notar



LANGEVÅG

# Bakkegjerdet 28

Eierleilighet | BRA-i/BRA Total 65/70 kvm | 2 soverom

**Totalpris kr. 2 678 590,-**

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

Vi kjenner dem alle.

# Nøkkelinformasjon

| | |
|---|---|
| Adresse | Bakkegjerdet 28, 6030 LANGEVÅG |
| Prisantydning | Kr 2 600 000,- |
| Omkostninger | Kr 78 590,- |
| Totalpris | Kr 2 678 590,- |
| Fellesutgifter | Kr 2 200,- |
| BRA-i/BRA Total | 65/70 m² |
| Eierform | Eierseksjon |
| Boligtype | Eierleilighet |
| Byggeår | 2005 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2. etasje |

# Innhold


| | |
|---|---|
| Nøkkelinformasjon | 3 |
| Ditt nye nabolag | 20 |
| Om eiendommen | 24 |
| Vedlegg | 43 |
| Budskjema | 108 |


## Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



# Velkommen til Bakkegjerdet 28

Lys og tiltalende selveierleilighet beliggende i Bakkegjerdet, i et etablert og familievennlig boligområde drøyt 1 km fra Langevåg sentrum med de fleste servicetilbud og fasiliteter. Leiligheten ligger praktisk til i byggets andre etasje med trappefri adkomst, og har en sydvendt plassering som gir gode solforhold gjennom store deler av dagen. Fra boligen er det kort vei til skole, barnehage, kollektivtransport, idrettsanlegg og flotte turområder, noe som gjør dette til en attraktiv bolig for både førstegangskjøpere, små familier og andre som ønsker en lettstelt bolig i rolige omgivelser.

Leiligheten fremstår lys og funksjonell, og inneholder stue, kjøkken, bad/vaskerom, to soverom, gang og innvendig bod. I tillegg disponerer boligen egen utebod som gir gode oppbevaringsmuligheter samt to biloppstillingsplasser på felles parkeringsareal. Den sørvendte beliggenheten og den lune uteplassen gir gode rammer for å nyte både solrike dager og rolige kvelder. Her bor du i et trivelig bomiljø med nærhet til både natur og alle de daglige gjøremålene.

Velkommen!























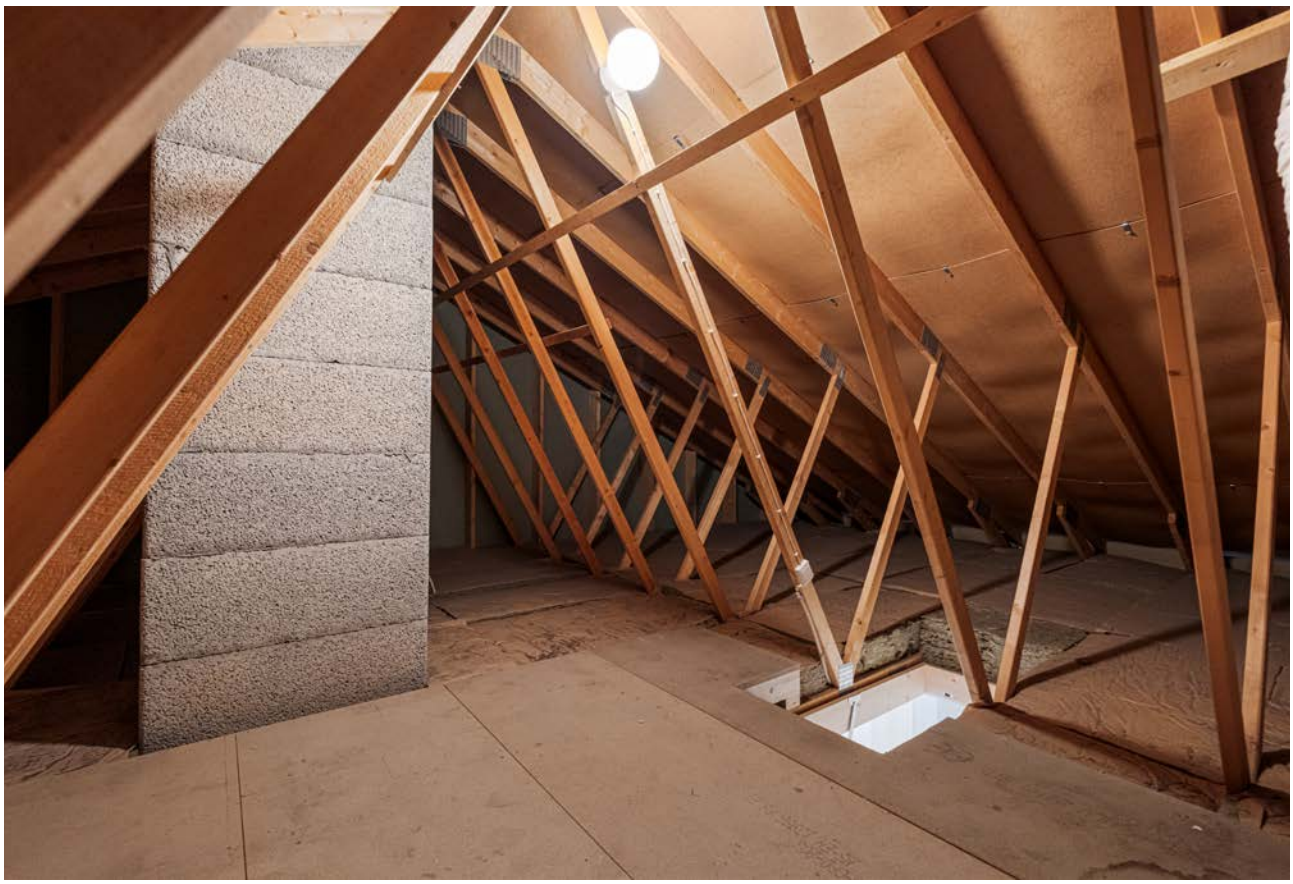














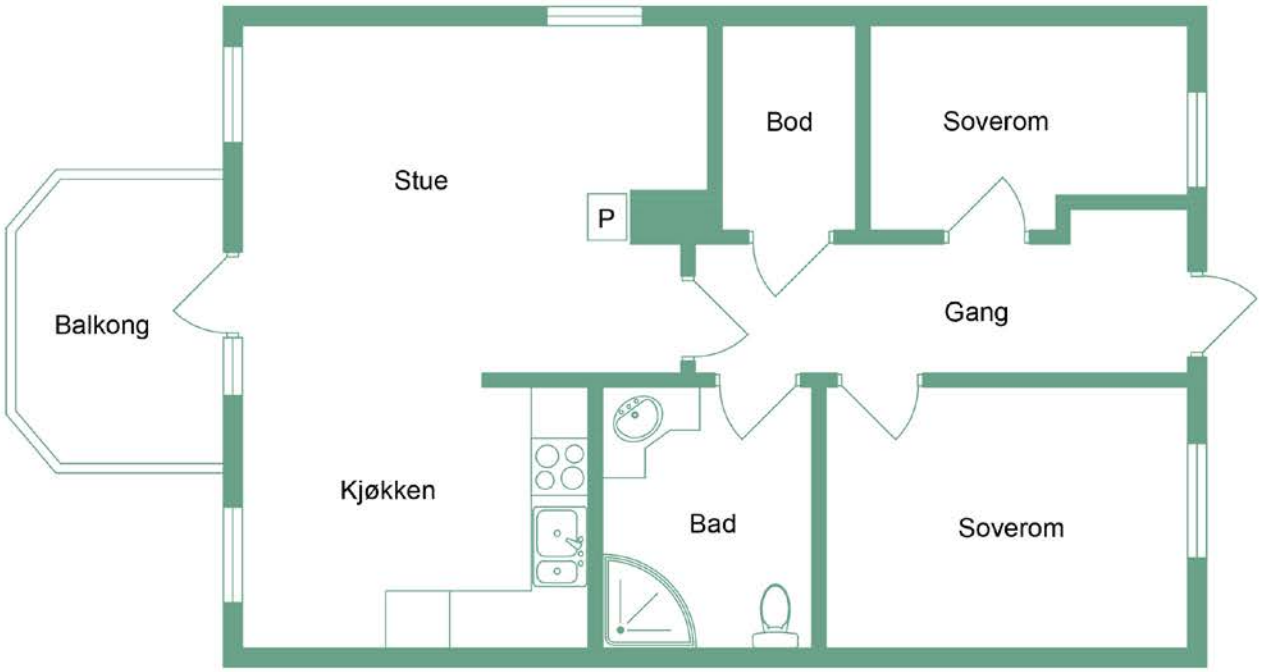



28



Bakkegjerdet 28

# Plantegning




Bakkegjerdet 28

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Din megler



## Ole Christian Walderhaug

**Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF**

ole@notar.no
928 06 440

Hei!
Kjekt at du ville lese noen ord om akkurat meg.
Jeg har jobbet i Notar siden 2004 og var med på å starte Notar Moa i 2006 hvor jeg nå er daglig leder og partner.
Selger primært boliger og leiligheter i indre Ålesund og Sula kommune men har solgt de fleste type eiendommer på store deler av Sunnmøre opp gjennom årene.
Jeg trives svært godt i jobben som like gjerne kan omtales som en livsstil og er opptatt av at alle mine kunder skal få en særdeles god opplevelse.

Fritiden tilbringes gjerne med familien eller venner og jeg er svært opptatt av fotball. Er ellers et konkurransemenneske og får til tider påpekt at det instinktet av og til er vel høyt hos meg.
Jeg har en god arbeidskapasitet, er som oftest tilgjengelig og ingenting er mer gledelig enn fornøyde kunder som anbefaler meg videre. Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat.

Vi snakkes!



# Bli kjent med ditt nye nabolag

## Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde i Langevåg, med kort vei til både servicefasiliteter, skoler, fritidstilbud og flotte naturområder. Området er preget av en variert bebyggelse med både eneboliger, rekkehus og leiligheter, og fremstår som et trygt og trivelig sted å bo for både familier, førstegangskjøpere og etablerere.

Boligen har en sørvendt plassering med egen lun veranda som gir gode solforhold gjennom store deler av dagen. Her kan man nyte rolige uteområder i skjermede omgivelser, samtidig som man har kort vei til det meste hverdagen krever.

For barnefamilier er beliggenheten svært gunstig. Skolene i Langevåg ligger like i nærheten, og både barnehager, lekeområder og fritidstilbud er lett tilgjengelige. Nærområdet er godt tilrettelagt for en aktiv oppvekst med trygge omgivelser og flere møteplasser for barn og unge.

Langevåg sentrum ligger i komfortabel avstand fra boligen og tilbyr et godt utvalg av dagligvarebutikker, servicetjenester, serveringssteder og øvrige sentrumsfunksjoner. Busstopp ligger i umiddelbar nærhet, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt både i kommunen og til Ålesund.

For den aktive byr området på et bredt spekter av fritidsmuligheter. Idrettsanlegget i Langevåg med fotballbaner og diskgolfbane ligger i nærheten, og både Sula ridehall og Langevåg skytterlag sine anlegg er lett tilgjengelige. Vasset friluftspark er et populært samlingspunkt med flotte rekreasjonsmuligheter, og herfra starter også Vonløypa som gir tilgang til et omfattende turterreng og flere flotte fjellturer.

Like ved finner man også den populære turstien rundt Vassetvatnet, som er opplyst og kan benyttes året rundt til mosjon og rekreasjon. Sammen med de mange fjell- og naturområdene i kommunen gir dette svært gode muligheter for friluftsliv rett utenfor døren.

Dette er en bolig som kombinerer gode solforhold, en familievennlig beliggenhet og nærhet til både sentrum, kollektivtransport, fritidsaktiviteter og flotte naturomgivelser. Her ligger forholdene godt til rette for en enkel og aktiv hverdag i et etablert og attraktivt bomiljø.





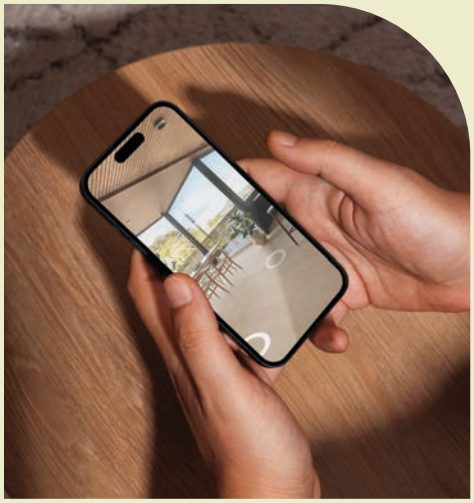
# Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

## Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Bakkegjerdet 28

# Om eiendommen

# Eiendommen

## Adresse
Bakkegjerdet 28, 6030 LANGEVÅG

## Oppdragsnummer
2-0202/26

## Selger
André Hammer

## Matrikkel
Gårdsnummer 94, bruksnummer 184, seksjonsnummer 8, ideell andel 1/1 i Bakkegjerdet Sameie med orgnr.: 987484969 i Sula kommune.

## Eieform
Eierseksjon

## Boligtype
Eierleilighet

## Energiklasse
C

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

## Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale.

## Tomt
Eiet tomt på 6.254 kvm.

## Beskrivelse av tomt
Boligen er en eierseksjon på gnr. 94, bnr. 184, snr. 8, med sameiebrøk 1/18.

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

## Sameiebrøk
1/18

## Takst
Tilstandsrapport datert 04.11.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

## Byggeår
2005

## Byggemåte
Bygget er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft, og ved fuktmålig på loft ble det ikke registrert unormale forhold. Taket er tekket med betongtakstein, og takrenner og nedløp er av metall. Etasjeskillet er av trebjelkelag. Vinduene er malte og har 2-lags glass, og det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass. Balkongen er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Byggegrunnen er ukjent.

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 - Taktekking
Avvik: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det er mosevekst på taktekkingen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.

- Våtrom - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom - Bad- Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDESØKT
- Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse er plassert på innsiden av skapdøren og angir fordelingssystem TN-S, 400 V og hovedsikring på 32 A. Det foreligger varmekabeldokumentasjon for badet samt samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler.

Det foreligger en tilsynsrapport fra Det lokale eltilsyn datert 06.07.2018, hvor det ikke ble avdekket

avvik. Rapporten angir adressen Bakkegjerdet 28, men seksjonsnummer 12, mens boligen er registrert som seksjon 8. Det bør derfor avklares at rapporten gjelder riktig anlegg.
Avvik: Anlegget alder tilsier at det bør kontrolleres av fagkyndig. Videre mangler det dokumentasjon på deler av det elektrisk anlegget.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av en registrert elektroinstallatør, da anleggets alder og manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil og mangler.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og kan føre til redusert sikkerhet og funksjonalitet i anlegget.
Det bør også avklares at tilsynsrapporten gjelder riktig seksjon for å sikre at kontrollen omfatter det aktuelle anlegget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak:
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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/kostnadsestimat 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 09.11.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2016.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Der har vert utbedring av fuge på luftehatt til ventilasjon, pga drypping fra denne.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Firmanavn: Ufaglært.
Beskrivelse: Fuging av takhatt.

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.

## Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN
I henhold til gjeldende kommuneplan (arealplan-ID 2015A001), vedtatt 30.04.2015, er ca. 6 227 m² av eiendommen regulert til boligbebyggelse (nåværende formål) og ca. 27 m² boligbebyggelse, framtidig.

Bestemmelser:- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1531/2015A001/Dokumenter/foresegner.pdf

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

REGULERINGSPLAN
Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Holsgjerdet gnr 94 bnr 190,191 og 184 (plan-ID 5.08), vedtatt 17.06.2004. I henhold til reguleringsplanen er eiendommen avsatt til boliger, kjøreveg og noe grønt område.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

REGULERINGSPLANFORSLAG
I følge Sula kommune er det per 29.10.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. vedlagt kart/reguleringsplanforslag.

OMRÅDEANALYSE
I følge områdeanalyse datert 21.10.2026 så er det registrert 1 berørte datasett på eiendommen:

Risiko:
- Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmekrsom på:
- Radonutsatt område.

Ikke oppdaget på eiendommen:
- Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred
- Aktsomhetsområder for snøskred
- Aktsomhetsområder for steinsprang
- Flomfaresoner
- Forurenset grunn
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK-bygninger
- Kvikkleire
- Skredfaresoner
- Stormflo
- Støysoner

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.

For mer informasjon se vedlagte områdeanalyse.

KULTURMINNERAPPORT
I følge Kulturminnerapport datert 21.10.2026 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.

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
Det er montert vedovn på stue og det er elektriske varmekabler på bad og i gang.

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

## Parkeringsforhold
Det er to parkeringsplasser tilhørende leiligheten i følge selger og styreleder.

## Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst fra Veddevegen, fylkesveg 657, via privat vei i Bakkegjerdet.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

## Barnehage/Skole/Fritid
BARNEHAGE
Vasset barnehage - 12 min
Nymarkbakken FUS barnehage - 19 min
Molvær barnehage - 25 min

SKOLER
Langevåg skule (Barneskole) - 5 min
Sula ungdomsskule (Ungdomsskole) - 10 min
Borgund vidaregåande skole (Videregående skole) - 19 min
Spjelkavik videregående skole (Videregående skole) - 20 min

SPORT OG TENING
Ballbinge, Sula ungdomsskule - 5 min gange
Langevåg skole - 10 min gange
Aktiv Trening Langevåg - 17 min gange

VEDLEGG
Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

## Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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

## Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for «Nytt bygg - bustadformål - over 70 m²/Rekkehus» på Holsgjerde, 6030 Langevåg, gnr. 94 bnr. 184 seksjonsnr. 1 til 18, datert 06.12.2005.
Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

## Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

## Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 7 m².
Sportsbod på ca. 5 m².

