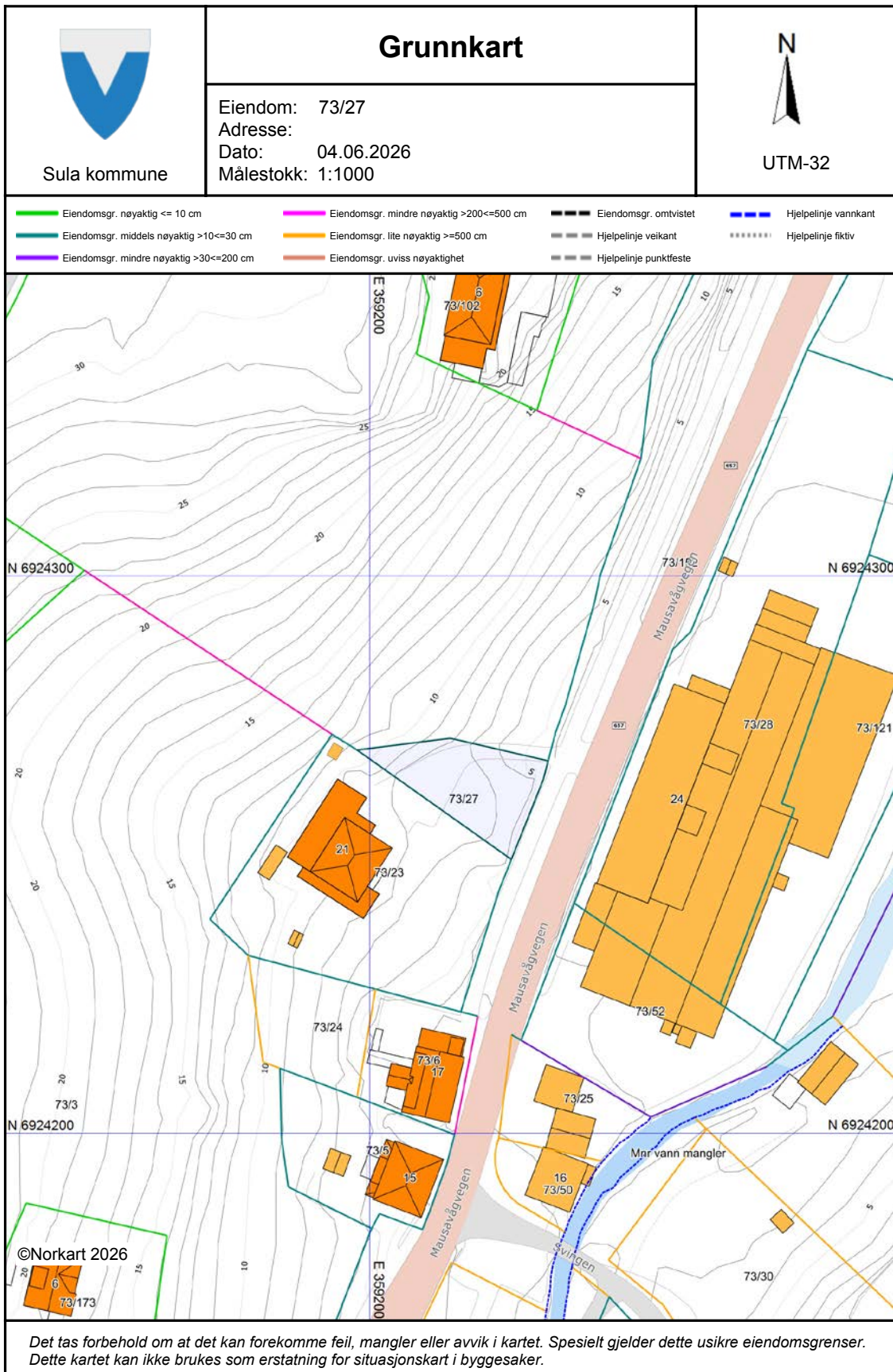


# Oversiktskart for eiendom 1531 - 73/23//



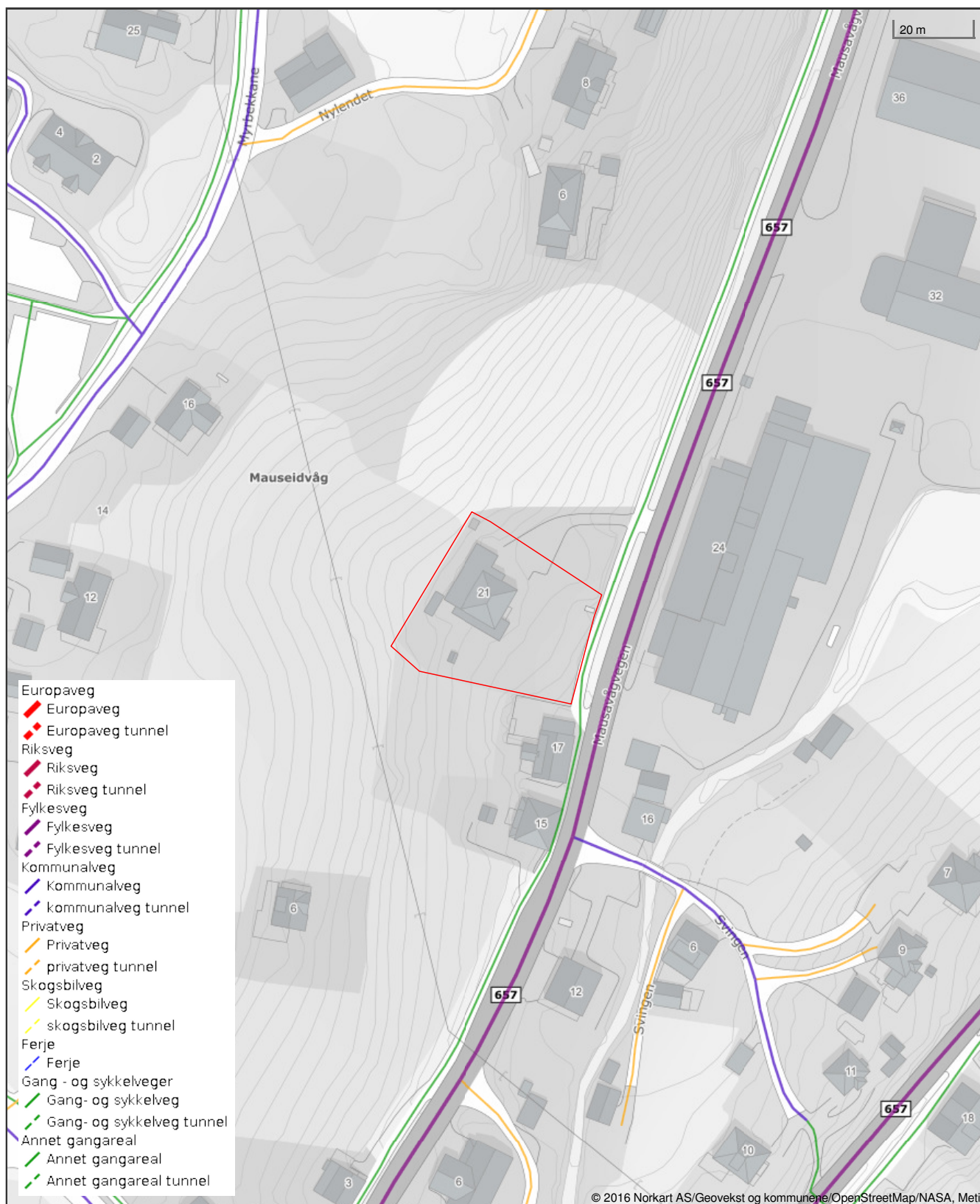
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.