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

## Standard

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen er i vinkel med lyse, profilerte fronter og enkelte overskap med glassfronter. Benkeplaten har tremønstret overflate og nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator har avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD
Badet er fra 2005. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på veggene og himlingsplater i taket. Badet er innredet med hjørneinnredning med servant i hvit benkeplate, underskap og skuffer med profilerte fronter. Over innredningen er det speil, belysning og veggskap. Videre er det gulvstående toalett, dusjhjørne med glassdører, veggmontert blandebatteri og hånddusj, samt opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Parkett. I gang er det flis med varmekabler.
Vegger: Tapetserte flater.
Himling: Malte, slette flater.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.
- Varmtvannstank: Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse er plassert på innsiden av skapdøren og angir fordelingssystem TN-S, 400 V og hovedsikring på 32 A.

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

## Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Vaskemaskin, kjøl- og fryseskap samt integrerte komfyr og platetopp.

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: 65 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 70 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

**2. etasje:**
BRA-i: 65 m² Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod.
BRA-e: 5 m² Sportsbod.

TBA fordelt på etasje
**2. etasje:**
7 m² Balkong.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk
Boligen er en eierseksjon på gnr. 94, bnr. 184, snr. 8, med sameiebrøk 1/18.

Registrert felles tomteareal er 6 254,3 m2.

### Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

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

## Økonomi
### Prisantydning
Kr. 2 600 000,-

### Verditakst
Kr 2 600 000,-

### Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Det er ikke registrert vannmåler i boligen.

Miljøstasjonskortet til Bingsa skal følge boligen. Avfall som ikke skal i dunkene skal leveres til miljøstasjonene, kortet inkluderer 600 kg avfall per år for privathusholdninger. Ved eierskifte skal kortet overleveres til ny eier. Eierskifte gir ikke ny kvote for inneværende år. Erstatningskort koster p.t. kr 250,-.

### Eiendomsskatt
Kr 3 546,-

### Info eiendomsskatt
Beløpet er en prognose for eiendomsskatt for inneværende år.

Sula kommune har ordinært månedlige betalingsterminer, men en kan søke om å få kvartalsvis fakturering. Mer informasjon om dette finner man på hjemmesiden til Sula kommune.

### Felleskostnader
Kr. 2 200,- pr. mnd

## Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, brøyting av felles område og felles byggforsikring.

## Formuesverdi - Primær
Kr. 633 419,- som primærbolig for 2024

## Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 533 675,- som sekundærbolig for 2024

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

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

## Omkostninger
kr. 2 600 000,- (Prisantydning)
---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 65 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 78 590,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 678 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)
---
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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

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

HEFTELSER
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:
1963/304531-3/58 10.10.1963 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 184

Dvs. Parsellen og hovedbruket og ev. senere fraskilte parseller av hovedbruket har gejnsidig rett til å føre frem ledninger for vann- og kloakk over hverandres eiendommen.

1964/303827-3/58 07.08.1964 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 184

Dvs. Parsellen og hovedbruket og ev. senere fraskilte parseller av hovedbruket har gejnsidig rett til å føre frem ledninger for vann- og kloakk over hverandres eiendommen.

1964/303828-3/58 07.08.1964 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 184

Dvs. Parsellen og hovedbruket og ev. senere fraskilte parseller av hovedbruket har gejnsidig rett til å føre frem ledninger for vann- og kloakk over hverandres eiendommen.

1982/3865-2/58 15.06.1982 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 152
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 184

Dvs. Eier av gnr 94, bnr 184 Anne Margrethe Fiskerstrand gir herved eiere av gnr 94, bnr 152, vegrett over 94/184, langs riksvegen, frem til avkjørsle på riksveg.
Eier av gnr 94 bnr 152 forplikter seg til å avgi en del (parsell) av gnr 94, bnr 152 til eier av gnr 94, bnr 184 som erstatningsareal.
Dette gjelder tilgrensende areal, i Nord med 6 - seks -meter bredde, avsmalende mot syd, ved nullpunkt i sydgrense/riksvei.

1982/6288-2/58 28.09.1982 BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 184

Dvs. Eier av gnr 94, bnr 184 gir herved eiere av gnr 94, bnr 181/182, vegrett over 94/184, langs riksvegen, frem til avkjørsle på riksveg.
Eier av gnr 94 bnr 181/182 forplikter seg til å avgi en terkantet parsell av gnr 94, bnr 181/182 til eier av gnr 94, bnr 184 som erstatningsareal.
Dette gjelder tilgrensende areal, i syd er nullpunkt i riksvegen, i nord med 4 meter.

1982/6288-3/58 28.09.1982 BESTEMMELSE OM VEG
Gnr 94 bnr. 181 og 182
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 184

Dvs. Se forklaring over.

2004/9603-2/58 25.06.2004 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 421
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 421 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 421 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 421 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 421 FNR: 0 SNR: 4
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 184

Dvs. Eier av gnr. 94 bnr.184 Bolig Prosjekt as gir med dette eier av gnr 94 bnr 421 og seinere fradelte parseller løyve til å legge og vedlikeholde vei, vann, kloakk, overvannsledninger strøm, telekabler over eiendommen gnr. 94 bnr.184 i Sula kommune.
Eier av gnr 94 bnr 421 og seinere fradelte parseller fra den eiendommen skal bære sin forholdsmessige andel av vedlikeholdet av den veien dei nytter. .
Avtalen kan tinglyses som hefte på eiendommen gnr 94 bnr 184.

2004/9610-1/58 25.06.2004 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 357
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 184

Dvs. Eier av gnr. 94 bnr.184/190/191 Bolig Prosjekt as gir med dette eier av gnr 94 bnr 357 i Sula kommune.
Bygg Vest as veirett til veien som ligger over eiendommen gnr.94 bnr.184/190/191.
Avtalen kan tinglyses som hefte på eiendommen gnr 94 bnr 184.

2004/9620-2/58 25.06.2004 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
1993/14899-1/58 15.10.1993 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2004/9620-1/58 25.06.2004 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner: SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/18
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-18
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:

1963/304531-2/58 10.10.1963 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 184

Dvs. Parsellen og hovedbruket og ev. senere fraskilte parseller av hovedbruket har gejnsidig rett til å føre frem ledninger for vann- og kloakk over hverandres eiendommen.

1964/303827-2/58 07.08.1964 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 184

Dvs. Parsellen og hovedbruket og ev. senere fraskilte parseller av hovedbruket har gejnsidig rett til å føre frem ledninger for vann- og kloakk over hverandres eiendommen.

1964/303828-2/58 07.08.1964 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 184

Dvs. Parsellen og hovedbruket og ev. senere fraskilte parseller av hovedbruket har gejnsidig rett til å føre frem ledninger for vann- og kloakk over hverandres eiendommen.

2004/9604-1/58 25.06.2004 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 16
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 184

Dvs. Eier av grir. 94 bnr. 16 Pemille Kjellaug Farstad gir med dette eier av grir 94 bnr 184/190/191 Bolig Prosjekt as rett til å vedlikeholde overvann og kloakkledning som ligger over eiendommen gnr.94 bnr 16 i Sula kommune.
Avtalen kan tinglyses som hefte på eiendommen gnr 94 bnr 16.

2004/9618-1/58 25.06.2004 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 357 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 357 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 357 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 357 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 357 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 357 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 357 FNR: 0 SNR: 7
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 184

Dvs. Eier av gnr. 94 bnr. 357 og gnr.94 bnr.146 Bygg Vest as gir med dette eier av gnr 94 bnr 184/190/191 i Sula kommune.
Bolig Prosjekt as rett til å benytte og vedlikeholde overvann og kloakkledning som ligger over eiendommen gnr.94 bnr 357 og gnr 94 bnr. 146.
Avtalen kan tinglyses som hefte på eiendommene.

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

## Grunnboksdato
24.11.2026

## Forsikringsselskap
Gjensidige

## Polisenummer
78145983

## Om sameiet
Sameie består av 18 ideelle andeler i gnr 94, bnr 184 i Sula Kommune.

## Kommentar fellesgjeld
Sameiet har pr. 22/10-2026 ingen fellesgjeld.

## Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Det foreligger enkelt regnskap for 2025.

Det ble avholdt årsmøte 15. juni 2026 hvor følgende saker ble tatt opp:
Sak 1-26: Når vi skal klippe vollene, så klipp også litt nedover på baksiden. De som klipper må gi beskjed, gjerne Laila (mld: 93234442) slik at vi kan få noen til å hjelpe til, eller rake. Robin og Joakim tok på seg å kjøpe inn en bensindrevet gressklipper slik at de slipper å dra på ledning over alt.
Når vi skal klippe gresset på fellesområdene skal vi også gi beskjed slik at noen kan hjelpe å rake eller flytte ledninger.

Sak 2-26: Alle må klippe hekkene sine, helst hvert år, men i hvert fall før de blir for høye eller kommer inn til nabohagene. Viktig å også klippe på utsiden. Det blir kjøpt inn ei hekksaks som blir hengende ute i uteboda.

Sak 3-26: Alle i øverste etasje må huske å rense takrenner innimellom. Det skal også stå en stopper nede i hver stuprenne. Stige ligger bak carporten til Laila og Terje, og sikkerhetsutstyr ute i uteboda.

Sak 4-26: De som bor i øverste etasjer må huske å spyle plattene utenfor dørene sine, og ta vekk rusk fra slukene slik at det ikke går tett der.

Sak 5-26: Alle må sjekke hovedstoppekranene under plattene sine i nederste etasje. De stopper vannet i begge etasjene. Sameiet skal kjøpe inn 3 nøkler til disse, og de henges inne i hver bossbod. Alle må teste om de klarer å skru av vannet der, for det kan ryste fast dersom de ikke blir prøvd innimellom. Viktig pga forsikring.

Sak 6-26: Skal fellesutgiftsbetalingene øke? Vi stemte fram, 11 mot 1 at vi skal legge på 200 kroner ekstra pr måned frem til neste åresmøte for å lage en buffer på rundt 50 000 kroner som skal stå fast. Betalingen med ekstra 200 kr starter 1.septemper, så ny fellesutgiftspris blir da 2200 kroner fra 1.september og til neste åresmøte, ca juni 2027 når vi tar ny avgjørelse på dette.

Sak 7-26: Delte ut regnskapet for 2025.

Referat fra siste årsmøte og regnskap er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

## Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

## Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

### Dyrehold
I følge sameiets husordensregler datert 26.03.2014 er dyrehold (katt) tillatt med unntak av hund.

### Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Det gjøres dog oppmerksom på at den nye eierseksjonsloven (esl.) trådte i kraft 1. januar 2018, og med denne er det innført nye regler om blant annet vedlikeholdsansvar, økning av legalpantets størrelse, tidsbegrenset rett til bruk av fellesareal med mer. I den nye lovens § 26 (2) er det også inntatt en helt ny bestemmelse som har som formål å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk for funksjonshemmede blir gjort tilgjengelig for de som har behov for slike plasser. Bestemmelsen pålegger sameiene å innføre en bytteordning eller lignende for å sikre tilgjengeligheten, og det oppstilles krav om at ordningen skal inntas i sameiets vedtekter. Disse lovpålagte vedtektene skal, jf. esl. § 67 (4) være vedtatt innen 1. januar 2019. Av den nye loven § 67 (9) følger for øvrig at avtaler og bestemmelser – herunder vedtektsbestemmelser – i eierseksjonssameier som er i strid med den nye eierseksjonsloven, vil opphøre senest 1. januar 2019. For alle praktiske formål betyr dette at mange eierseksjonssameier må sørge for å endre og tilpasse sine vedtekter til den nye loven før denne datoen.

Det er også foretatt endringer i eierseksjonsloven knyttet til korttidsutleie av boliger og forbud mot indirekte erverv av flere enn to boligseksjoner. Denne endringen trådte i kraft 1. januar 2020.

Det er styrets oppgave å sørge for at eierseksjonssameiet drives i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Sameiet har ikke oppdatert sine vedtekter. I forlengelsen av det nevnte bør styret gå gjennom både vedtekter og evt. husordensregler, og gjøre nødvendige endringer.

### Beboernes forpliktelser og dugnader
En må påregne dugnad på fellesareal, samt klipping av plen på felle område. Hver seksjon skal også hekkene sine hvert år, og minimum før de blir for høye eller kommer inn til nabohagene. Sameiet har kjøpt inn felles klipper og hekksaks.

# Diverse opplysninger

### Diverse
Denne teksten er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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

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

### Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

### Salgsoppgave sist oppdatert
24.11.2026

### 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

### Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 38 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (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 ikke tegnet Boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

før budet legges inn.

## Personopplysningsloven

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

## Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

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

## Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt

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

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

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

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

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

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

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

# Er dette ditt nye hjem?

## Det er en god følelse.
## La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Bakkegjerdet 28

# Vedlegg

- Tilstandsrapport ink. energiattest
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Sameiets husordensregler
- Sameiets vedtekter
- Byggemeldte tegninger
- Ferigattest
- Eiendomskart med grenser
- Ledningskart
- Veiadkomstkart
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Reguleringsplanforslag
- Kommunedelplan
- Områdeanalyse

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

# Tilstandsrapport

Rekkehus
Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
SULA kommune
gnr. 94, bnr. 184, snr. 8

## Markedsverdi

**2 600 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²**




**Befaringsdato:** 04.11.2026 **Rapportdato:** 18.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1425 **Eiendomsverdi ref nr:** AS7129

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

ENERGIMERKE

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

## Naava Takst AS



**Rapportansvarlig**

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615

Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 94 - Bnr 184
1531 SULA

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 94 - Bnr 184
1531 SULA

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 94 - Bnr 184
1531 SULA

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Beskrivelse av eiendommen

**Rekkehus - Byggeår: 2005**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft. Ved fuktmålig på loft ble det ikke registrert unormale forhold.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Balkongen er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet i leiligheten er av parkett. I gang er det flis med varmekabler. Varmekabler ikke funksjonstestet.
Veggene er tapetserte, og himlingene har malte, slette flater.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.
Det er pipe i lettklinkerblokker, vedovn og sotluke/feieluke.
Innvendige dører er malte fyllingsdører, med glassfelt i døren mot stuen.
Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2005. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.
Badet har hjørneinnredning med servant i hvit benkeplate, underskap og skuffer med profilerte fronter. Det er speil, belysning og veggskap over innredningen. Gulvstående toalett. Dusjhjørne med glassdører, veggmontert blandebatteri og hånddusj. Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger til dusjsonen har kjøkkeninnredning og brannskille mot nabo, noe som vanskeliggjør hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i vinkel med lyse, profilerte fronter og enkelte overskap med glassfronter. Benkeplate med tremønstret overflate og nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Fliser på vegg over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige avløpsrør er plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse er plassert på innsiden av skapdøren og angir fordelingssystem TN-S, 400 V og hovedsikring på 32 A. Det foreligger varmekabeldokumentasjon for badet samt samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler.

Det foreligger en tilsynsrapport fra Det lokale eltilsyn datert 06.07.2018, hvor det ikke ble avdekket avvik. Rapporten angir adressen Bakkegjerdet 28, men seksjonsnummer 12, mens boligen er registrert som seksjon 8. Det bør derfor avklares at rapporten gjelder riktig anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendige, oransje rør) fra 2005, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2005, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 70 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 70 m² |
| Totalpris | 2 600 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 3 450 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Rekkehus**

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

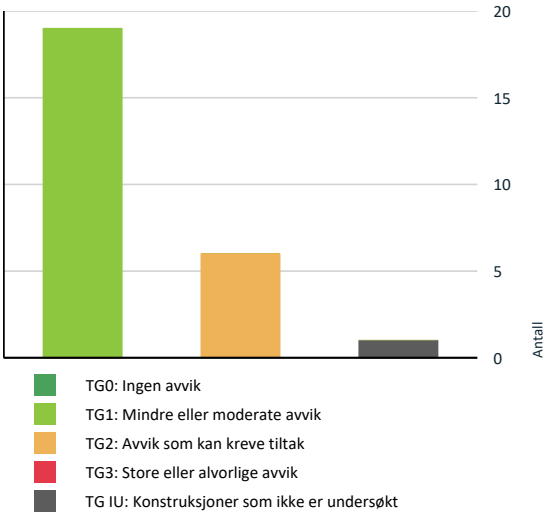
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 94 - Bnr 184
1531 SULA

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

## Oppsummering av avvik

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

**Rekkehus**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

**Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 94 - Bnr 184
1531 SULA

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Boligens energimerking




## Beskrivelse

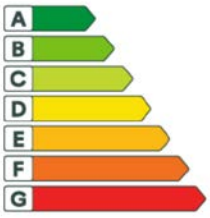
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Rekkehus/andre småhus, byggeår 2005, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer

## Energimerke




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




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

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

## Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 94 - Bnr 184
1531 SULA

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
2005

**Kommentar**

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Det er mosevekst på taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Se sameiets vedtekter ang. vedlikehold av bygningsdelen.

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**
Takrenner og nedløp er av metall.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft. Ved fuktmålig på loft ble det ikke registrert unormale forhold.

**Vurdering av avvik:**
• 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.

**Konsekvens/tiltak**
• 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.

### TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

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

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

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

### TG 1 Ytterdører

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

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Balkongen er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
Gulvet i leiligheten er av parkett. I gang er det flis med varmekabler. Varmekabler ikke funksjonstestet.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**
Veggene er tapetserte, og himlingene har malte, slette flater.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**
Etasjeskillet er av trebjelkelag.

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

**Vurdering av avvik:**

Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 94 - Bnr 184
1531 SULA

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

### ⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**
Det er pipe i lettklinkerblokker, vedovn og sotluke/feieluke.

**Vurdering av avvik:**
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Innvendige dører er malte fyllingsdører, med glassfelt i døren mot stuen.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

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

## VÅTROM

ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**
Bad fra 2005. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

**Vurdering av avvik:**
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Badet har hjørneinnredning med servant i hvit benkeplate, underskap og skuffer med profilerte fronter. Det er speil, belysning og veggskap over innredningen. Gulvstående toalett. Dusjhjørne med glassdører, veggmontert blandebatteri og håndusj. Det er opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

ETASJE > BAD

Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 94 - Bnr 184
1531 SULA

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger til dusjsonen har kjøkkeninnredning og brannskille mot nabo, noe som vanskeliggjør hulltaking.

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning i vinkel med lyse, profilerte fronter og enkelte overskap med glassfronter. Benkeplate med tremønstret overflate og nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Fliser på vegg over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er plast.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

**Vurdering av avvik:**

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse er plassert på innsiden av skapdøren og angir fordelingssystem TN-S, 400 V og hovedsikring på 32 A. Det foreligger varmekabeldokumentasjon for badet samt samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler.

Det foreligger en tilsynsrapport fra Det lokale eltilsyn datert 06.07.2018, hvor det ikke ble avdekket avvik. Rapporten angir adressen Bakkegjerdet 28, men seksjonsnummer 12, mens boligen er registrert som seksjon 8. Det bør derfor avklares at rapporten gjelder riktig anlegg.

**Vurdering av avvik:**

• Anlegget alder tilsier at det bør kontrolleres av fagkyndig. Videre mangler det dokumentasjon på deler av det elektrisk anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av en registrert elektroinstallatør, da anleggets alder og manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil og mangler.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og kan føre til redusert sikkerhet og funksjonalitet i anlegget.
Det bør også avklares at tilsynsrapporten gjelder riktig seksjon for å sikre at kontrollen omfatter det aktuelle anlegget.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendige, oransje rør) fra 2005, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2005, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 94 - Bnr 184
1531 SULA

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

*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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 94 - Bnr 184
1531 SULA

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Konklusjon og markedsvurdering

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

70 m²/65 m²

*Rekkehus:* 2 Bod, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bad

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 2 600 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 3 450 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **2 600 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **2 600 000** |

**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

Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 94 - Bnr 184
1531 SULA

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Bratthaugråsa 5C ,6030 LANGEVÅG<br>74 m² 2018 2 sov | 17-08-2026 | 3 290 000 | **3 200 000** | | 3 200 000 | **43 243** |
| 2 | Bratthaugråsa 9C ,6030 LANGEVÅG<br>70 m² 2020 2 sov | 15-06-2026 | 3 190 000 | **3 190 000** | | 3 190 000 | **43 108** |
| 3 | Bratthaugråsa 7A ,6030 LANGEVÅG<br>73 m² 2018 2 sov | 12-02-2026 | 3 100 000 | **3 100 000** | | 3 100 000 | **42 466** |
| 4 | Bratthaugråsa 9D ,6030 LANGEVÅG<br>70 m² 2020 2 sov | 21-03-2026 | 3 100 000 | **3 100 000** | | 3 100 000 | **42 466** |
| 5 | Bratthaugråsa 5A ,6030 LANGEVÅG<br>73 m² 2018 2 sov | 18-08-2025 | 3 100 000 | **3 030 000** | | 3 030 000 | **41 507** |
| 6 | Bratthaugråsa 11A ,6030 LANGEVÅG<br>70 m² 2020 2 sov | 24-09-2024 | 3 100 000 | **3 025 000** | 570 | 3 025 570 | **40 886** |
| 7 | Hølevegen 77B ,6030 LANGEVÅG<br>60 m² 2005 2 sov | 27-11-2025 | 2 450 000 | **2 350 000** | | 2 350 000 | **39 167** |
| 8 | Bakkegjerdet 26 ,6030 LANGEVÅG<br>62 m² 2005 2 sov | 29-04-2024 | 2 400 000 | **2 510 000** | | 2 510 000 | **38 615** |
| 9 | Bakkegjerdet 16 ,6030 LANGEVÅG<br>62 m² 2004 2 sov | 28-10-2024 | 2 420 000 | **2 200 000** | | 2 200 000 | **33 333** |
| 10 | Veddevegen 65 ,6030 LANGEVÅG<br>71 m² 1990 2 sov | 28-10-2025 | 2 000 000 | **2 220 000** | 5 000 | 2 225 000 | **31 338** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

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

Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 94 - Bnr 184
1531 SULA

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

**Rekkehus**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 3 150 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | |
| **Sum teknisk verdi - Rekkehus** | Kr. | | **3 150 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **3 150 000** |

## 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. | 300 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **300 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **3 450 000** |

Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 94 - Bnr 184
1531 SULA

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

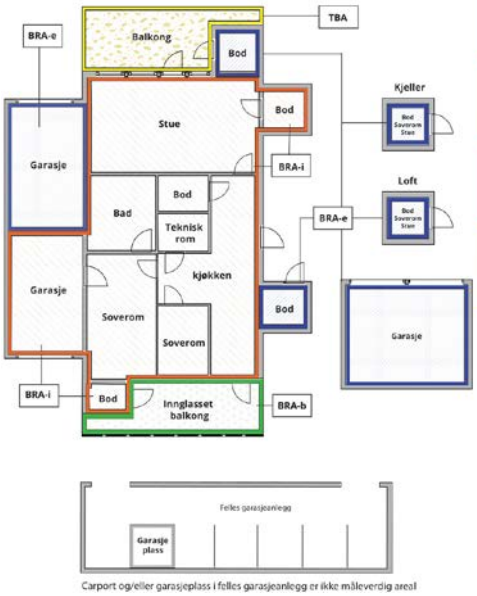
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om 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.

Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 94 - Bnr 184
1531 SULA

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Arealer

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 65 | 5 | | 70 | 7 |
| **SUM** | **65** | **5** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **70** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | Bod, soverom, soverom, stue/kjøkken, bad | Sportsbod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 04.11.2026 | Jacob Engholm Holen | Takstingeniør |
| | André Hammer | Kunde |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1531 SULA | 94 | 184 | | 8 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Bakkegjerdet 28

**Hjemmelshaver**
Hammer André

Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 94 - Bnr 184
1531 SULA

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Rekkehus i Langevåg i Sula Kommune.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst fra Veddevegen, fylkesveg 657, via privat vei i Bakkegjerdet.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Holsgjerdet, gnr. 94 bnr. 190, 191 og 184, plan-ID 5.08, vedtatt 17.06.2004. Planen omfatter konsentrert boligbebyggelse og trafikkareal. I kommuneplanens arealdel, plan-ID 2015A001, vedtatt 30.04.2015, er eiendommen avsatt til boligbebyggelse. Planopplysningene datert 21.10.2026 viser ingen registrerte pågående planarbeider eller midlertidige bygge- og deleforbud som berører eiendommen.

**Om tomten**

Boligen er en eierseksjon på gnr. 94, bnr. 184, snr. 8, med sameiebrøk 1/18. Registrert felles tomteareal er 6 254,3 m².

**Tinglyste/andre forhold**

Se grunnboksutskrift.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 03.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 10.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Energiattest | 13.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 18.11.2026 | |
| 2 | 24.11.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Bakkegjerdet 28 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 94 - Bnr 184
1531 SULA

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
|---|
| Notar Moa |

| Oppdragsnr. |
|---|
| 2-0202/26 |

| Selger 1 navn |
|---|
| André Hammer |

| Gateadresse |
|---|
| Bakkegjerdet 28 |

| Poststed | Postnr |
|---|---|
| LANGEVÅG | 6030 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 78145983

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja



Document reference: 2-0202/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Der har vert utbedring av fuge på luftehatt til ventilasjon, pga drypping fra denne

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fuging av takhatt

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja



Document reference: 2-0202/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0202/26

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0202/26

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Andre' Hammer | ba8f8c85b880be81da66-a3fd35d46c3ce85fffc9 | 09.11.2026 16:18:12 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 2-0202/26

- 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

# Bakkegjerdet 26

Nabolaget Holen/Sula/Vedde - vurdert av 39 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

### Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Sula ungdomsskule<br>Linje 4 | 1 min<br>0.1 km |
| Ålesund Lufthavn, Vigra | 42 min |

### Skoler

| | |
|---|---|
| Langevåg skule (1-7 kl.)<br>531 elever, 23 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Sula ungdomsskule (8-10 kl.)<br>408 elever, 35 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Borgund vidaregåande skole<br>730 elever, 54 klasser | 19 min<br>16.2 km |
| Spjelkavik videregående skole<br>492 elever | 20 min<br>16.3 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

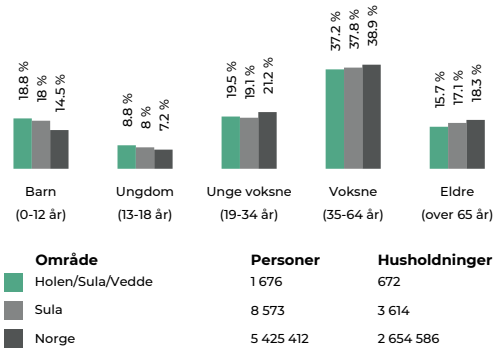
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Holen/Sula/Vedde | 1 676 | 672 |
| Sula | 8 573 | 3 614 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Vasset barnehage (1-4 år)<br>17 barn | 12 min<br>0.8 km |
| Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år)<br>108 barn | 19 min<br>1.4 km |
| Molvær barnehage (0-5 år)<br>58 barn | 25 min<br>1.9 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Langevåg | 12 min |
| Bunnpris Vedde<br>PostNord, søndagsåpent | 15 min<br>1.1 km |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Moa kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Båt/ferge

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

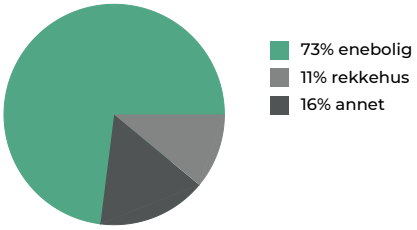
### Gateparkering
Lett 92/100

### Støynivået
Lite støynivå 88/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Ballbinge, Sula ungdomsskule | 5 min |
| Ballspill | 0.4 km |
| Langevåg skole | 10 min |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.7 km |
| Aktiv Trening Langevåg | 17 min |

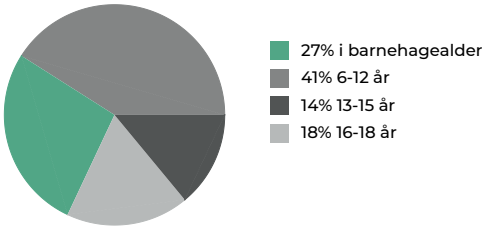
## Boligmasse



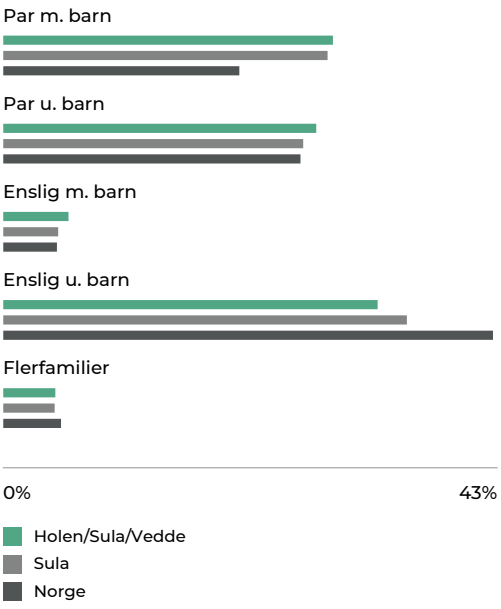

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| AMFI Moa | 17 min |
| Apotek 1 Langevåg | 17 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



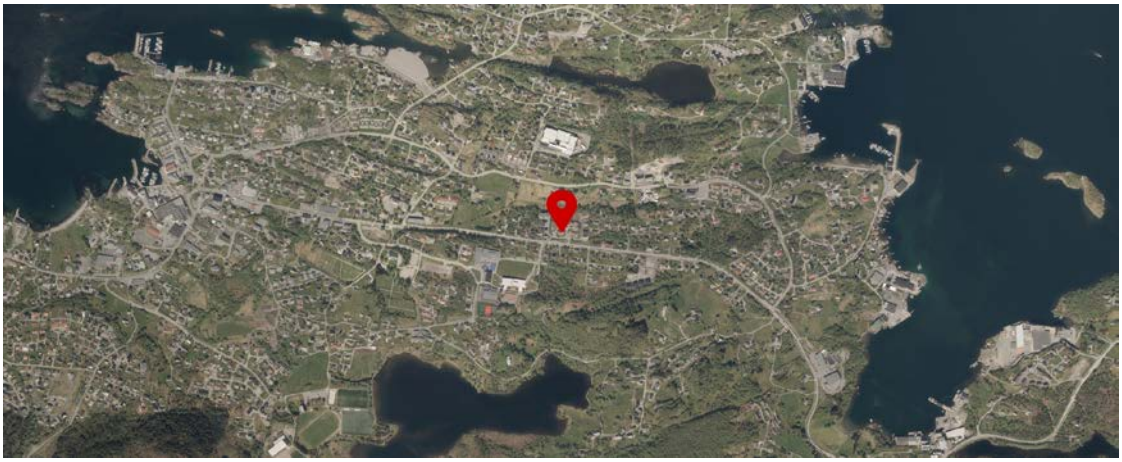

## Familiesammensetning

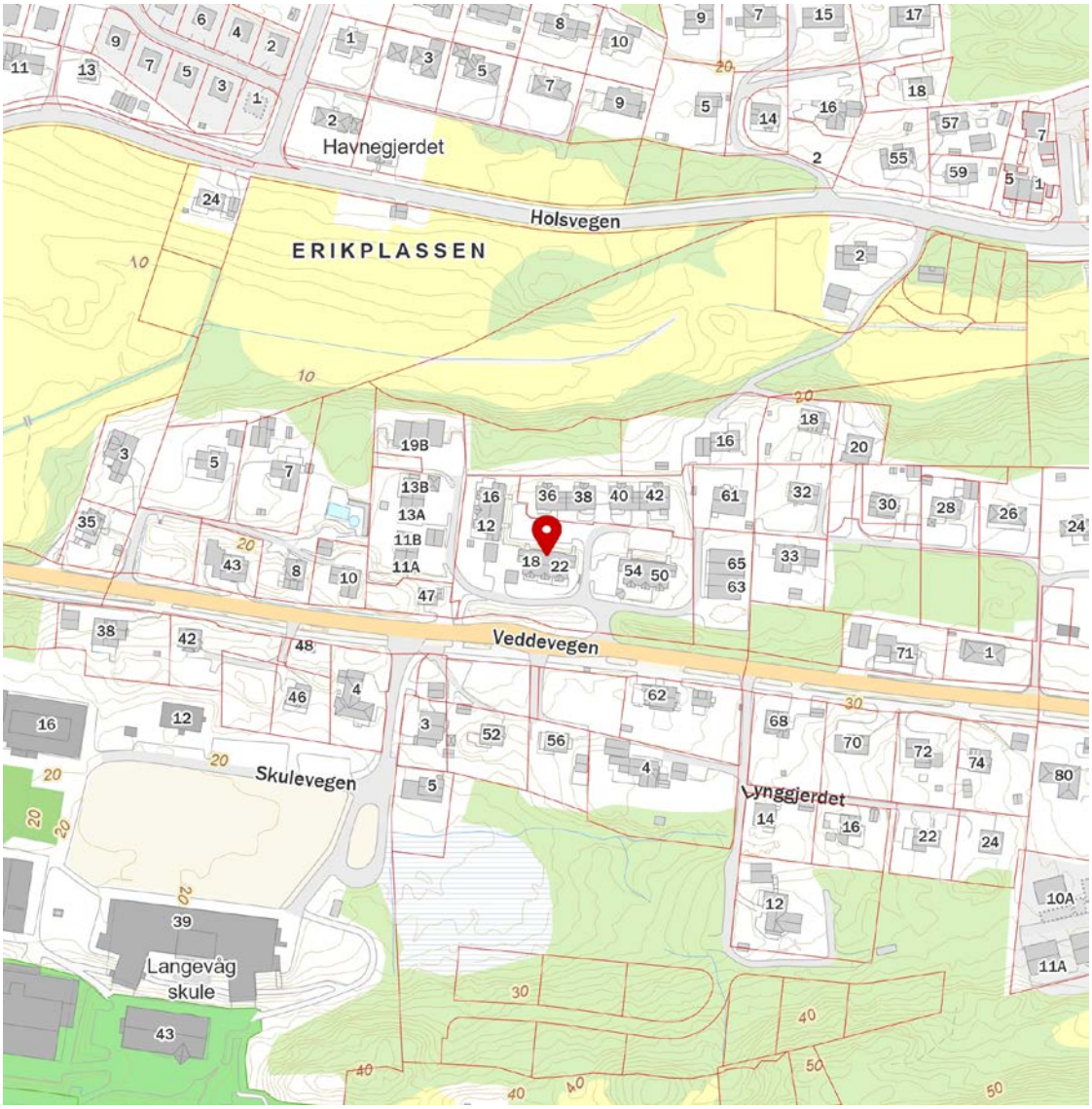



## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Moa kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024






Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Moa kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Tiltakshistorikk

x

## Tiltakshistorikk røyklop

| Registrert | Tiltak | Utført | Utført av | Årsak ikke utført | Hyppighet | Sotmengde | Arbeidslisteinfo | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.04.2024 | Feiing av skorstein | Ja | Lars Brekke | | Hvert 5.år | Lite sot | 17.04.2024 Ansvarlig: Bjørn Skutvik | |
| 30.08.2022 | Feiing av skorstein | Ja | Bjørn Skutvik | | Hvert 2.år | Lite sot | Feiing Veddevegen tirsdag 30.08.2022 Ansvarlig: Bjørn Skutvik | |
| 14.09.2020 | Feiing av skorstein | Ja | Vegard Walstad Bakås | | Hvert 2.år | Lite sot | | |

# MEGLEROPPLYSNINGER
# FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Ålesund brannvesen

## 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 slokkeutstyr 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 slokkeutstyr

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 slokkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslokkeapparater 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).