# Vegstatuskart for eiendom 1531 - 73/23//



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.



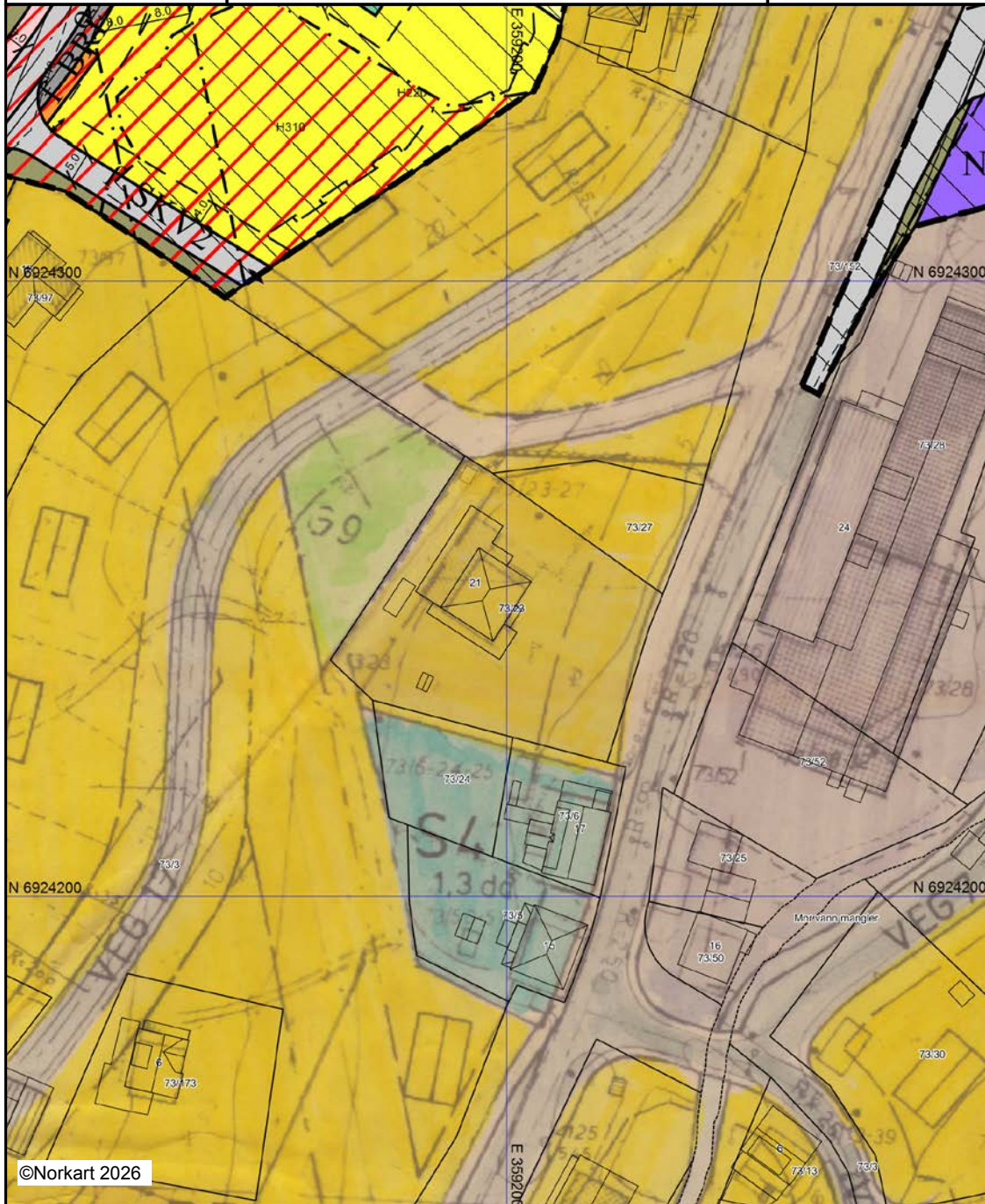
Sula kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 73/23  
Adresse: Mausavågvegen 21  
Utskriftsdato: 30.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32








©Norkart 2026

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 - frittliggjande småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Næringsbygningar
-  Renovasjonsanlegg
-  Leikeplass



### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Køyreveg
-  Fortau
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal

### Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgsp.)
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Støysonegrense

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggjegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift breidde
-  Påskrift plantilbehør