**Ålesund brannvesen KF**
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannvesenet@aaby.no

**Følg oss for nyttig informasjon**
Hjemmeside: aaby.no
Facebook: facebook.com/alesundbrannvesen
Instagram: instagram.com/alesundbrannvesen

REGLER FOR BAKKEGJERDET SAMEIE
(Vedtatt i 2005, og bekreftet i nytt styre 26.03.2014)

- Alle må holde ro etter kl.23.00 på hverdager og gi beskjed til sameiet dersom de skal ha fester som vil skape uro for andre.
- Alle skal holde orden rundt sine leiligheter.
- Fellesområder skal holdes i orden i fellesskap.
- Fellesutgifter betales den 1. hver måned og dekker forsikring, kommunale utgifter og brøyting.
- Dersom noen ikke overholder reglene i sameiet, kan sameiet i fellesskap be vedkommende om å flytte da uro og uorden vil forringe husenes takst.
- Biler flyttes ved brøyting.
- Fellesbodene holdes i orden, og all boss må knyttes så man unngår mest mulig lukt og rot.
- Raketter nyttår kan ikke skytes opp nærmere enn 30 meter fra nærmeste hus.
- Hund er ikke lov å ha i sameiet.
- Postkassenøklene hører til leilighetene.

Styret:

Laila Jensen, Sekretær
Karen Sætre, Styreleder

Referent: Laila Jensen

**SAMEIE**
**G.NR 94/BR.NR 184**
**BAKKEGJERDET**
**i Sula Kommune**

VEDTEKTER

§ 1 Sameie
Sameie består av 18 ideelle andeler i g.nr 94, br.nr 184 i Sula Kommune.

§ 2 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser på eiendommen.
Utvendig farge på boligene velges ved flertallsbeslutning i sameiemøtet.
Bygningsmessige endringer utvendig som terrasser etc.skal ha et enhetlig uttrykk og godkjennes av styret før bygging tar til.

§ 3 Navnet på sameiet forandres fra Holsgjerdet til Bakkegjerdet sameie.

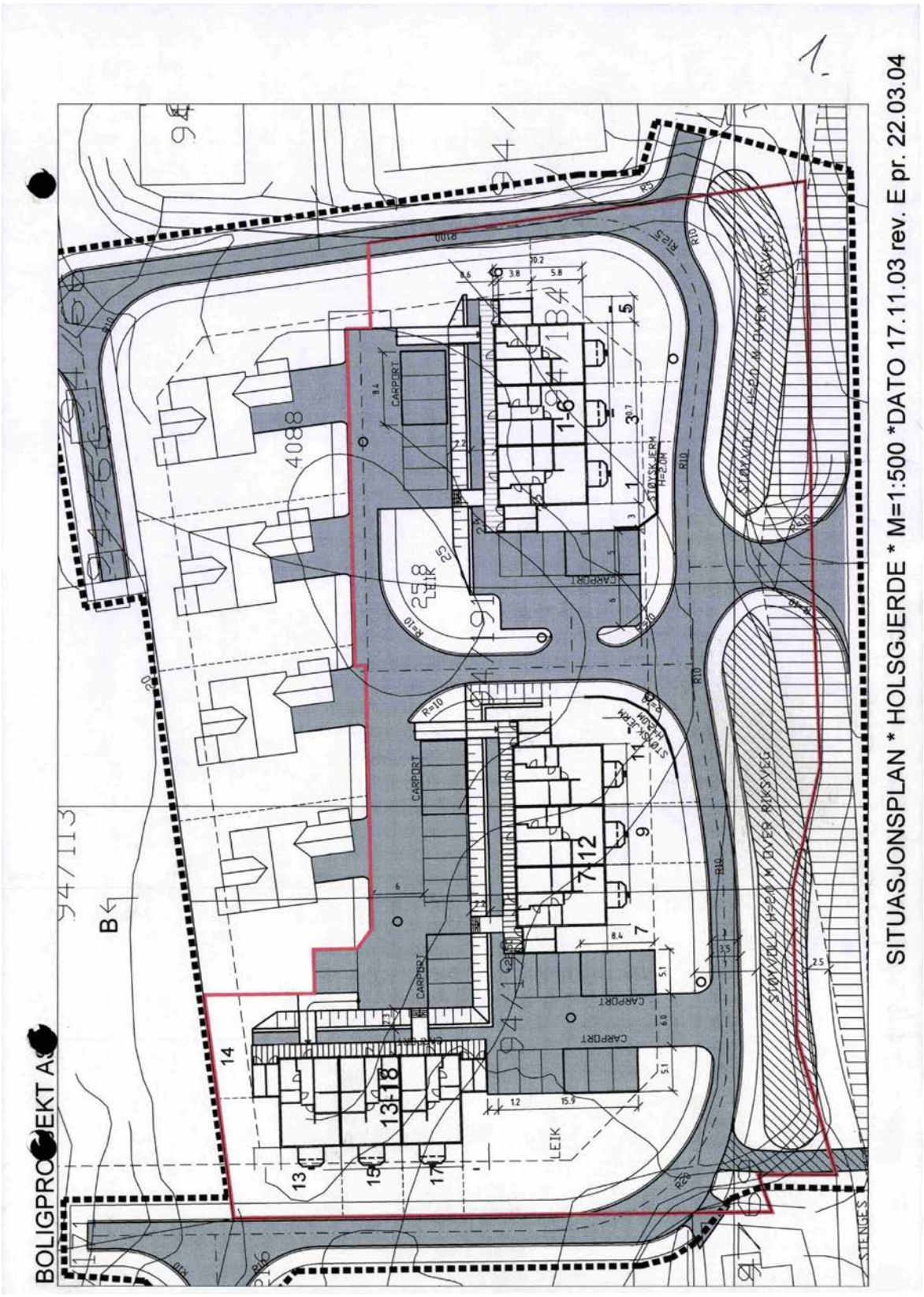
§ 4 Medlemmer/ styre
Enhver sameier har automatisk medlemsskap i sameiet.
Sameiet kan gi fullmakt til styret for å organisere og bestille felles tjenester som snøbrøyting, forsikring av boligmassen, vedlikehold etc.
Styret består av 4 personer som velges blant seksjonseierne. Det velges to nye annenhvert år, så hvert styremedlem sitter i 2 år.
Maks 2 styremedlemmer byttes ut i gangen.
**Styret har signaturrett.**

§ 5 Forsikring
Sameie velger i fellesskap et forsikringsselskap som skal forsikre hele boligmassen.

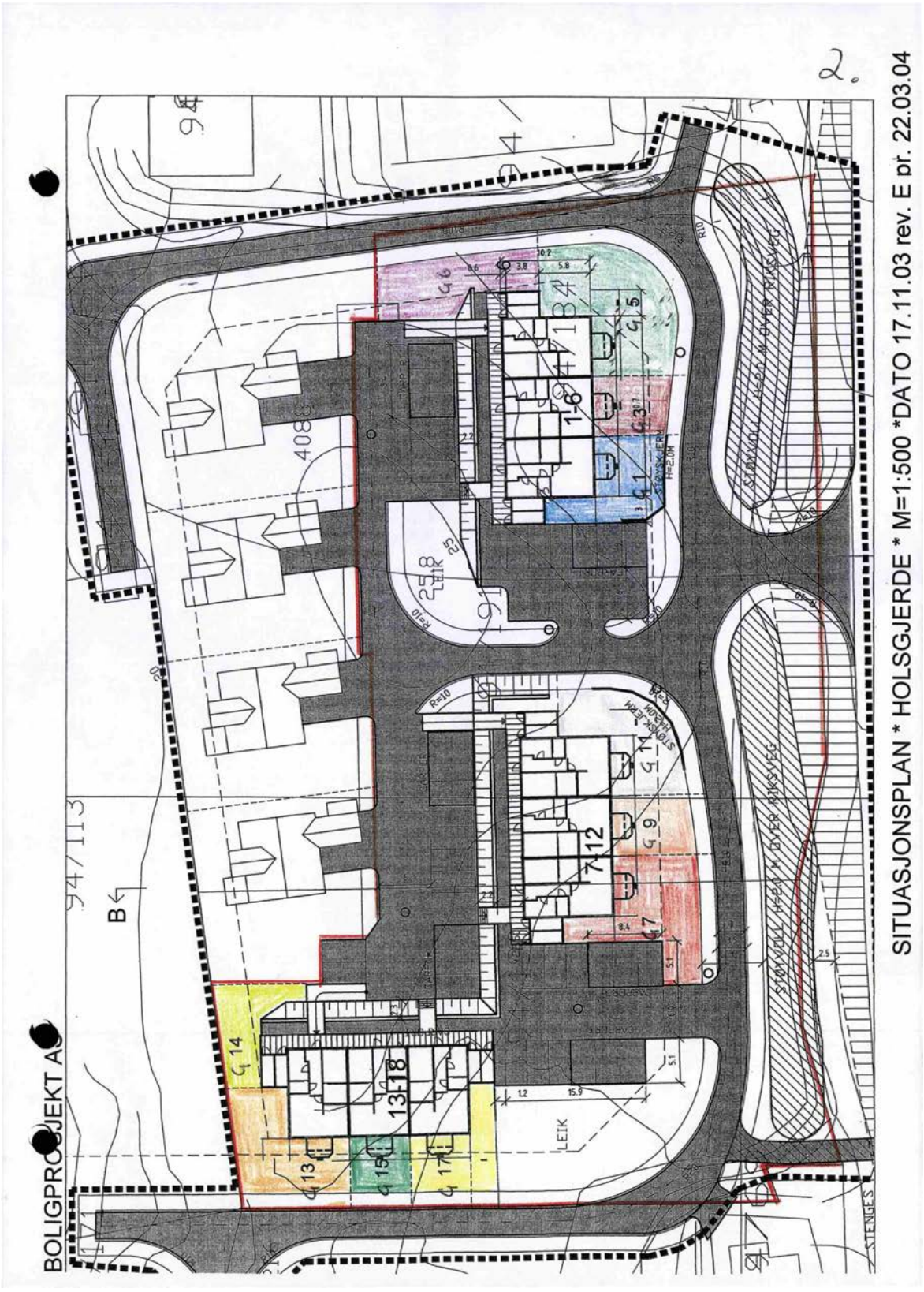
§ 6 Sameiemøte
Sameiemøte er vedtaksfør når minimum 60% av partene møter eller stiller med stedfortreder som har fullmakt.
Kvar andel i sameie har en stemme i sameiemøtet.
Enhver av sameiets medlemmer kan kalle inn til sameiemøte, og det skal skje skriftlig med minimum 14 dagers varsel.
Ved stemmelikhet skal saken avgjøres ved loddtrekning.
Vedtektene kan endres ved flertallsbeslutning blant sameiets medlemmer. Underskrift fra sameiets medlemmer.

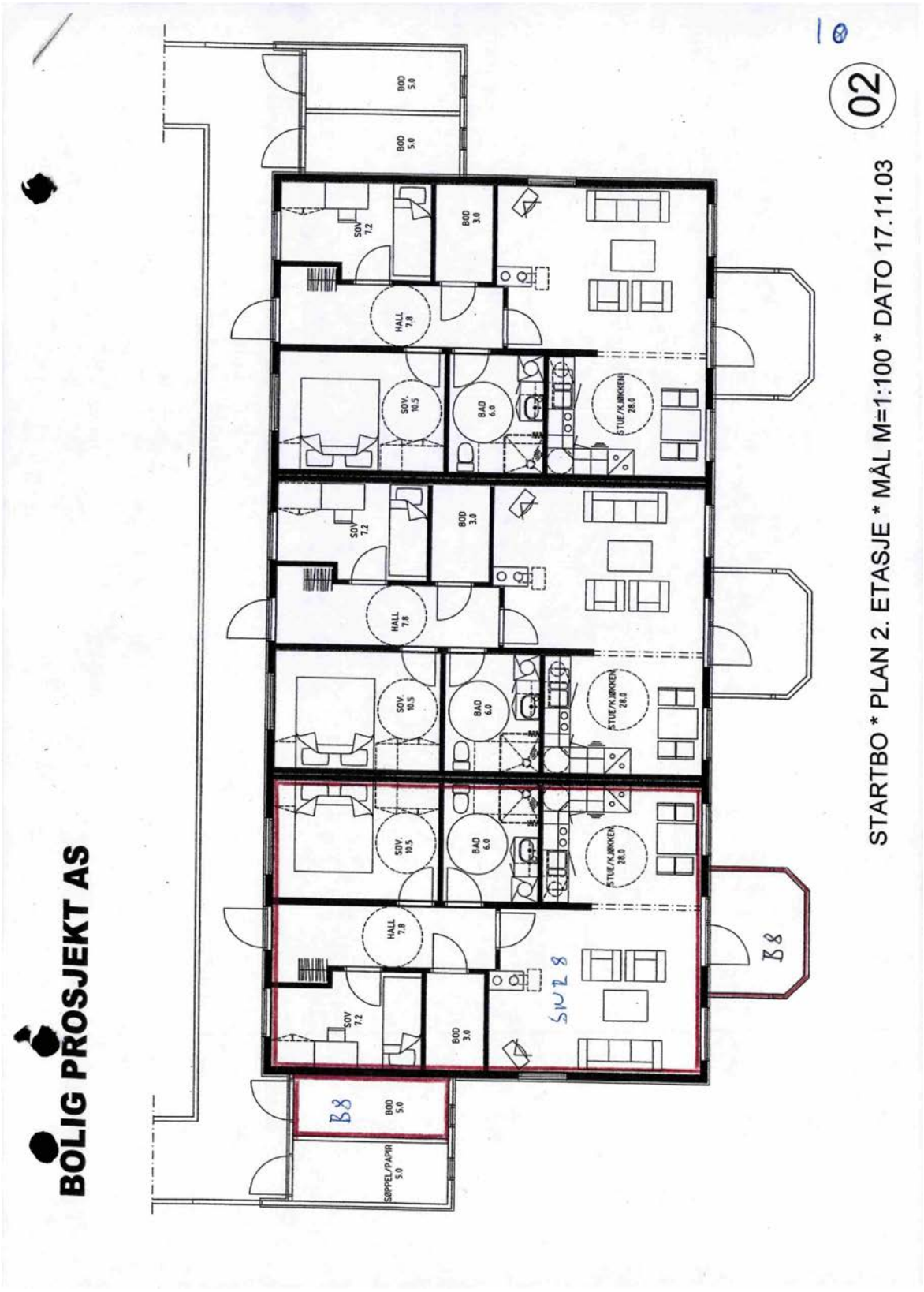
§ 7 Oppløsning
Oppløsning av sameie kan ikke skje uten Sula Kommunes samtykke. For øvrig kommer Sameielovens bestemmelser til anvendelse.

Vedtektene er vedtatt av medlemmene i sameiet Januar 2015.
Sted:...Langevåg..... Sendedato:.....