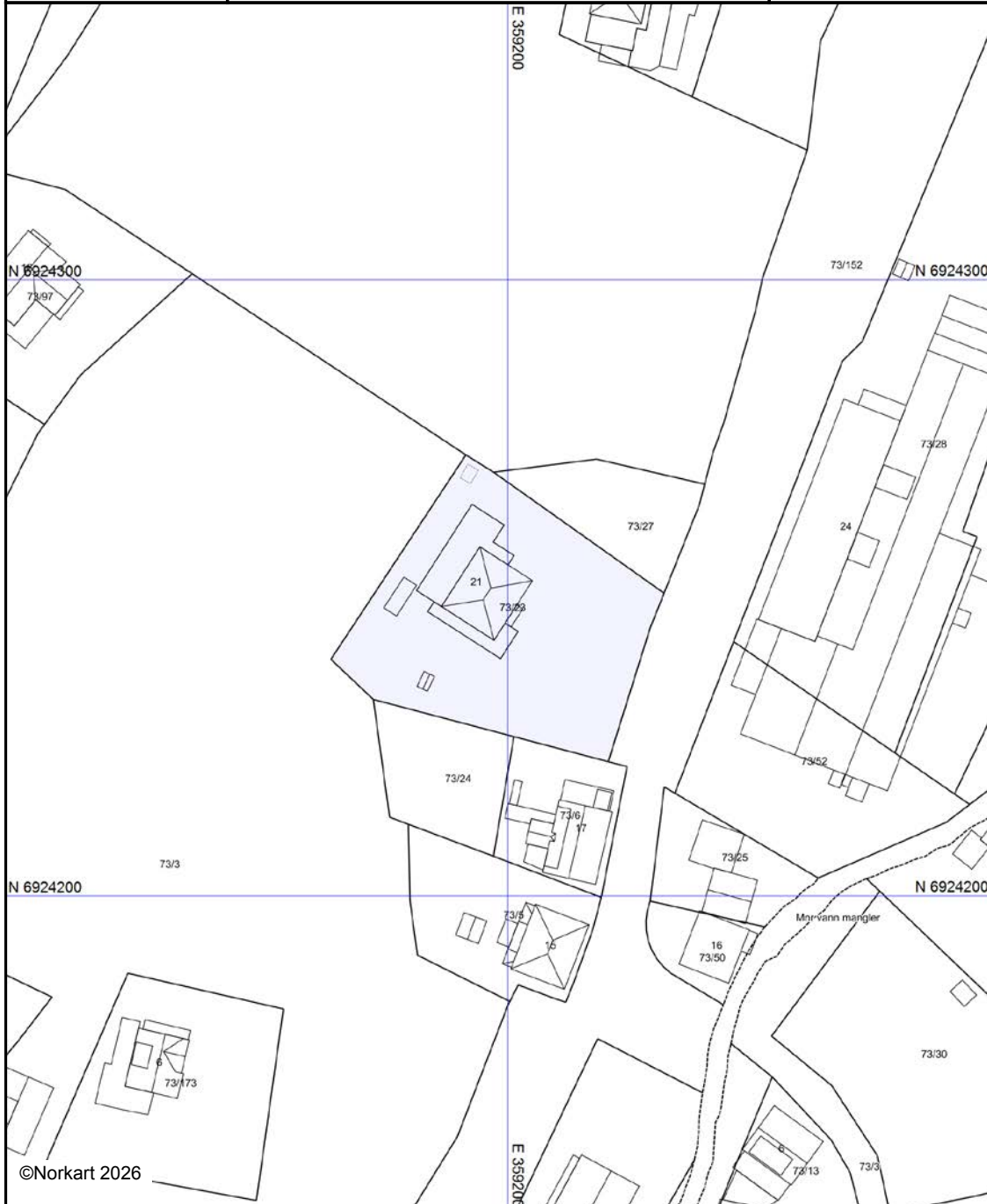
Sula kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 73/23  
Adresse: Mausavågvegen 21  
Utskriftsdato: 30.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



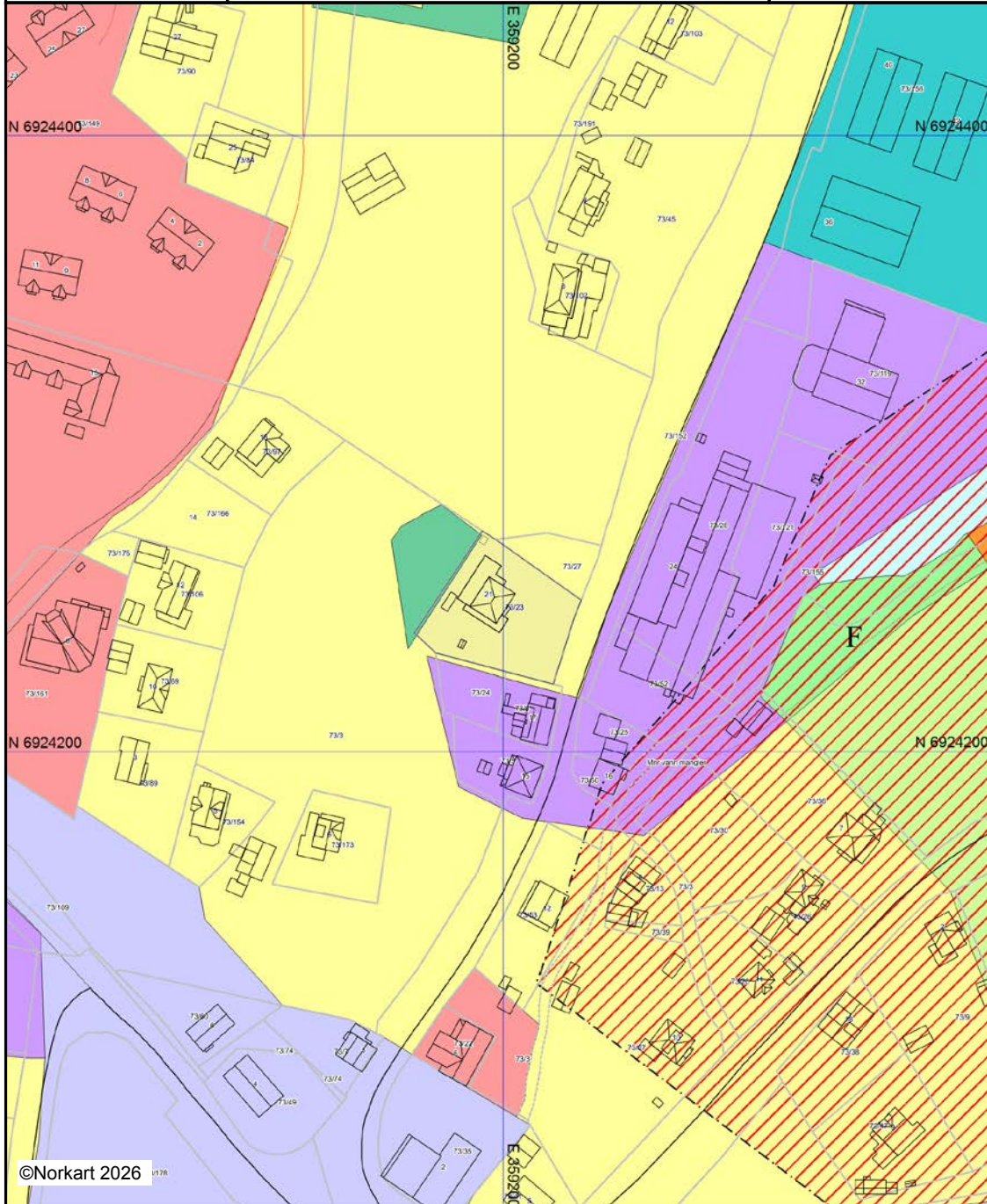
Sula kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 73/23  
Adresse: Mausavågvegen 21  
Utskriftsdato: 30.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL201</i>	
	Bustader - eksisterende
	Forretninger - eksisterende
	Offentleg eller privat tenesteyting - eksisterer
	Næringsbygningar - eksisterende
	Andre typar bygningar og anlegg - eksisterer
	Uteopphaldsareal - eksisterende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Køyreveg - eksisterende
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Frionråde - eksisterende
<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
	Småbåthamn - eksisterende
<i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Bandlegging etter lov om naturvern - eksisterer
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)</i>	
	Faresonegrense
	Bandleggingsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - eksisterende
	Hovudveg - eksisterende
	Samleveg - nytt
	Samleveg - eksisterende
	Gang-/sykkelveg - eksisterende
	Gang-/sykkelveg - nytt
	Turveg/turdrag - nytt
	Kommune(del)plan - påskrift

<b>Eiendom</b>	1531 73/23		
<b>Utskriftsdato</b>	30.04.2026	<b>Antall datasett</b>	99

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritt 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.

## 12 Berørte datasett

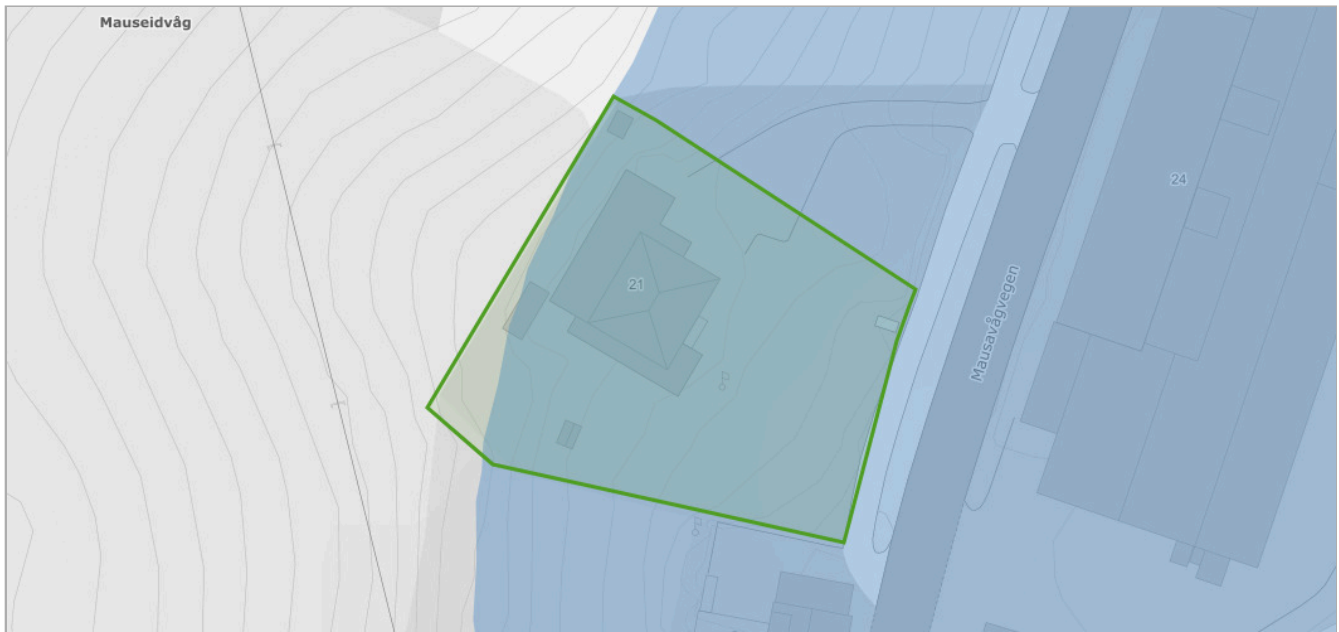
- ❗ 100-meter belte kyst
- ❗ Kvikkleire
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - Landskap
- ❗ Stormflo og havnivå
- ❗ Tettsteder
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Vernskog

## 87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensen
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Høst/vinterbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- ✔ Reindrift - Avtaleområde
- ✔ Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift - Konsesjonsområde
- ✔ Reindrift - Oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift - Reinbeiteområde
- ✔ Reindrift - Restriksjonsområde
- ✔ Reindrift - Trekklei
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Vindkraft
- ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoneer
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- ✔ Reindrift - Beitehage
- ✔ Reindrift - Flyttlei
- ✔ Reindrift - Konvensjonsområde
- ✔ Reindrift - Reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift - Reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift - Siidaområde
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder

## 100-meter belte kyst

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



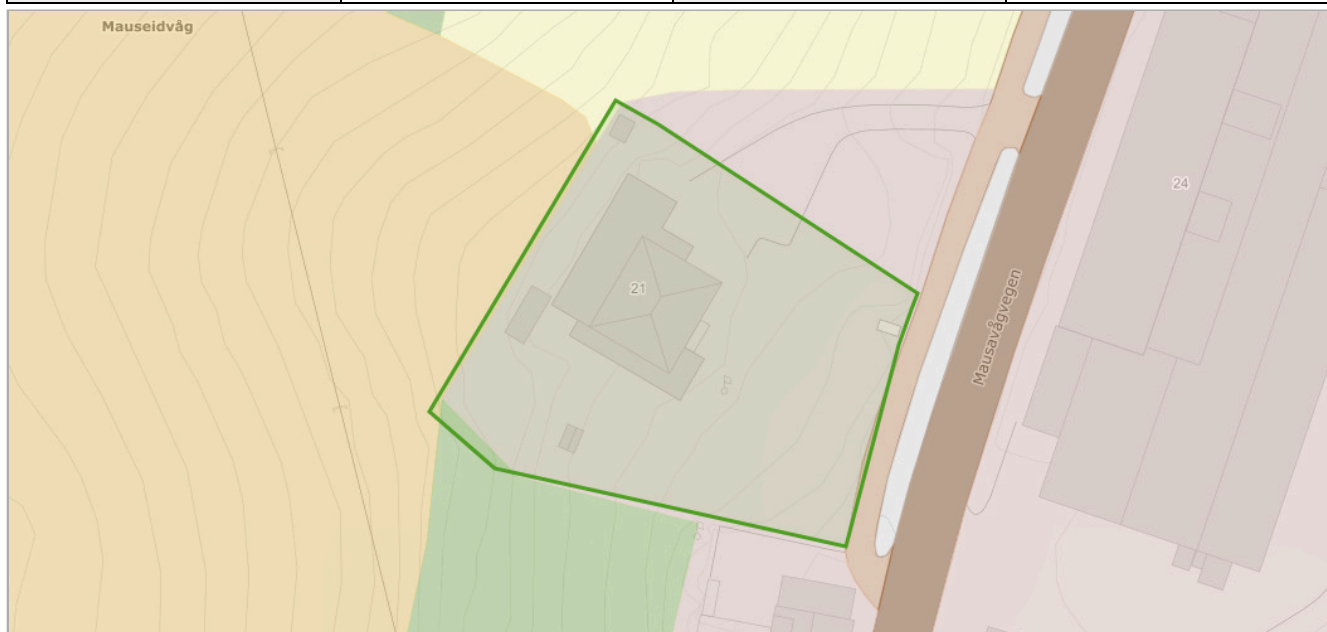
### Om datasettet

Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

### Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



### 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.

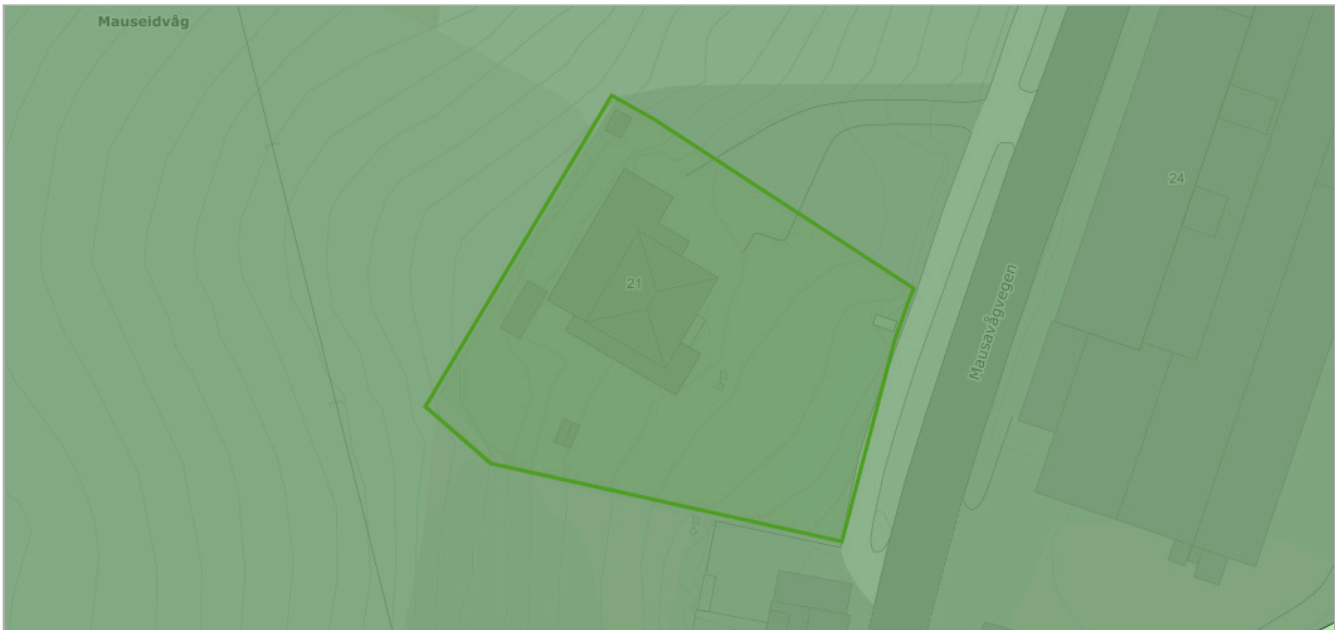
### Tegnforklaring

<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f8d7da;"></span>	Bebyggelse
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#fff3cd;"></span>	Fulldyrka jord
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#fff9c4;"></span>	Innmarksbeite
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d4edda;"></span>	Skog
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#e2e3e5;"></span>	Åpen fastmark
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#add8e6;"></span>	Ferskvann
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#c6584d;"></span>	Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Innmarksbeite	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke registrert
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.04.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



### 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), geoteknikk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemasser for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemasser, 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 arealplaner" med tilhørende veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper", og i veilederen til byggteknisk 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

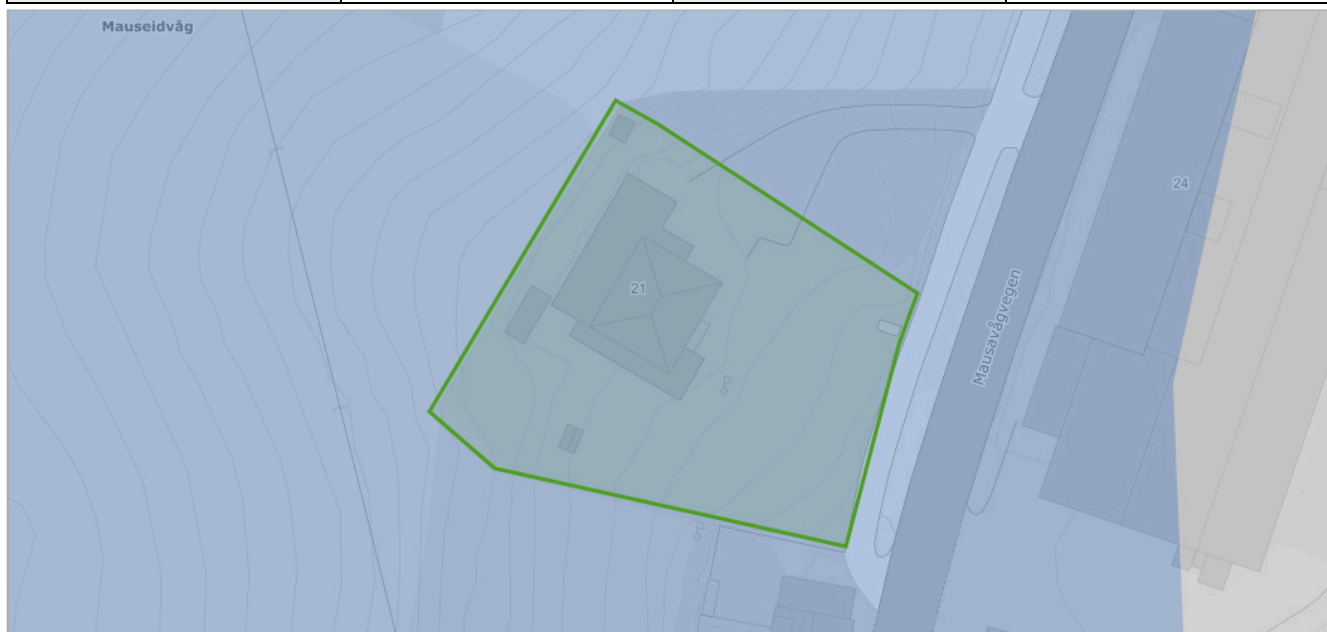
Kvikkleiredekning
<span style="color: green;">■</span> Kartlagt
<span style="background-color: #cccccc;">■</span> Kvikkleiresone
<span style="background-color: #cccccc;">■</span> Ingen kvikkleirefare

### Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Område uten fare	Ingen	<a href="https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-sula-kommune/">Faktaark</a> (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

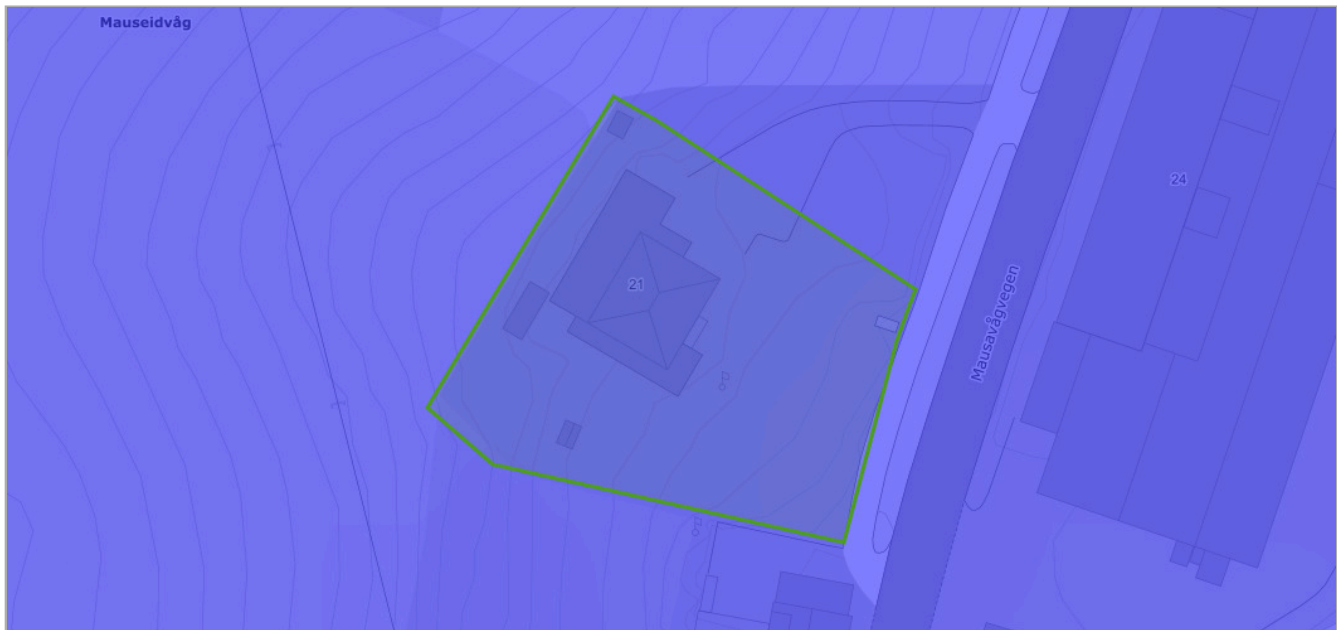
Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning
Fyllmasse

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

## Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	30.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

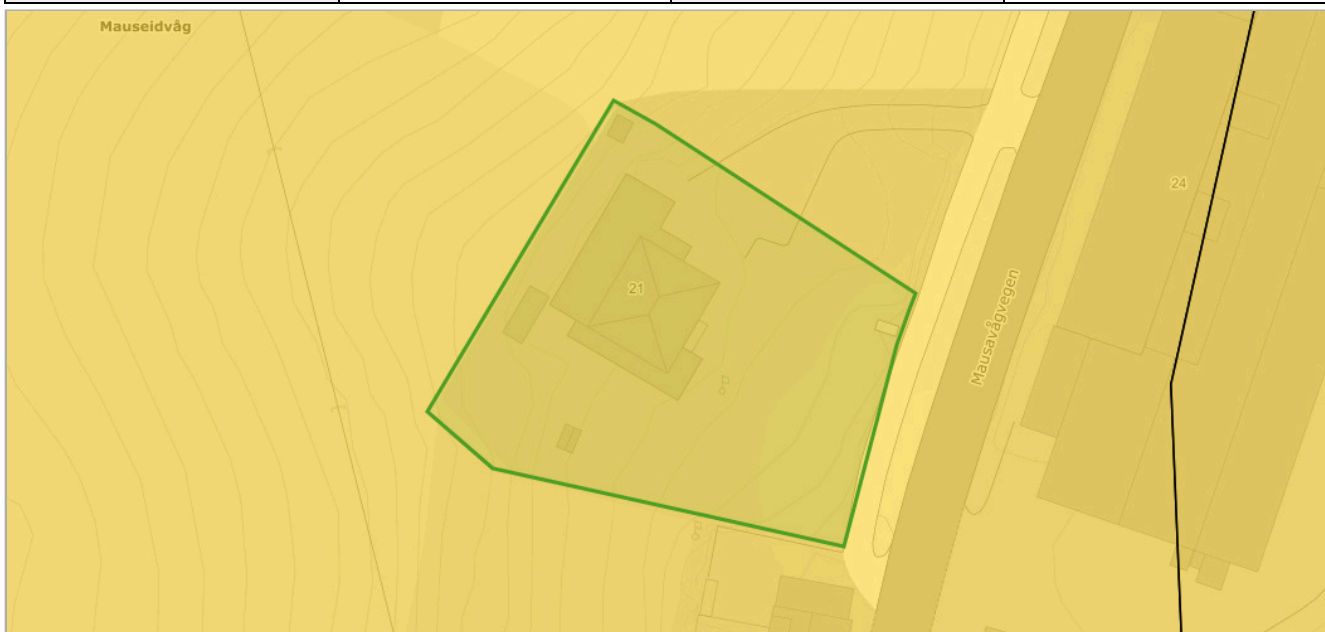
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	30.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