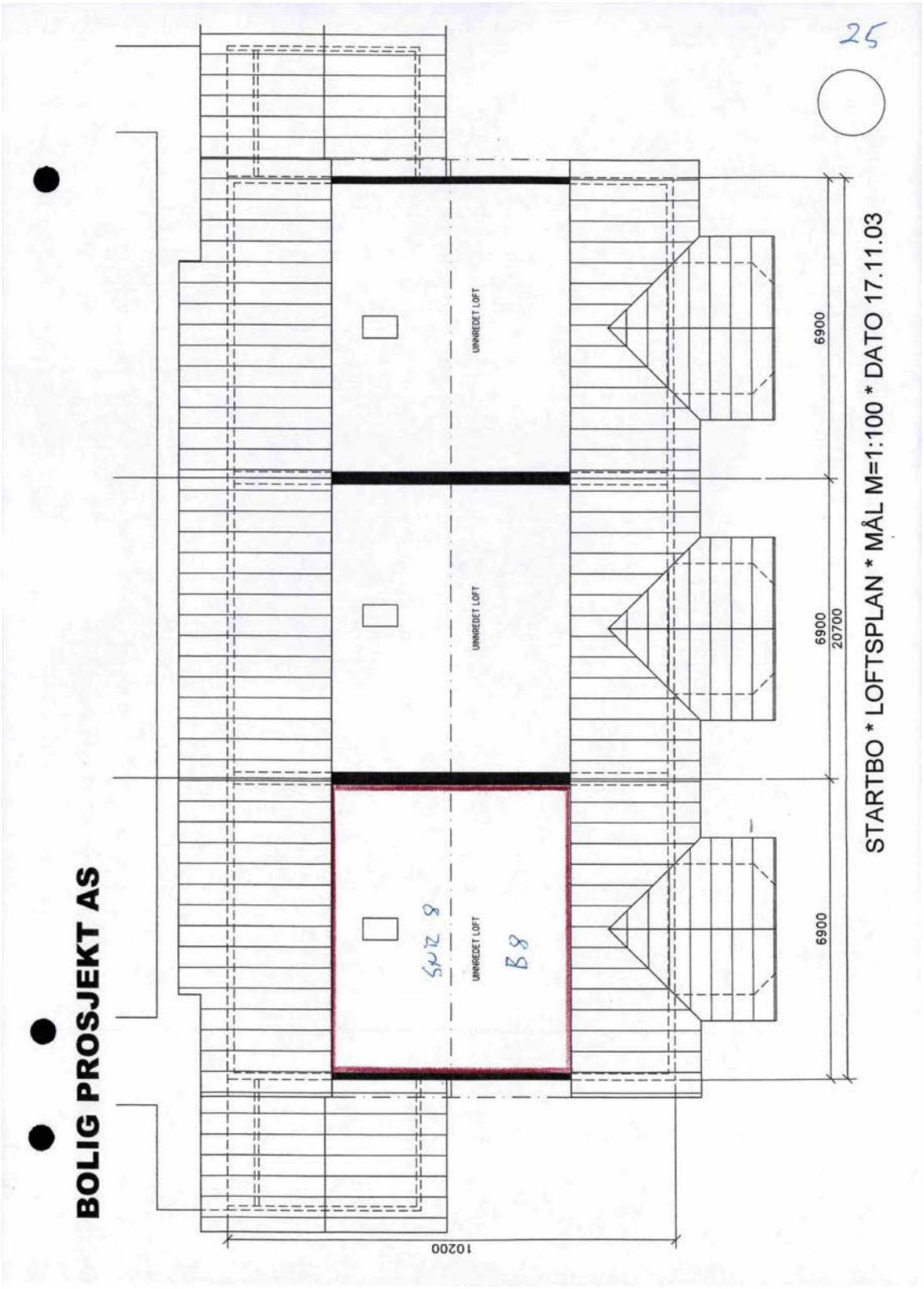

SITUASJONSPLAN * HOLSGJERDE * M=1:500 *DATO 17.11.03 rev. E pr. 22.03.04
BOLIGPROSJEKT AS
CARPORT
LEIK
STØYVOLL H=2,0 M OVER RIKSVEG
STØYSKJERM H=2,0M
B

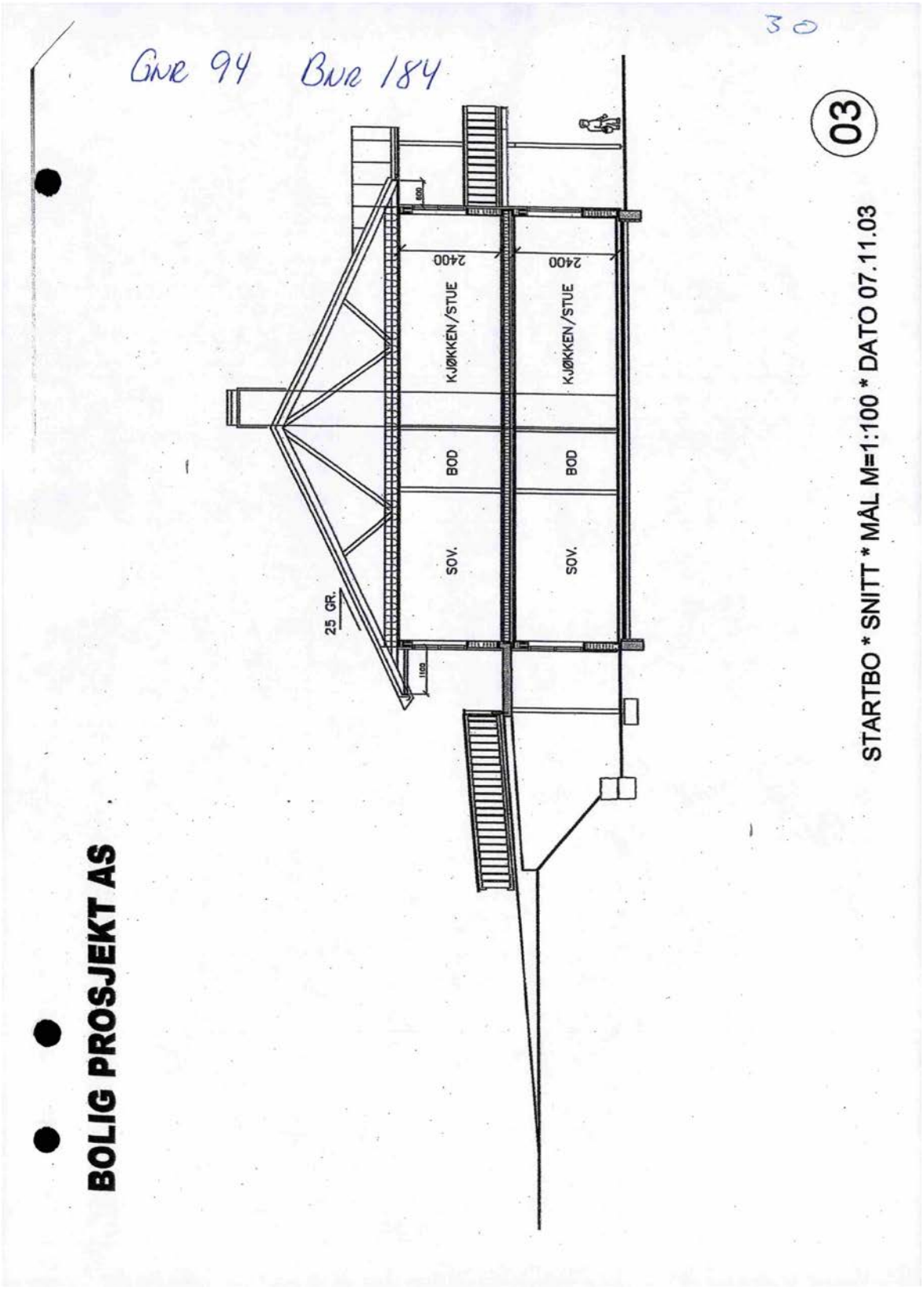
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/9620/58
Attesteringstidspunkt 2026-10-21 15:16
Side 5 av 33




BOLIG PROSJEKT AS
STARTBO * PLAN 2. ETASJE * MÅL M=1:100 * DATO 17.11.03
02
10
BOD 5.0
BOD 5.0
SOV 7.2
BOD 3.0
HALL 7.8
SOV. 10.5
BAD 6.0
STUE/KJØKKEN 28.0
SOV 7.2
BOD 3.0
HALL 7.8
SOV. 10.5
BAD 6.0
STUE/KJØKKEN 28.0
SOV. 10.5
BAD 6.0
STUE/KJØKKEN 28.0
HALL 7.8
SOV 7.2
BOD 3.0
B8
B8
BOD 5.0
SØPPEL/PAPIR 5.0

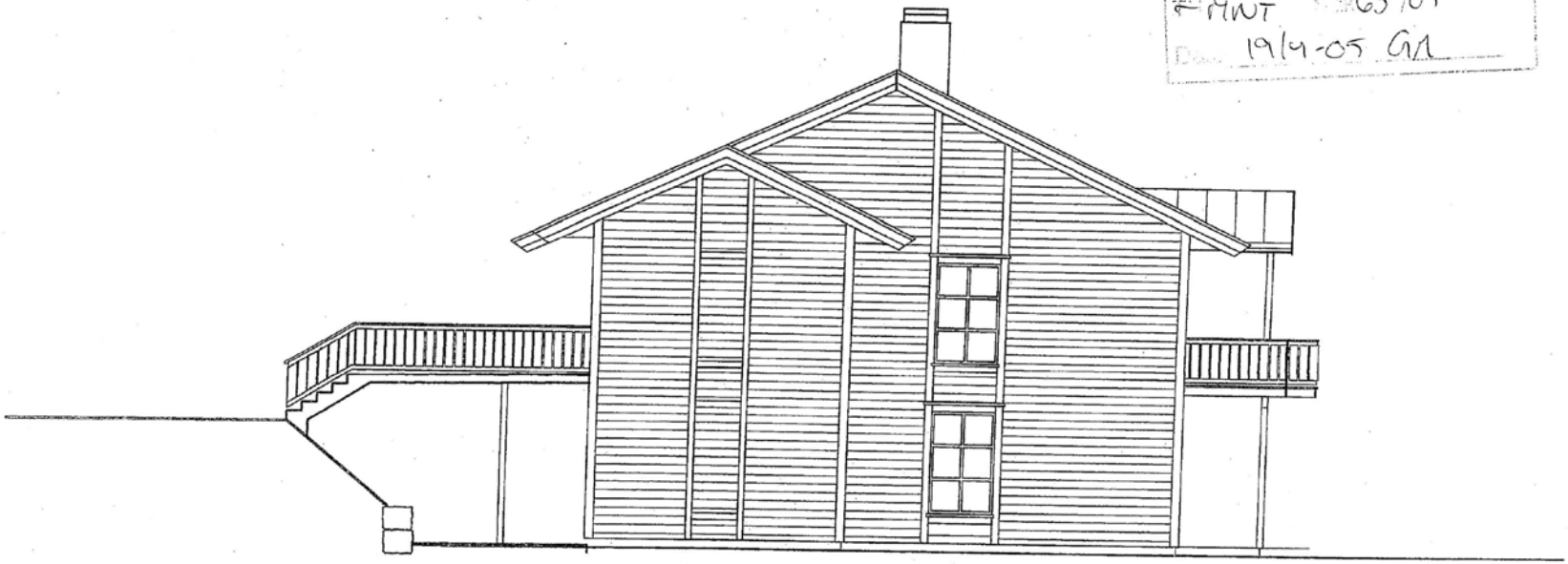
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/9620/58
Attesteringstidspunkt 2026-10-21 15:16
Side 28 av 33




30
GNR 94 BNR 184
03
STARTBO * SNITT * MÅL M=1:100 * DATO 07.11.03
BOLIG PROSJEKT AS
2400
2400
KJØKKEN/STUE
KJØKKEN/STUE
BOD
BOD
SOV.
SOV.
25 GR.

**BOLIG PROSJEKT AS**

TEIKNINGAR TIL BYGGESAK
dat 18/4 gnr 07
Godkjent på [illegible]
MNT Sak 63/04
Dato 19/4-05 GR



STARTBO * FASADE MOT VEST * MÅL M=1:100 * DATO 07.11.03

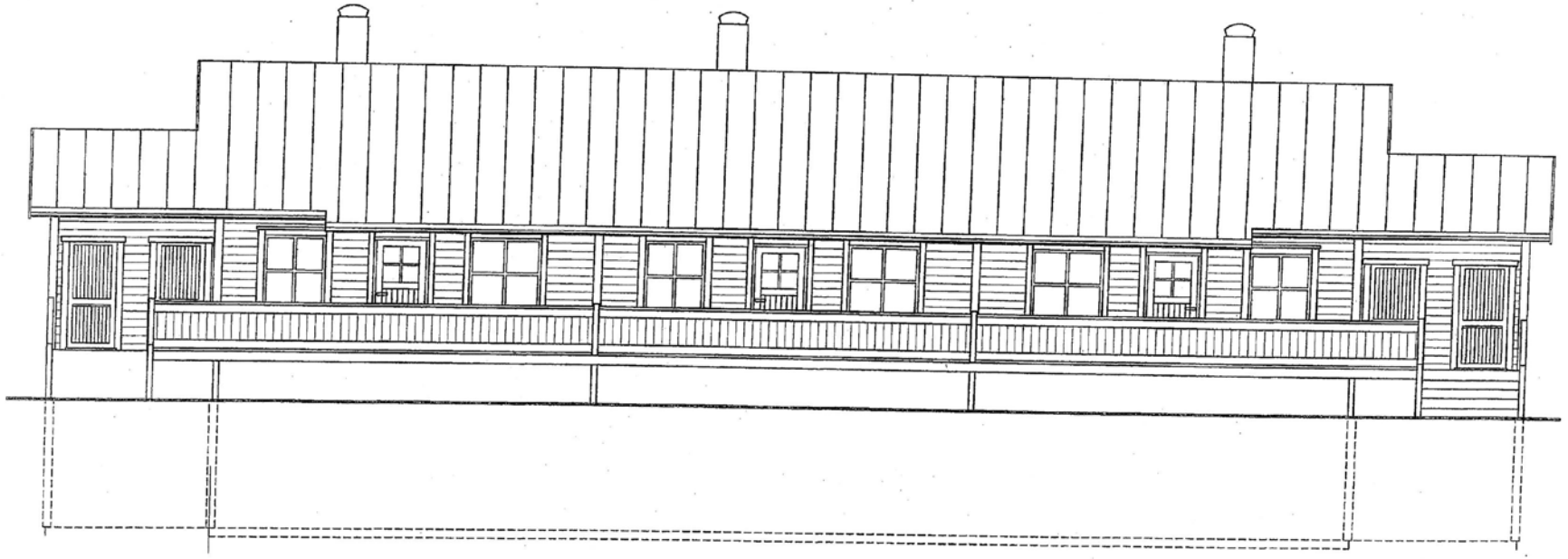
05



notar.no

# BOLIG PROSJEKT AS

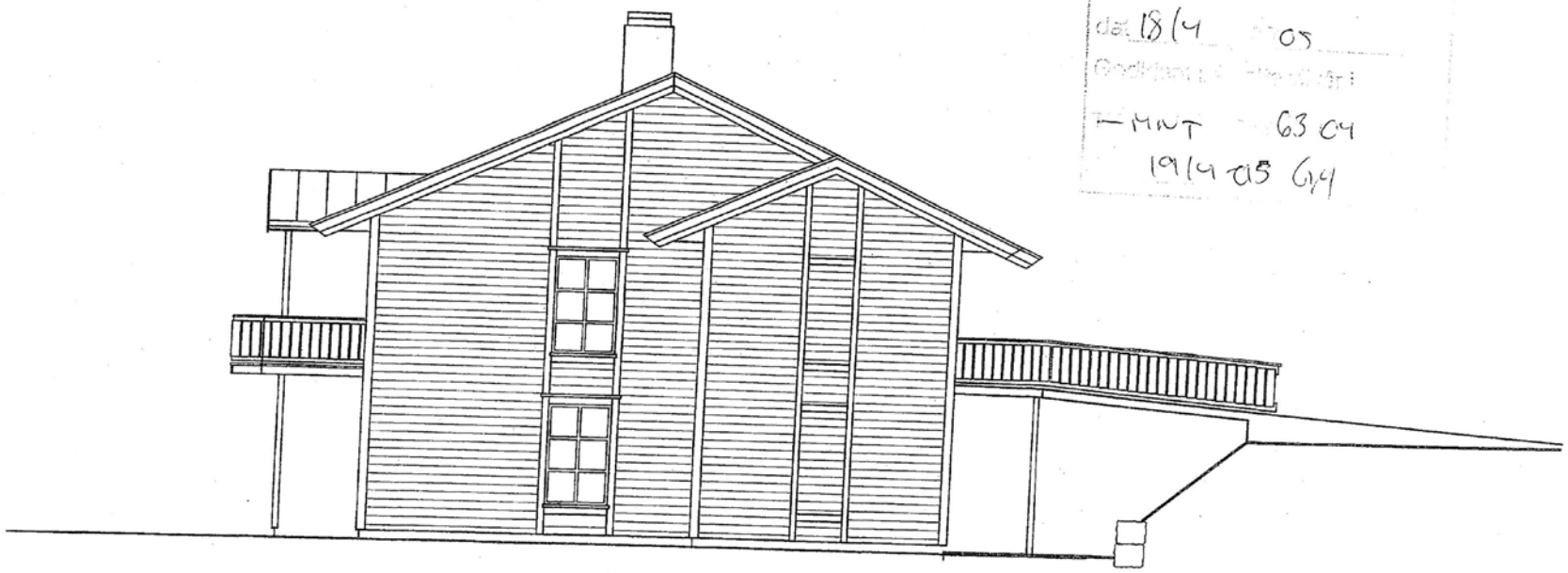
dato 18/4 2005
Godkjent på sotte vilkår i
TUMNT Sak63 04
Dato 19/4-05 GM



STARTBO * FASADE MOT NORD * MÅL M=1:100 * DATO 07.11.03

06

# BOLIG PROSJEKT AS



TEIKNINGAR TIL BYGGESAK
dat 18/4 05
Godkjent i ... vilår i
MNT 63 04
19/4 05 G,4

STARTBO * FASADE MOT ØST * MÅL M=1:100 * DATO 07.11.03

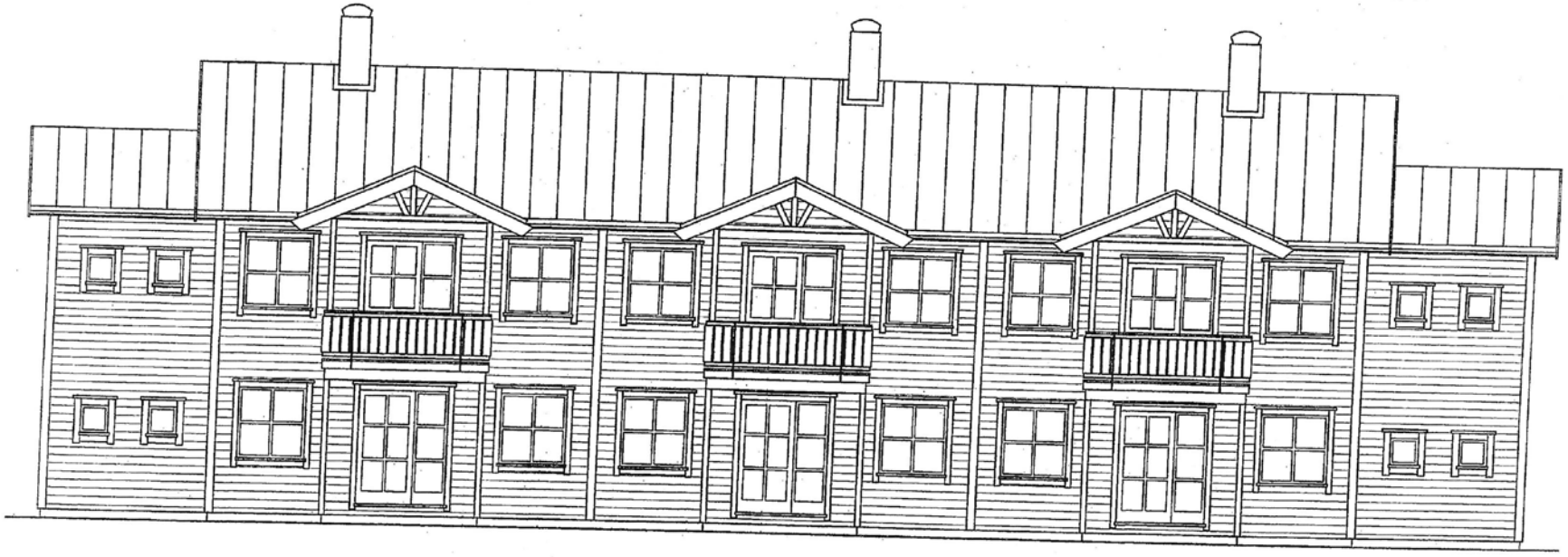
07



notar.no

# BOLIG PROSJEKT AS

TEIKNINGAR TIL BYGGESAK
dat 18/4 2005
Godkjent [illegible]
TMNT [illegible] 63 04
Dato 19/4-05 GM

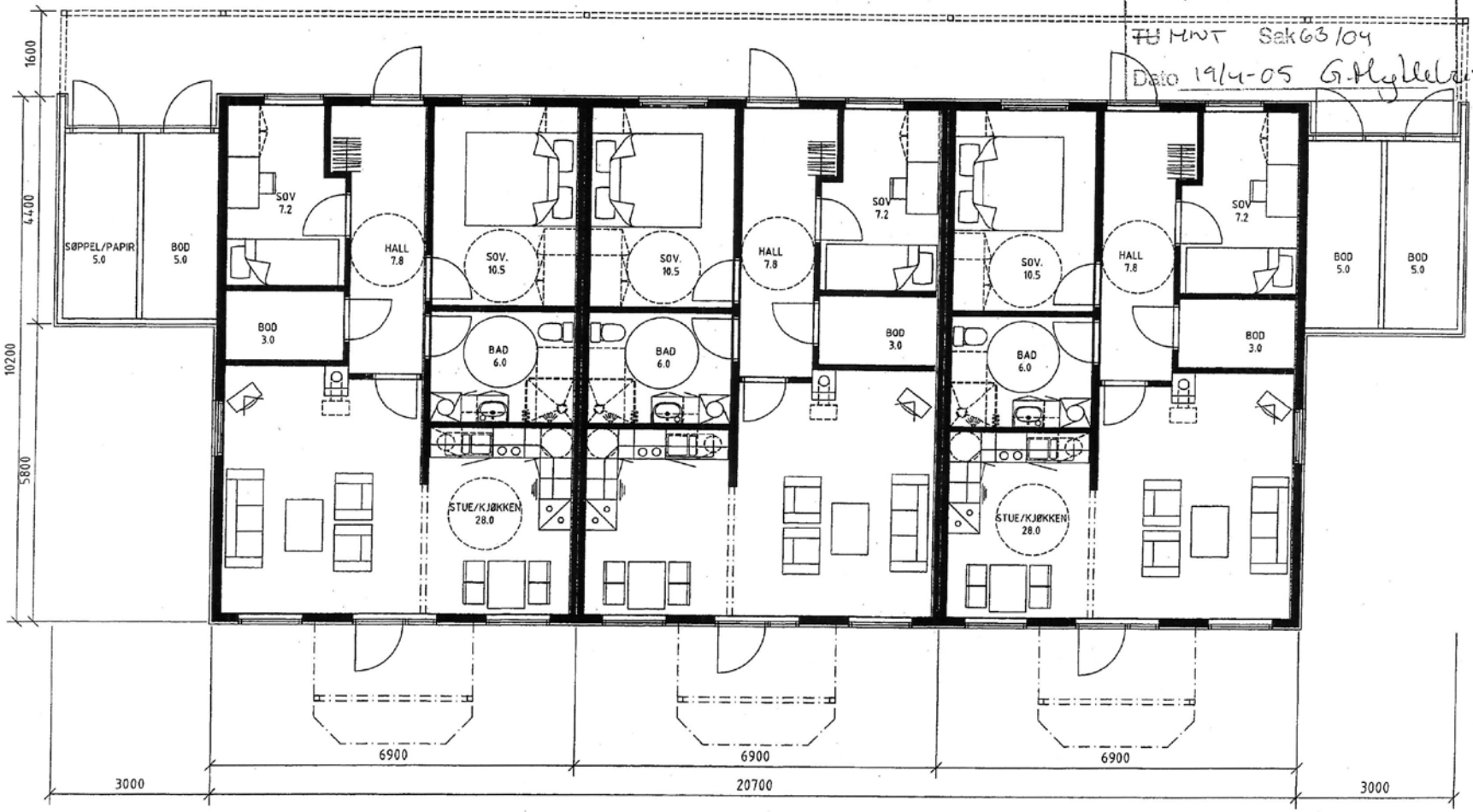


STARTBO * FASADE MOT SØR * MÅL M=1:100 * DATO 07.11.03

04

**BOLIG PROSJEKT AS**

TEIKNINGAR TIL BYGGESAK
dat 18/4 2005
Godkjent på sette vilkår i
~~TU~~ HNT Sak 63/04
Dato 19/4-05 G. Hyllestad




E

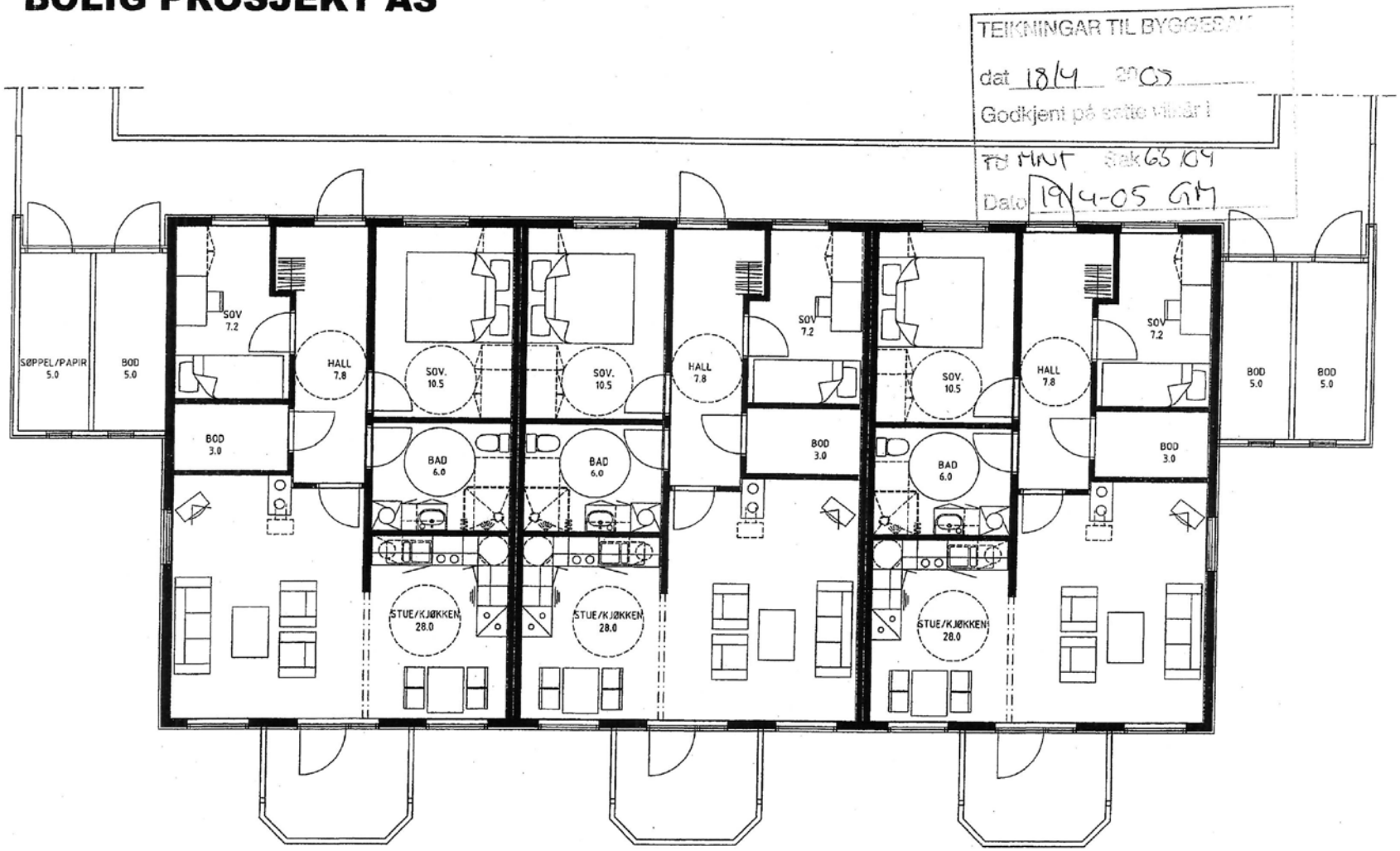
01

STARTBO * PLAN 1.ETASJE MÅL M=1:100 * DATO 07.11.03



notar.no

# BOLIG PROSJEKT AS



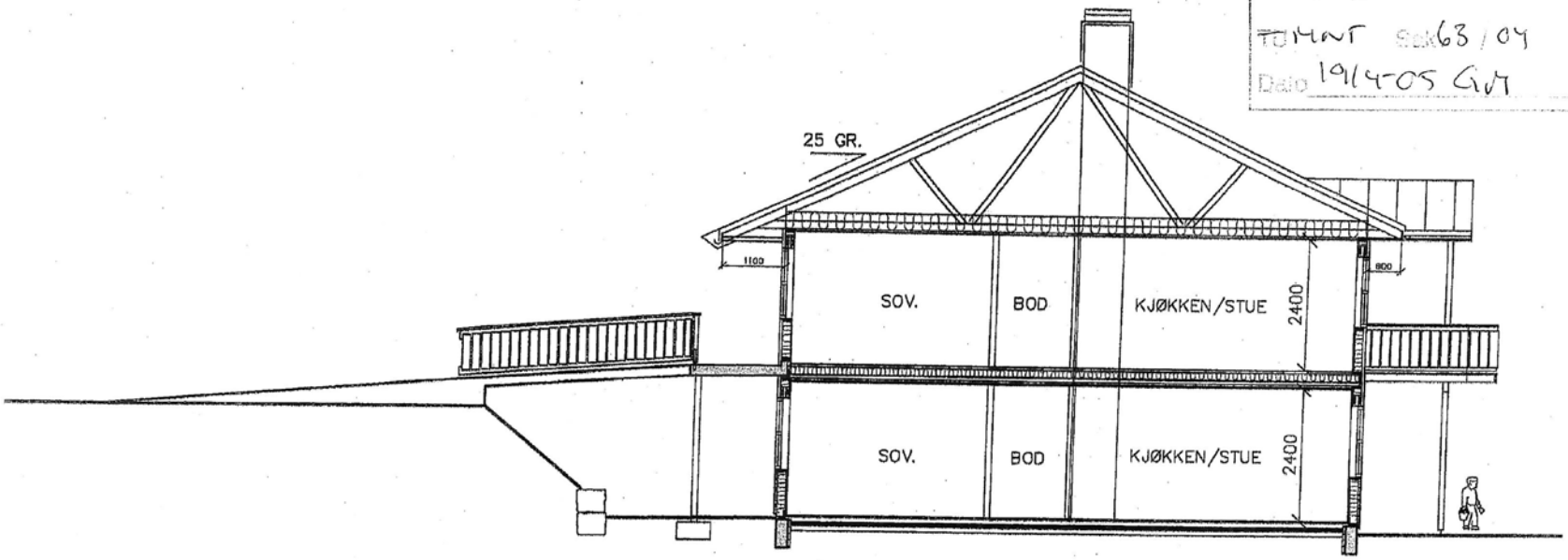

TEIKNINGAR TIL BYGGESAK
dat 18/4 2005
Godkjent på sette vilkår i
TU MNT Sak 65/04
Dato 19/4-05 GM

STARTBO * PLAN 2. ETASJE * MÅL M=1:100 * DATO 17.11.03

02

# BOLIG PROSJEKT AS

TEIKNINGAR TIL BYGGESAK
dat 18/4 2005
Godkjent på sotte vedtak
TO MNT Sak 63/04
Dato 19/4-05 GM

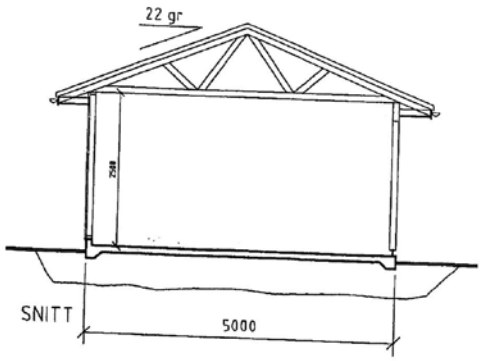


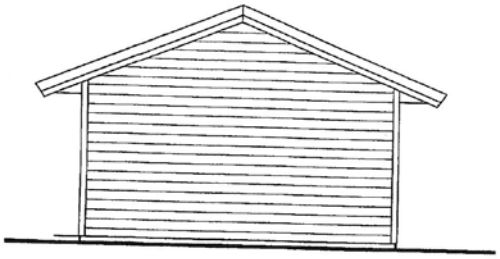

STARTBO * SNITT * MÅL M=1:100 * DATO 07.11.03

03

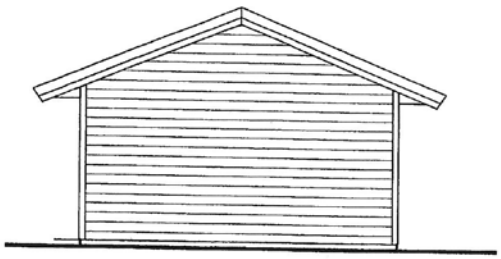


notar.no



GAVLVEGG 1

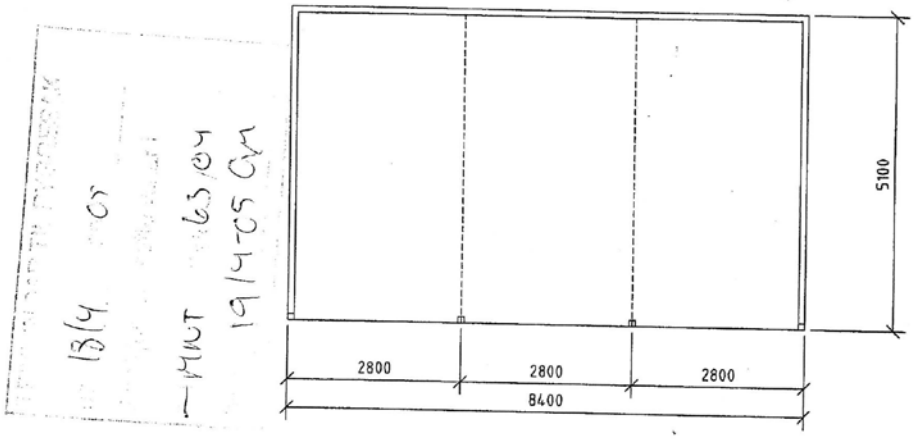


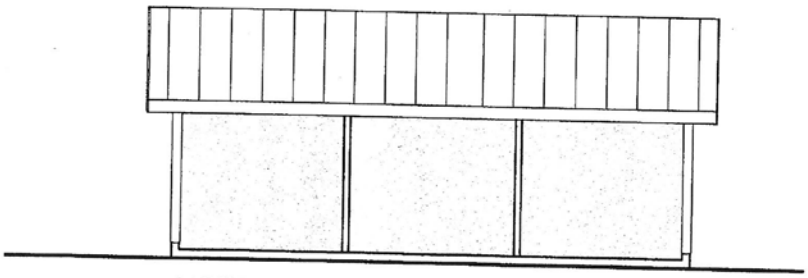
GAVLVEGG 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| **09–HOLSGJERDE** | TEGN. NR. | 01 | |
| NEVNELSE GARASJER<br>STARTBO – HOLSGJERDE | MÅL | 1:100 | HENV. |
| | SIGN | LMB | DATO 10.03.04 |

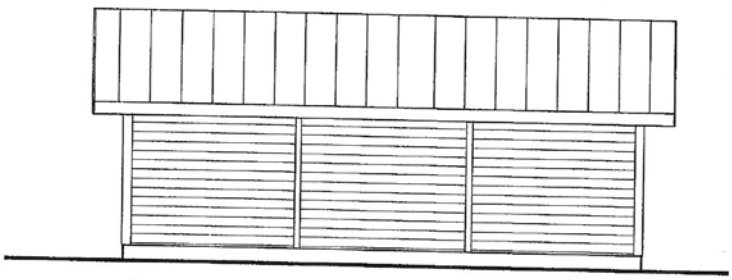
BOLIG PROSJEKT AS

# BOLIG PROSJEKT AS



LANGVEGG-INNKJØRSEL



LANGVEGG

**Sula kommune**
Plan og utviklingssektoren
Byggesak- og oppmålingsavdelinga

# Ferdigattest

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

| Ansvarleg søkjar | Tiltakshavar |
|---|---|
| Bolig Prosjekt AS<br>Geilneset 16<br><br>6030 LANGEVÅG | Bolig Prosjekt AS<br>Geilneset 16<br><br>6030 LANGEVÅG |

**Ferdigattest er gitt for**

| Eigedom /byggjestad | Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
|---|---|---|---|---|
| Holsgjerde, 6030 Langevåg | 94 | 184 | | 1 til 18 |