### 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.

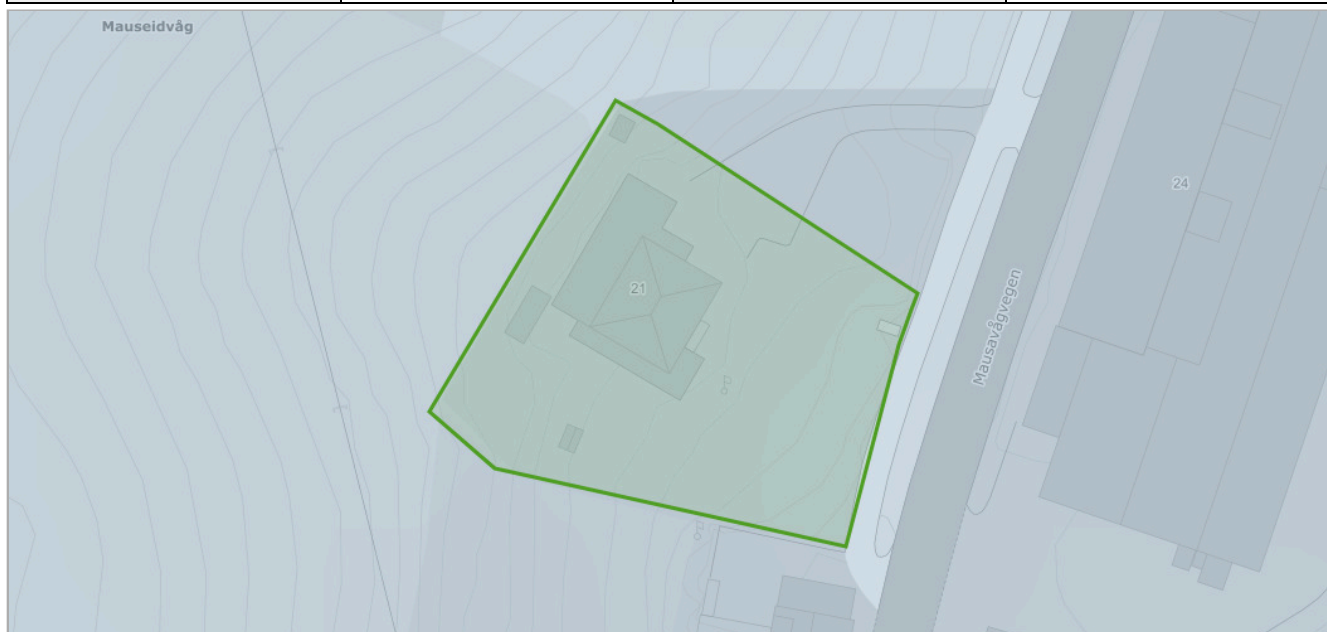
### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Stor

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	30.04.2026
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

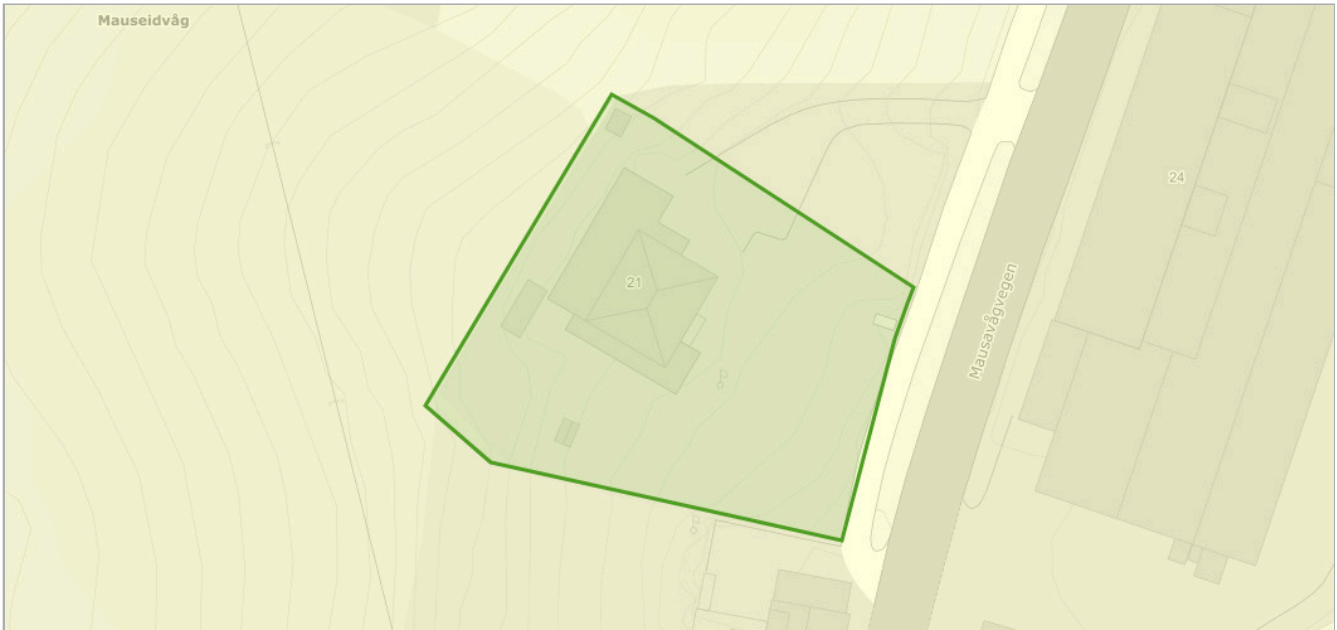
Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

### Objekter

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

## Radon

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



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger 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. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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 inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

### Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

## Stormflo og havnivå

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	30.04.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentaksintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

### Tegnforklaring

Dekningskart
Grundig kartlagt med funn
2150 - Øvre estimat
Øvre estimat
2150 - Middelhøyvann
Middelhøyvann
2100 - Øvre estimat
Øvre estimat
2100 - 1000 års stormflo
1000 års stormflo
2100 - 200 års stormflo
200 års stormflo
2100 - Middelhøyvann
Middelhøyvann
Nå - Øvre estimat
Øvre estimat
Nå - 1000 års stormflo
1000 års stormflo
Nå - 200 års stormflo
200 års stormflo
Nå - 20 års stormflo
20 års stormflo
Nå - Middelhøyvann
Middelhøyvann

### 2100 - Øvre estimat

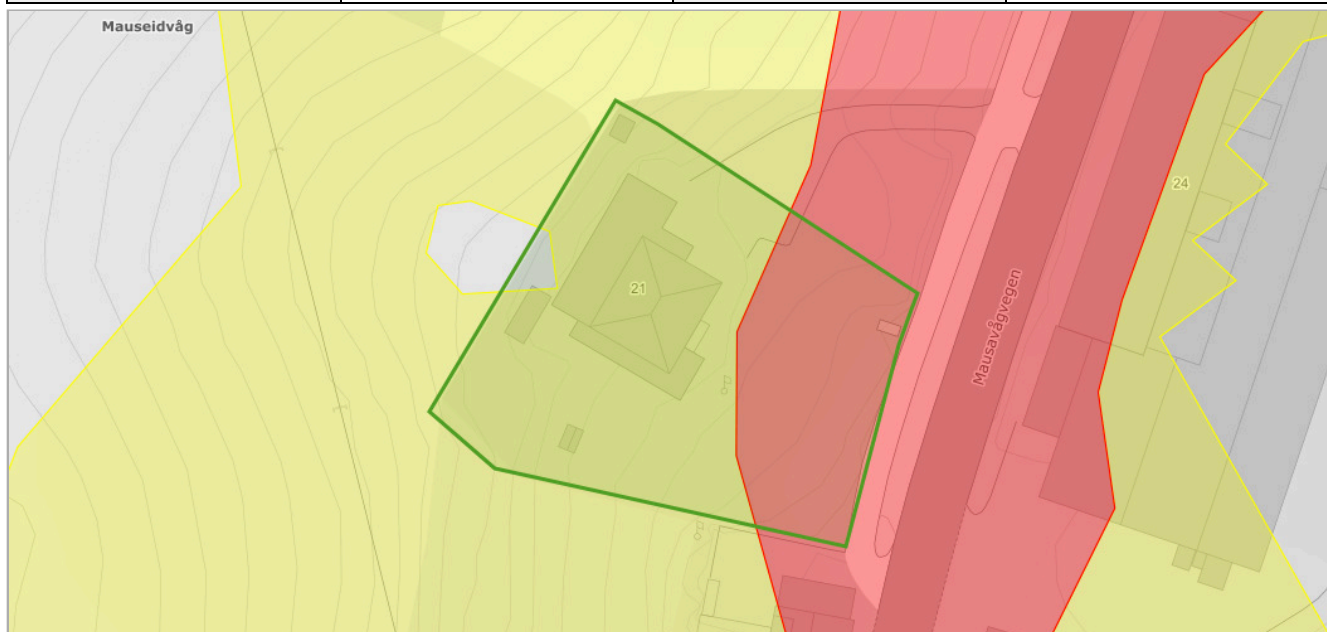
Vannstand over nn2000 (Normalnull)
340

### 2150 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
390

## Støykartlegging veg etter T-1442



Kilde	Statens vegvesen	Versjon	30.04.2026
-------	------------------	---------	------------



### Om datasettet

Støyvarselskart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgnet er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

### Tegnforklaring

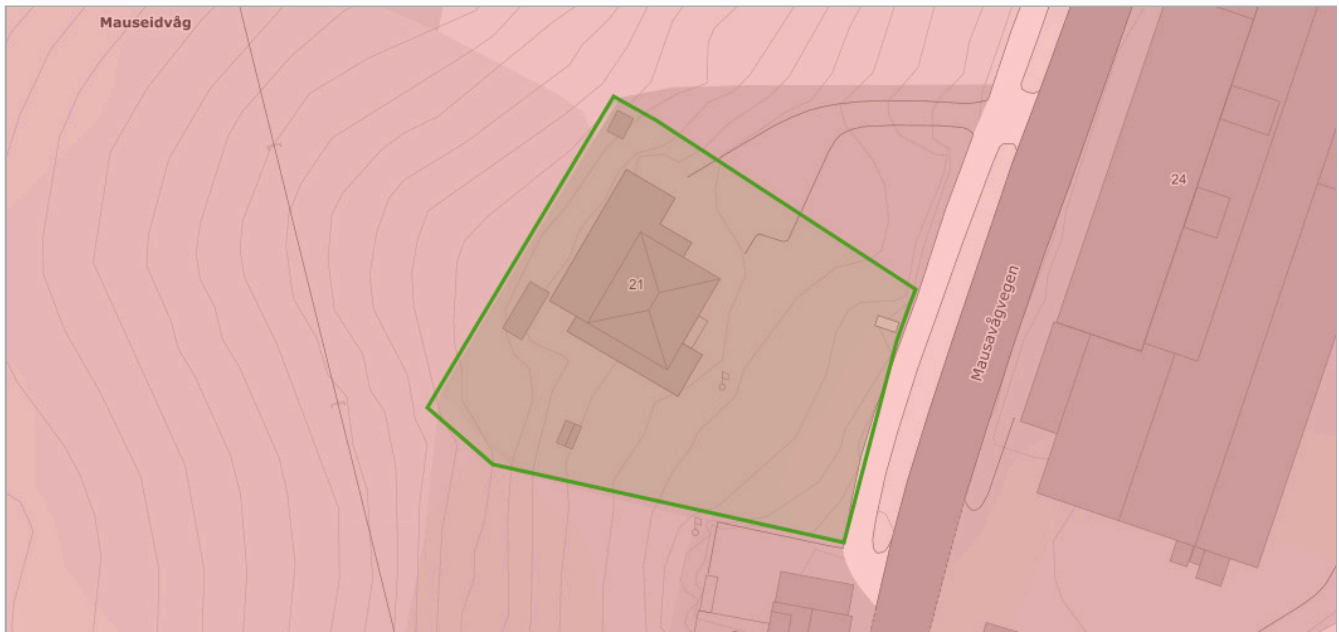
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

### Objekter

Kategori
R
G

## Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	30.04.2026
-------	------------------------	---------	------------



### 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



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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.

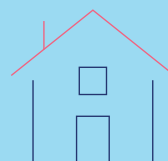
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



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

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

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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: 2-0097/26

Adresse: Mausavågvegen 21, 6036 MAUSEIDVÅG, gnr. 73,  
bnr. 23 og 27 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.06.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)