**Spesifikasjon**

Kva slag bygg/tiltak
Nytt bygg - bustadformål - over 70 m²/Rekkehus

| Vedtak gjort av | Vedtak dato | Saksnr |
|---|---|---|
| Delegert sak Sektorutvalet for miljø, næring og teknikk | 05.04.04 | 47/04 |

| Dato sluttkontroll | Kontrollansvarleg |
|---|---|
| 30.11.05 | Bolig Prosjekt AS, Berge Maskin og Transport, Rørlegger Trond E.Madsen |

**Merknader**

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

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

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

**Underskrift**

| Stad | Stempel/underskrift |
|---|---|
| Langevåg | |
| Dato | |
| 06.12.2005 | Leif Muri, avdelingsleiar<br>Terje Havnegjerde, avdelingsingeniør |


| Adresse: | Telefon: | | E-post: | Bankgiro: | Foretaksnr.: |
|---|---|---|---|---|---|
| Postboks 280 | Sentralbord: | 70 19 91 00 | postmottak@sula.kommune.no | 6545 05 10011 | 964 980 543 |
| 6039 LANGEVÅG | Saksbeh: | 70 19 91 85 | **Web:** | **Skattekonto:** | |
| | Telefaks: | 70 19 91 01 | www.sula.kommune.no | 7855 05 15317 | |

ambita

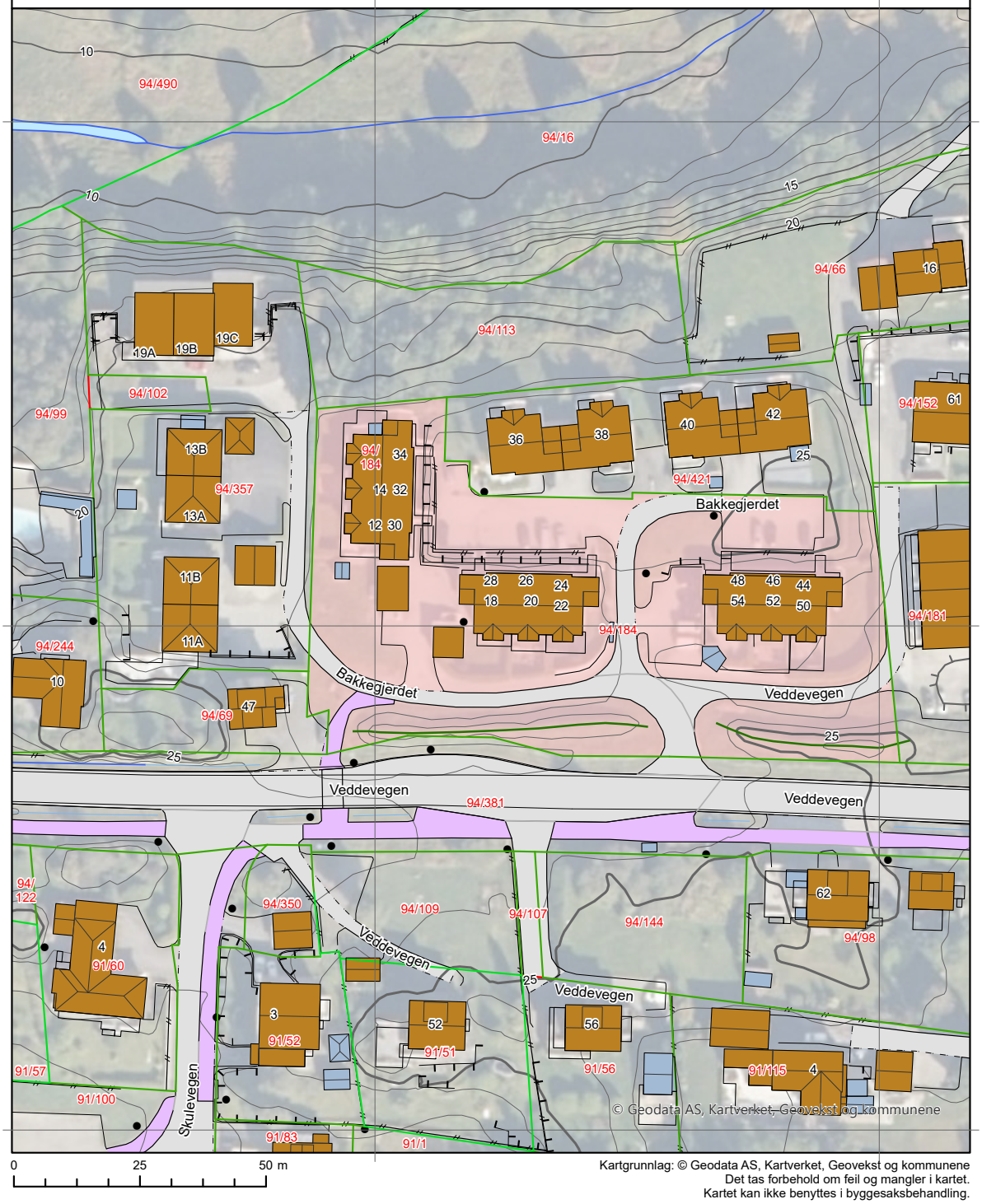
Kommune: 1531 Sula
Eiendom: 1531/94/184/0/8

**Eiendomsgrenser**

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

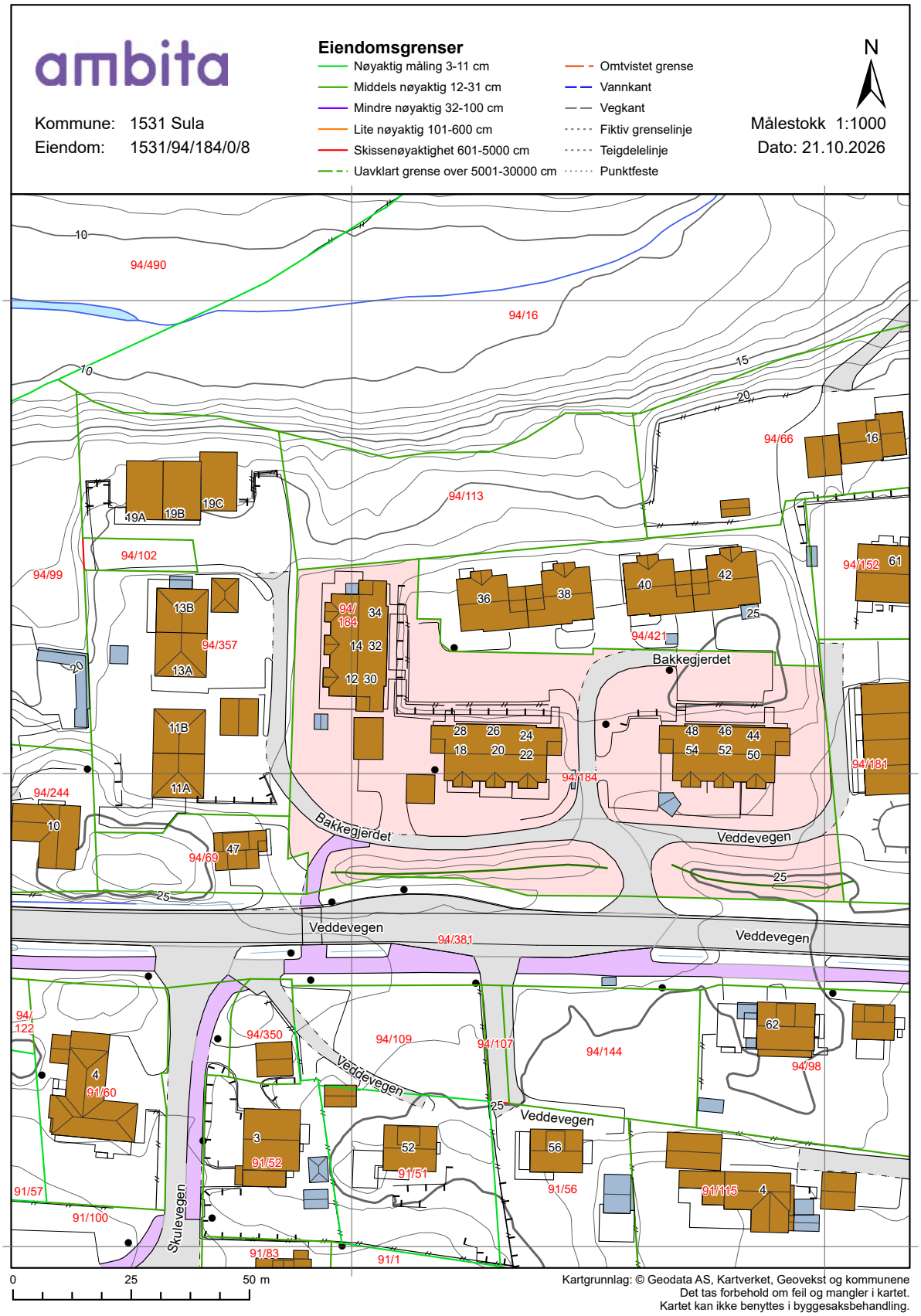
N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.10.2026

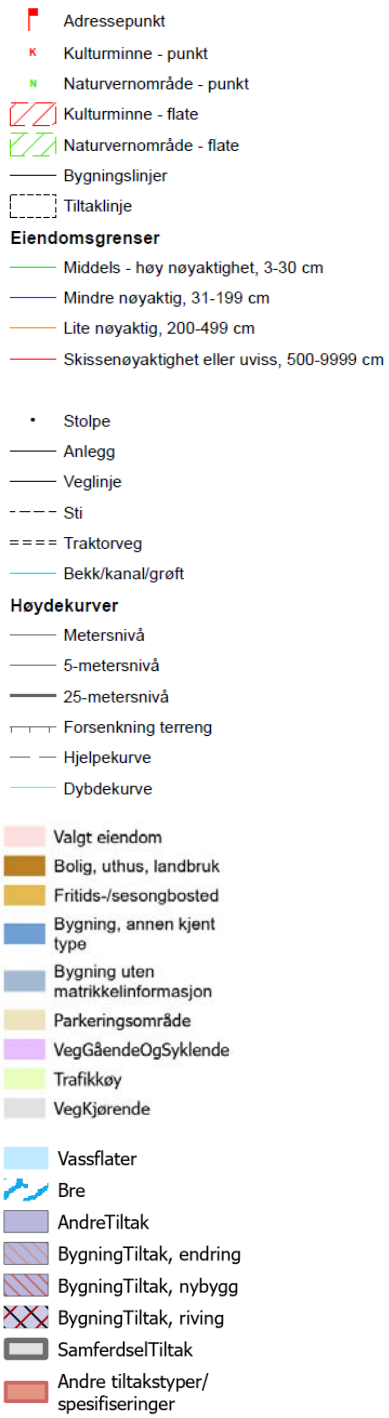



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 1531 Sula
Eiendom: 1531/94/184/0/8
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 21.10.2026
Bakkegjerdet
Veddevegen
Skulevegen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring



Sula kommune

# Ledningskart

Eiendom: 94/184/0/8
Adresse: Bakkegjerdet 28
Dato: 21.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

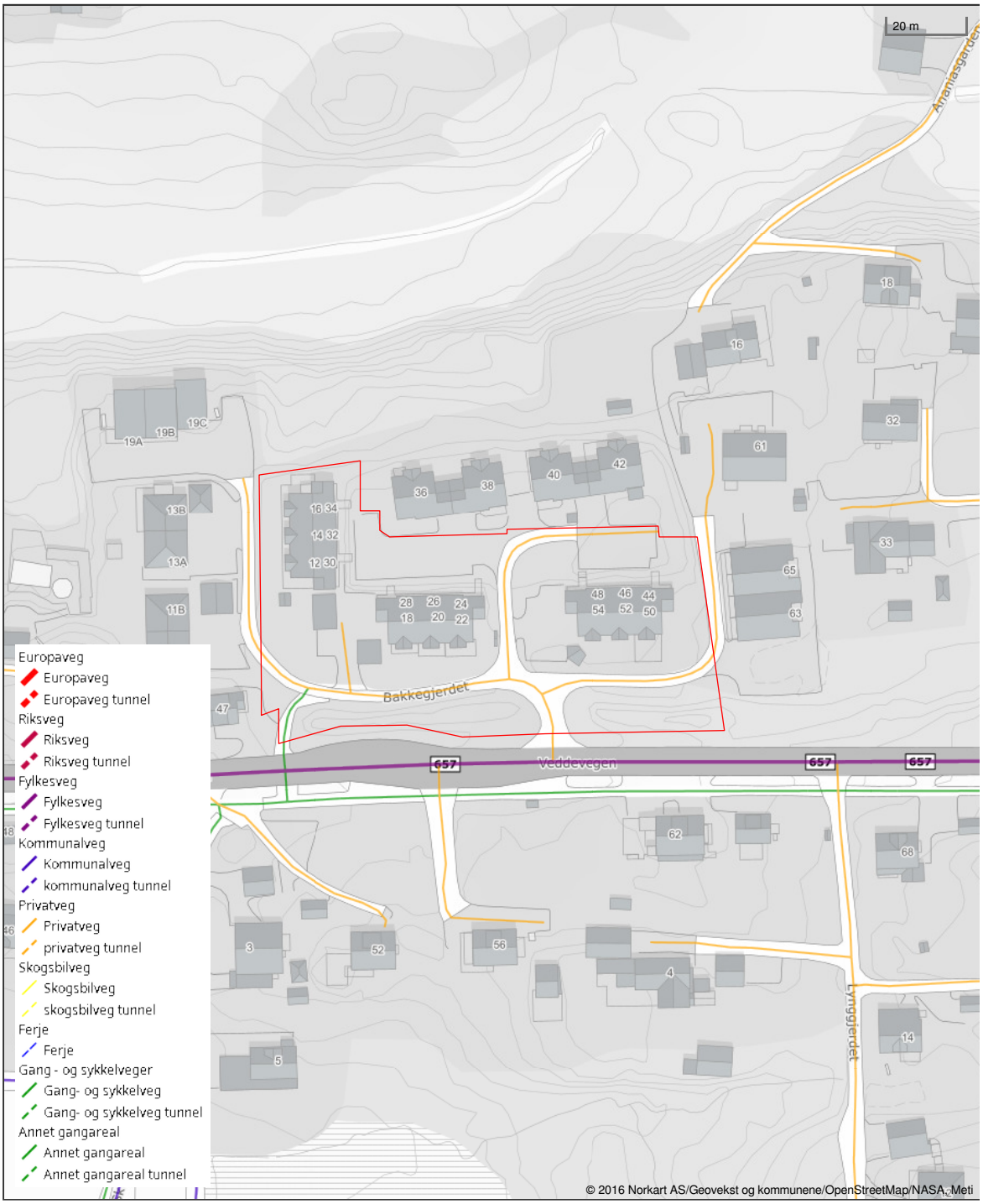
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Utskriftsdato: 21.10.2026

# Vegstatuskart for eiendom 1531 - 94/184//




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

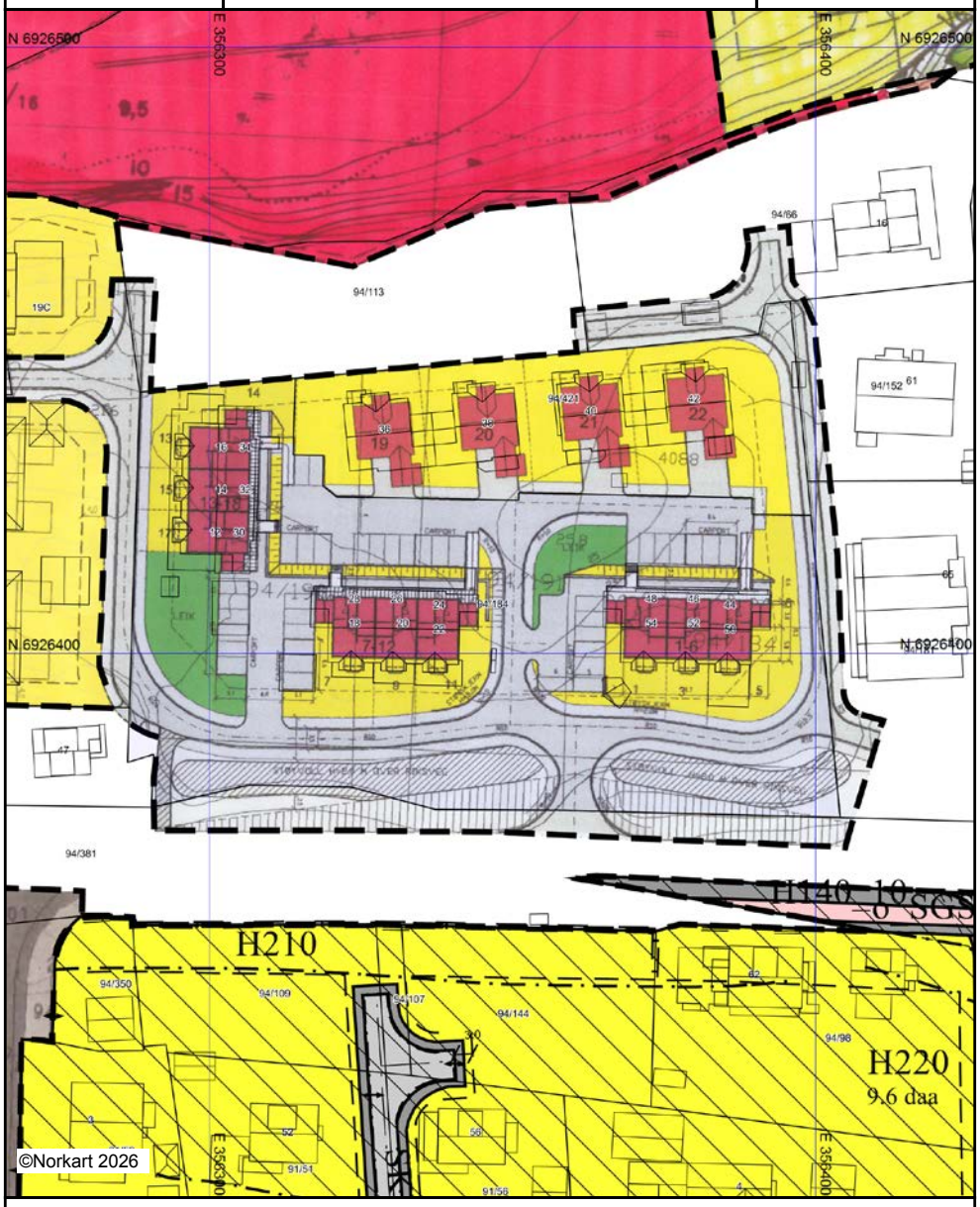
Sula kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 94/184/0/8
Adresse: Bakkegjerdet 28
Utskriftsdato: 21.10.2026
Målestokk: 1:1000

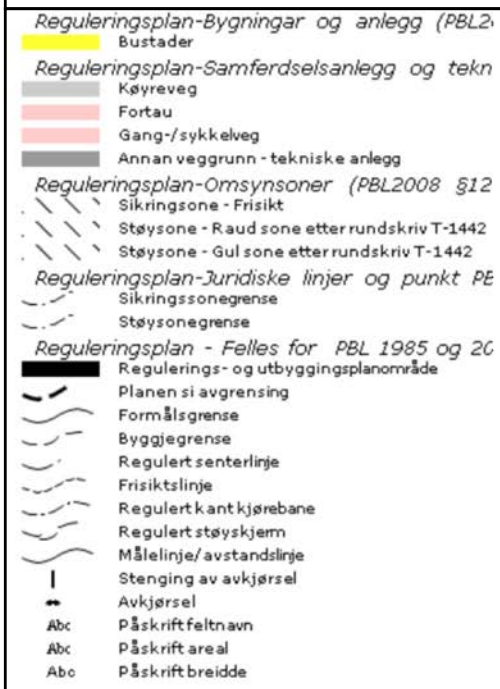
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



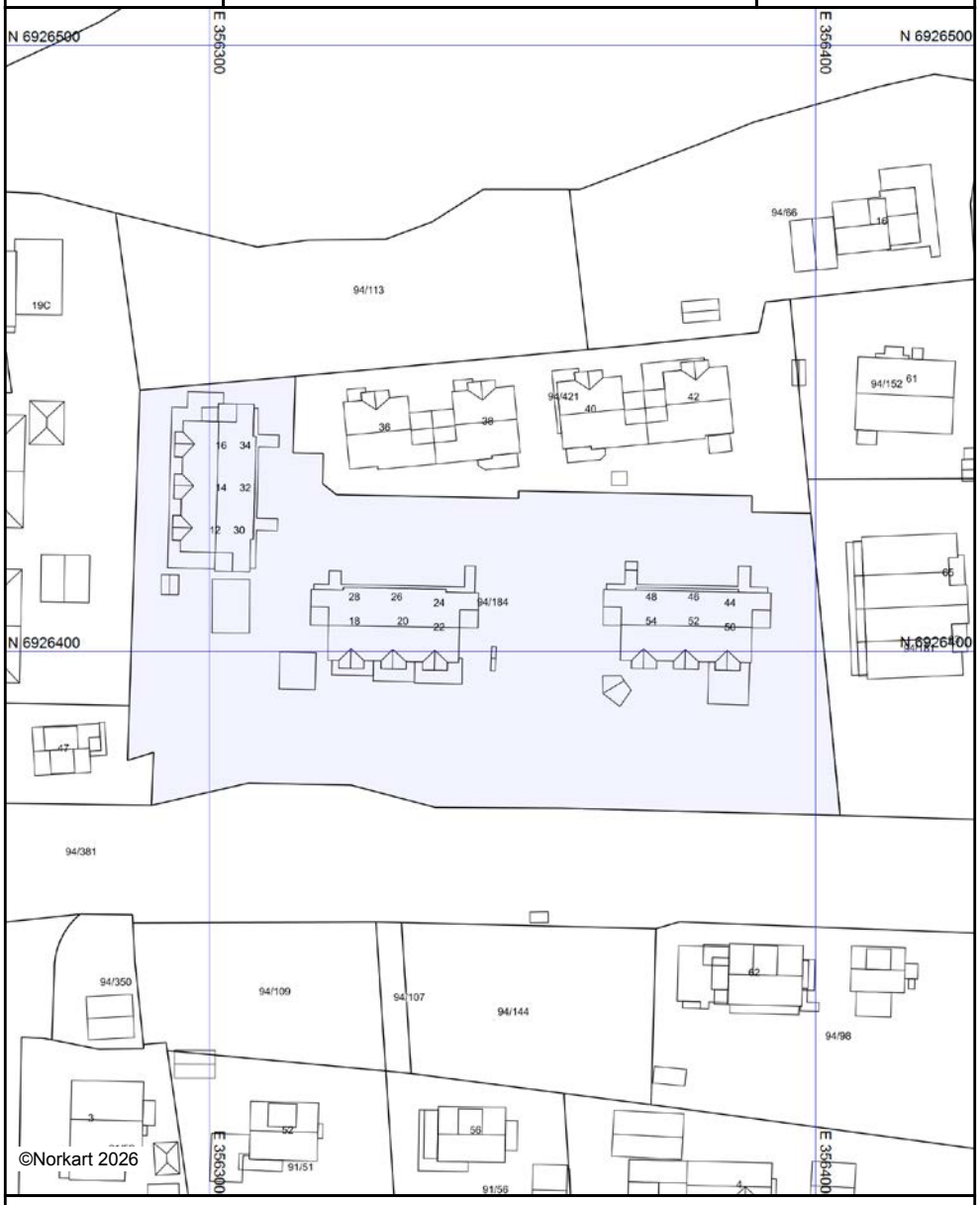
Sula kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 94/184/0/8
Adresse: Bakkegjerdet 28
Utskriftsdato: 21.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

| Tegnforklaring |
| --- |
| |

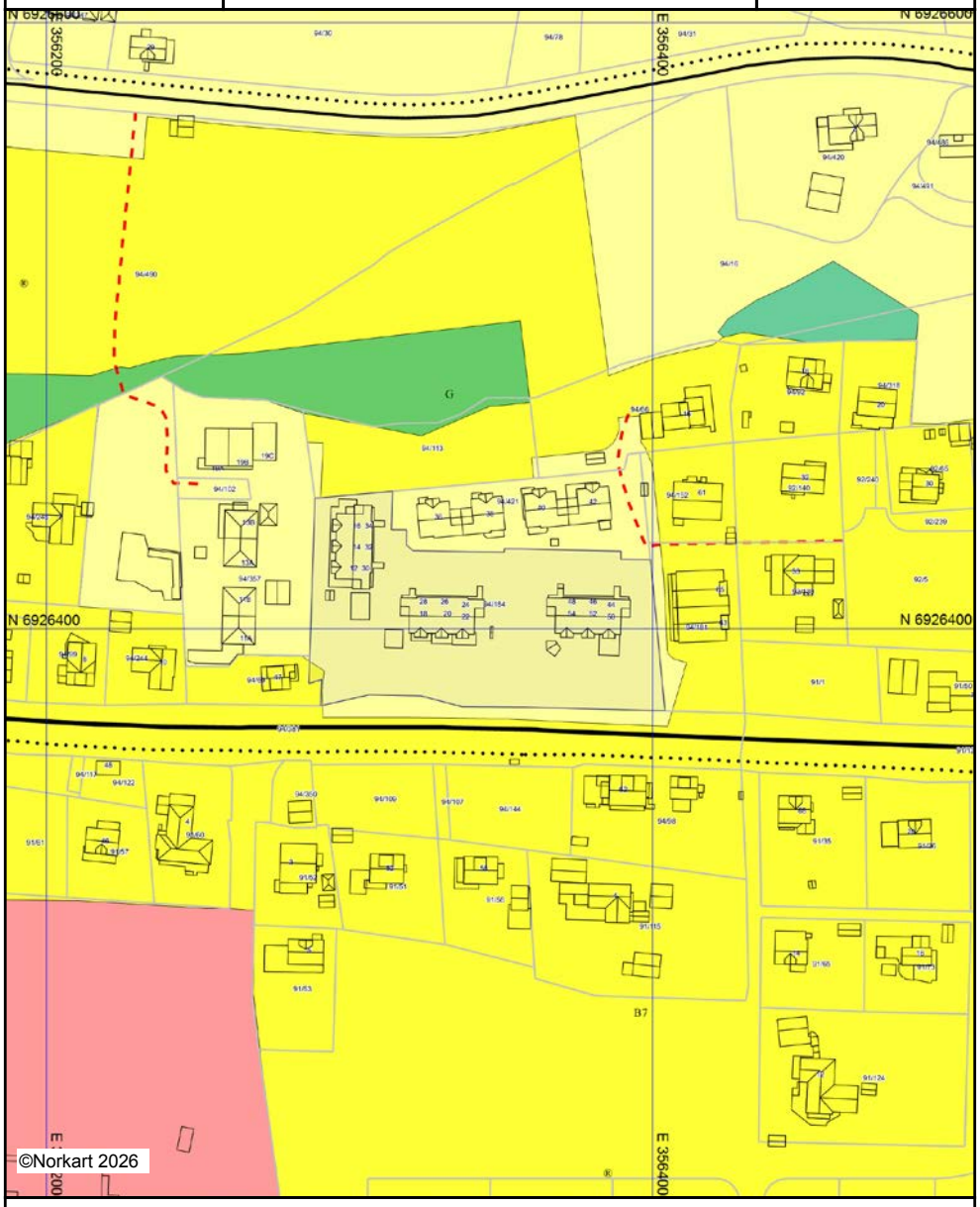
Sula kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 94/184/0/8
Adresse: Bakkegjerdet 28
Utskriftsdato: 21.10.2026
Målestokk: 1:2000

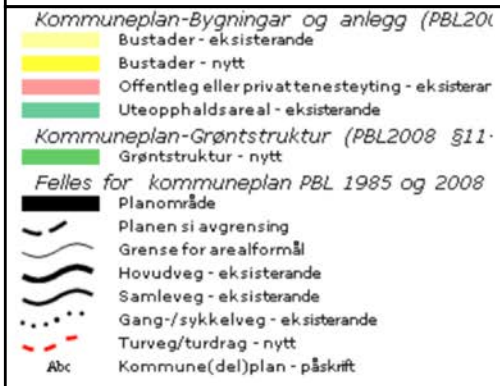
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



ambita

# Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1531-94/184/0/8, Bakkegjerdet 28, 6030 LANGEVÅG

## Risiko

**Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen**

## Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Radonutsatt område | 05.10.2026 | Vær oppmerksom |

## Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 21.09.2026 | Ikke funnet | 0.07 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 0.34 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 1.2 km |
| Flomfaresoner | 12.10.2026 | Ikke funnet | 0.07 km |
| Forurenset grunn | 12.10.2026 | Ikke funnet | 0.66 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 17.10.2026 | Ikke funnet | 0.5 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 12.10.2026 | Ikke funnet | 0.17 km |
| Kvikkleire | 12.10.2026 | Ikke funnet | 0.09 km |
| Skredfaresoner | 12.10.2026 | Ikke funnet | 4 km |
| Stormflo | 06.10.2026 | Ikke funnet | 0.51 km |
| Støysoner | 31.08.2026 | Ikke funnet | 0 km |

**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.**

ambita

# Kvikkleire

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 12.10.2026 | | | |
| **Aktsomhetsområde for kvikkleire** | Nei | Ja | | |
| **Risiko for skred på eiendommen** | Ingen | Lav | Middels | Høy |
| **Konsekvens ved skred** | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |




## Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

## Beskrivelse

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

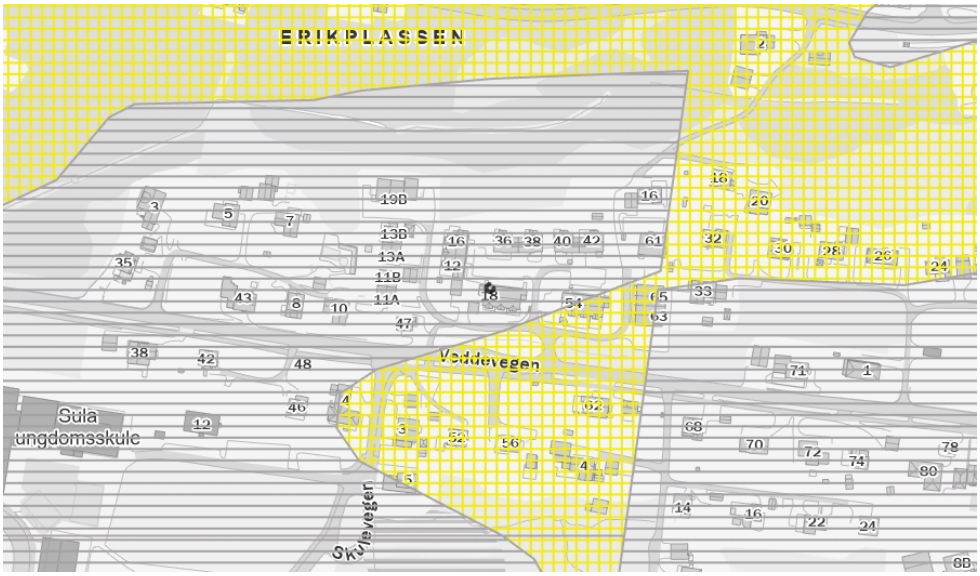
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

# Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 05.10.2026 | | | |
| **Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen** | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |




## Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

## Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

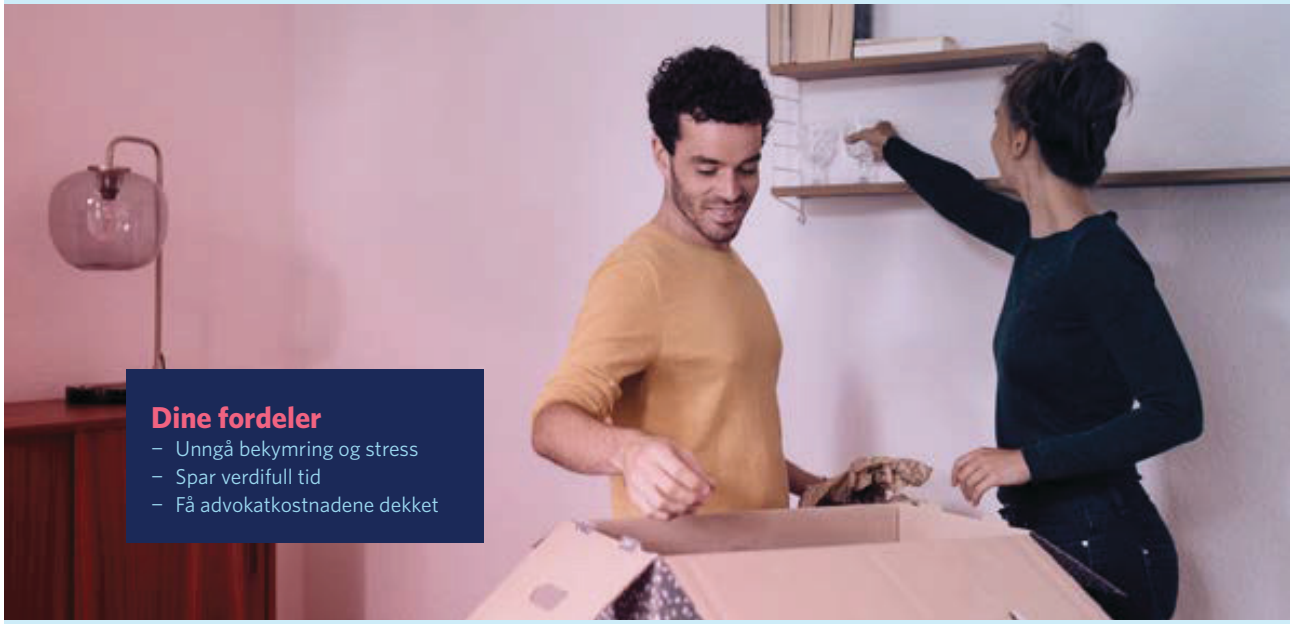
**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

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



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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Borettslagseiendom: | kr 9 300 |
| Seksjonert eiendom/ aksjebolig: | kr 12 500 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 18 900 |



soderbergpartners.no/eiendom



# Nøklene i lomma.
# Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

# BUD PÅ HJEMMET

**Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato** Kontaktperson Tlf
Epost

**Navn på budgiver:** _____
**Fødselsnummer:** _____
**Adresse:** _____
**Postnummer./Sted:** _____
**Telefon, privat:** _____
**Telefon, arbeid:** _____

**E-mail:** _____

**Navn på budgiver:** _____
**Fødselsnummer:** _____
**Adresse:** _____
**Postnummer./Sted:** _____
**Telefon, privat:** _____
**Telefon, arbeid:** _____

**E-mail:** _____

**Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr:** _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

**Eventuelle forbehold/andre betingelser:** _____
_____

**Ønsket overtakelsestidspunkt:** _____

**Budet gjelder til og med den:** _____ **kl:** _____

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

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

**FINANSIERING**

**Långiver:** _____
**Bank:** _____
**Egenkapital kr:** _____

**Kontaktperson:** _____
**Tlf:** _____
**Salg av eiendom, adr.:** _____

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

**Sted/dato:** _____
**Budgivers underskrift:** _____

**Sted/dato:** _____
**Budgivers underskrift:** _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar