PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

FURNESET 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

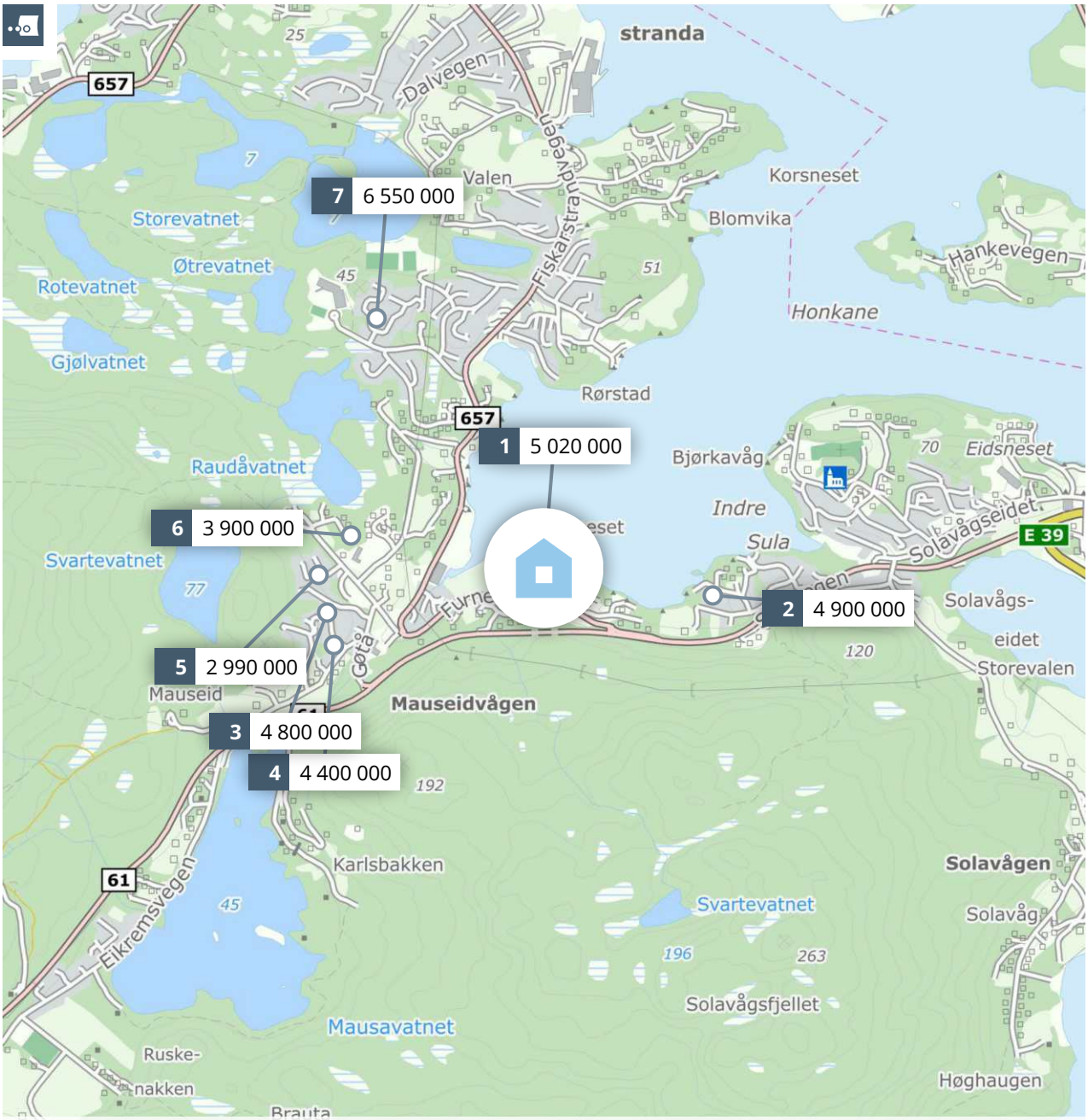
Byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunekart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FURNESET 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 30.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Furneset 20, 6036 MAUSEIDVÅG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 66 BNR 66 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1531 SULA GRUNNKRETS MAUSEIDVÅG

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	34 483
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	174 m²	6 m²	- m²	58 m²	- m²	- m²
Tomt						748 m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furneset 20	174 m²	2010	748 m²	4 sov	11.06.2019	4 850 000	**5 020 000**	0	5 020 000	**28 851**
2	Vikane 34	137 m²	1978	1 309 m²	4 sov	22.09.2023	4 000 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**35 766**
3	Haugråsa 13	246 m²	1988	654 m²	4 sov	10.12.2025	4 990 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**19 512**
4	Haugråsa 3	144 m²	2017	626 m²	4 sov	19.01.2022	4 490 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**30 556**
5	Pettergjerdet 9	125 m²	1995	799 m²	3 sov	21.06.2018	2 990 000	**2 990 000**	0	2 990 000	**23 920**
6	Myrane 15	223 m²	1979	2 874 m²	5 sov	07.11.2018	4 075 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**17 489**
7	Ferdahaugen 2	189 m²	1996	865 m²	3 sov	30.05.2025	6 790 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**34 656**

Flott og velholdt enebolig over to plan med carport. Boligen har en fin beliggenhet i et barnevennlig område, med kort vei til det meste man trenger i det daglige. Fra eiendommen har man gode sol- og utsiktsforhold som kan nytes fra et av de flere uteområdene boligen tilbyr. Det er også stor plen med god boltringsplass.

Boligen går over to plan og inneholder:
1.etasje: Entré, hall m/trapp, stue, bad, vaskerom og 3 soverom
2.etasje: Stue m/trapp, jøkken, bad og soverom

Boligen holder gjennomgående god standard og er blitt godt vedlikeholdt opp gjennom årene. Her har man en praktisk og familievennlig planløsning, fine fargevalg og smarte løsninger.

Kjøkkenet er fra Norema og har hvite profilerte fronter og en laminat benkeplate. Det er fliser på veg over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er frittstående kjøleskap.

Badet i 2.etasje er helfliset og har elektriske varmekabler i gulvet. Det er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og baderomsmøbel.

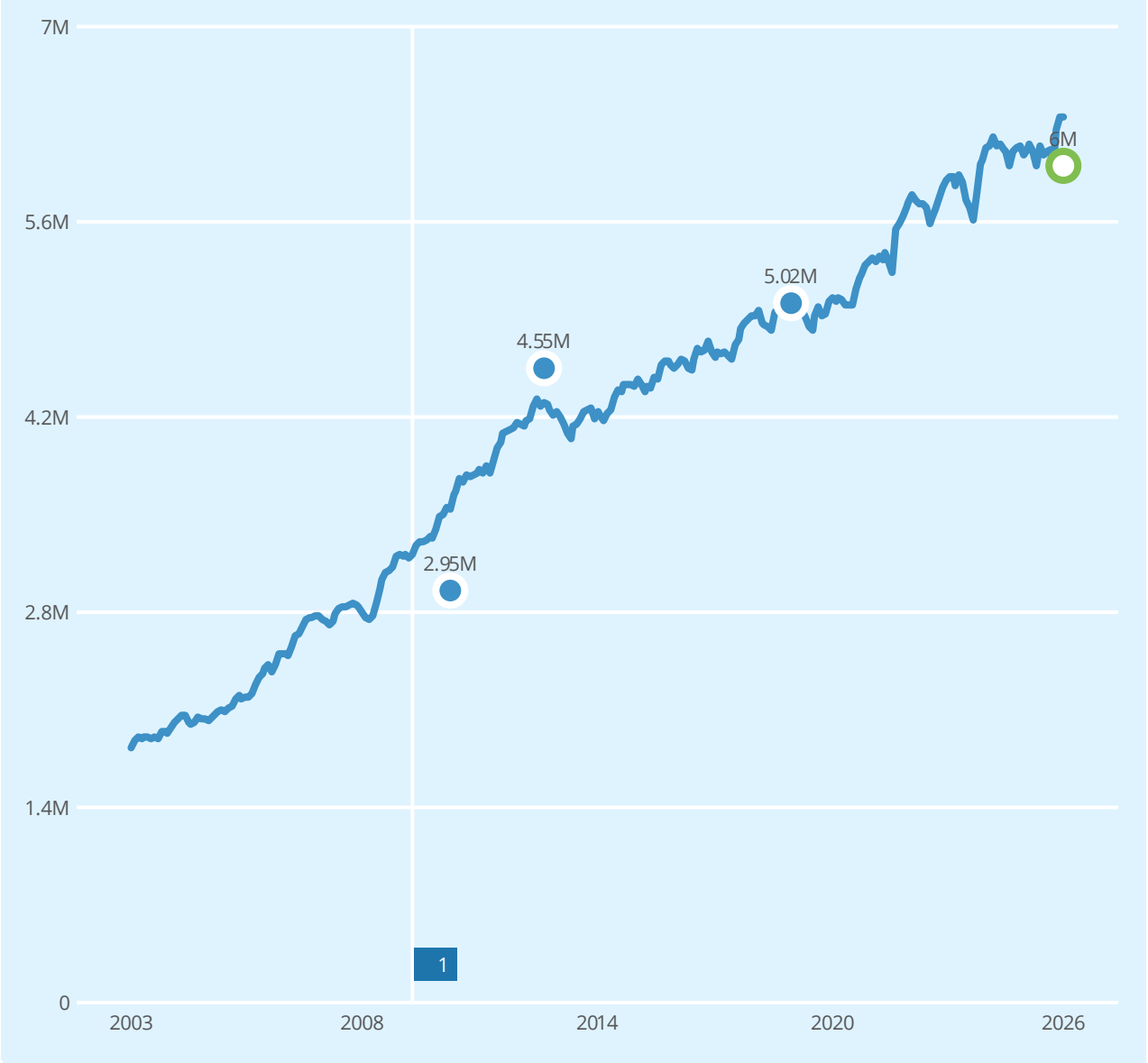
Badet i 1.etasje er helfliset og har elektriske varmekabler i gulvet. Det er utstyrt med badekar, dusjhjørne, veggehengt toalett og baderomsmøbel.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

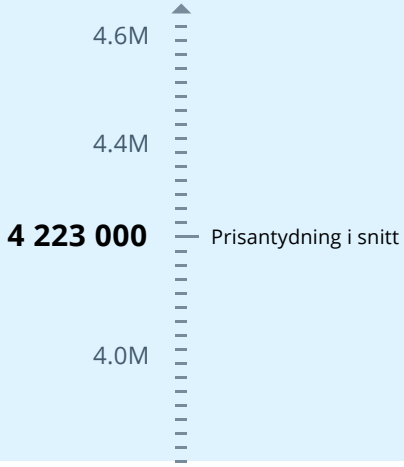
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.05.2019	11.06.2019	06.08.2019	4 850 000	5 020 000	0	5 020 000	
05.04.2013	16.04.2013	03.07.2013	3 990 000	4 550 000	0	4 550 000	
13.12.2010		13.12.2010	-	2 950 000	-	2 950 000	
29.09.2010		29.09.2010	-	160 600	-	160 600	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i SULA kommune nå

10
eneboliger til salgs

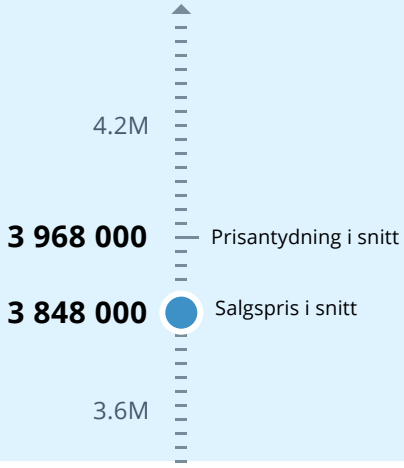


Annonsene har i snitt ligget ute i

119
dager

Eneboliger solgt i SULA kommune siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

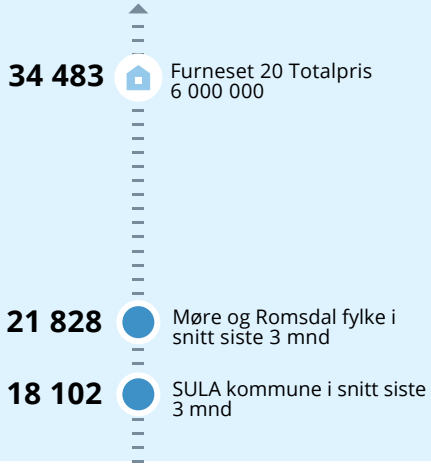


Solgt i snitt i løpet av

133
dager

for 5.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Furneset 20 , 6036 MAUSEIDVÅG

SULA kommune

gnr. 66, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1901 **Eiendomsverdi ref nr:** NM9727

Foretak: Sunnmørstakst AS **Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Sunnmørstakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.
paul@moretakst.no
Paul Magne Honningdal
Rapportansvarlig
952 08 827



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med hollandsk glasert tegltakstein. Undertak med diffusjonsåpen duk.
Aluminium takrenner/nedløpsrør. Snøfangere. Stigetrinn til pipe. Metall pipehatt.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning.
Yttertak i valmet konstruksjon med w-tretakstoler. Luftespalter i kassekledning. Flathimling kryploft er isolert med glava mineralull.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags energiglass. Frostet vindu på bad i 2.etasje.
Hvit hovedytterdør med 2 små glassfelt. Samme type dør ut fra vaskerom. 2-fløyede verandadører med 3-lags energiglass i 1.etasje og 2.etasje. Yale kodelås på dør ut fra vaskerom.
Veranda med terrassebord og trerekkverk. Areal 30 m2. Antas pvc-duk under terrassebord (synlig i front).
Terrasser på bakkeplan med terrassebord. Areal totalt 28 m2 på terrasser syd/nord.
Det er støpt gulv på grunn, og vegger i sportsbod av bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. OSB trefiberplater mot veranda. Opplagt lys/strøm. Malt tredør. Vegger i boden er kledd med liggende trebord.
Carport med støpt gulv på grunn. Himling mot veranda er konstruert med I-bjelker og trefiberplater. Antas pvc-folie over trefiberplater. Vannutkaster.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med laminatgulv, parkett og flis.
Veggoverflater med malte/tapetserte flater.
Himlinger med hvite himlingsplater. Malte himlingsplater stue 1.etasje.
Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.
Pusset malt lettklinker elementpipe. Vedovn på glassplate i stuen.
Malt tretrapp med åpne opptrinn. Håndlist på vegg i trappeløpet.
Swedoor hvitmalte fyllingsdører. Skyvedør til kjøkken og til entre/gang.
Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i entre/gang.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje:
Servantinnredning med mørke glatte fronter, og med helstøpt porselen servantplate. 2 overskap, speil og lysarmatur. Dusjhjørne med glassvegg. Vegghengt wc med drensutløp. Badekar.

Vaskerom 1.etasje:
Innredning med glatte fronter. Stålskyllekum nedfelt i laminat benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.

Bad 2.etasje:
Servantinnredning med lyse glatte fronter, og med helstøpt porselen servantplate. 1 overskap, speil og lysarmatur. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc med drensutløp.

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkkeninnredning med hvite fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. 2 overskap med glassdører/glasshyller. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn. Fullintegrert oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør.
Stoppekran på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Flexit SL4R balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. Nytt filter blir montert våren 2026 i følge eier.
2 stk Mitsubishi luft til luft varmepumper.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
Det er sentralstøvsuger i boligen.
Halogenspotter m/dimming.
Varmekabler i flislagt entre/gang.
El-skap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent utførelse/materialvalg på drenering. Utelukkende vurdert utifra alder. Antas drenert med perforerte plastrør.
Støpte ringmurer/ringmurselement på planert grunn/steinfylling.
Forstøtningsmur i murt konstruksjon med betongblokkstein mot syd. Kryp-planter i skråning over muren.
Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.
Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Pumpestasjon for avløp i området i følge eier.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

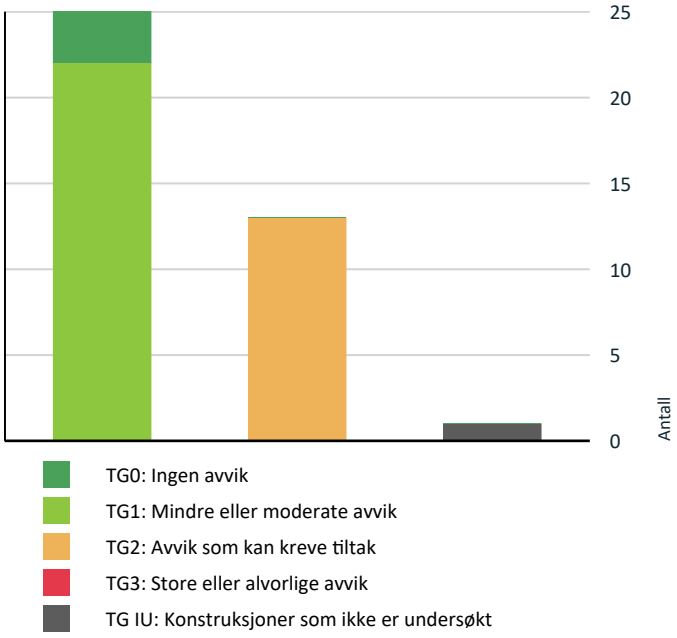
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vindu mot øst er ikke inntegnet.
Det er montert 2-fløyet verandadør i 1.etasje mot nord. Det er vindu som er inntegnet.
Mellom hall og stue i 1.etasje er det montert vegg som ikke er inntegnet.
Det er ikke inntegnet dør fra vaskerom til carport.

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

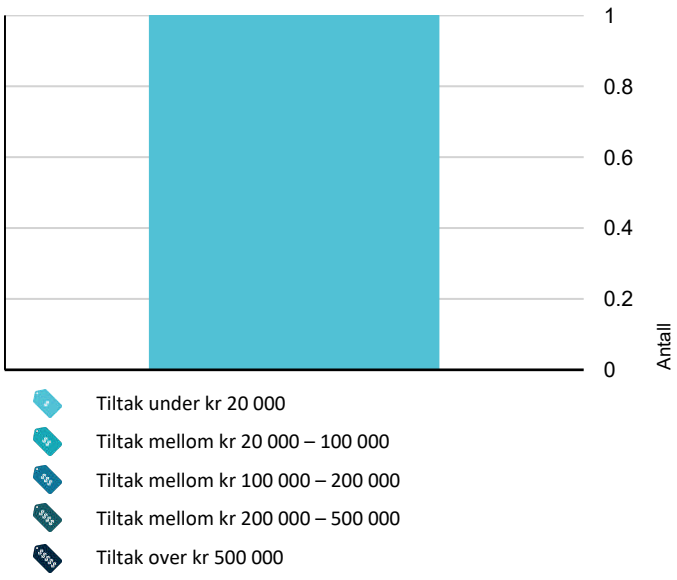
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Flislagt platting syd	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

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

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Enebolig

Standard
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt tregjerde langs innkjørsel.
2025	Modernisering	Kledd innvendige vegger i utvendig bod.
2023	Modernisering	Ny terrasseplatting mot sydøst.
2022	Modernisering	Nye laminatgulv på 2 soverom i 1.etasje.
2021	Modernisering	Montert 2 Mitsubishi luft til luft varmepumper.
2021	Modernisering	Malt bordkledning yttervegger.
2020	Modernisering	Nytt hagegjerde i plast.
2020	Modernisering	Murt blomsterbed langs innkjørsel.
2019	Modernisering	Nye laminatgulv i 2.etasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med hollandsk glasert tegltakstein. Undertak med diffusjonsåpen duk.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Aluminium takrenner/nedløpsrør. Snøfangere. Stigetrinn til pipe. Metall pipehatt.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i valmet konstruksjon med w-tretakstoler. Luftespalter i kassekledning. Flathimling kryploft er isolert med glava mineralull.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags energiglass. Frostet vindu på bad i 2.etasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hvit hovedytterdør med 2 små glassfelt. Samme type dør ut fra vaskerom. 2-fløyede verandadører med 3-lags energiglass i 1.etasje og 2.etasje. Yale kodelås på hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

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

2-fløyet verandadør kjøkken noe treg åpne/lukkefunksjon pga. stor pakning i nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Verandadøren bør justeres eller pakningen tilpasses for å bedre åpne- og lukkefunksjonen. Mulig pakningen er montert for å bedre tetthet mot vær og vind.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med terrassebord og trerekkverk. Areal 30 m2. Antas pvc-duk under terrassebord (synlig i front).
Terrasser på bakkeplan med terrassebord. Areal totalt 28 m2 på terrasser syd/nord.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Ujevn terrasse på bakkeplan nord.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Flislagt platting syd

Beskrivelse

Støpt flislagt platting syd ved hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

En del bom og løse fliser/dårlige fuger.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør utbedres løse fliser og dårlige fuger for å hindre videre forringelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Løse fliser og dårlige fuger.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med laminatgulv, parkett og flis.
Veggoverflater med malte/tapetserte flater.
Himlinger med hvite himlingsplater. Malte himlingsplater stue 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe knirk i gulv stue og kjøkken 2.etasje.
Bom under flis i entre/gang, og noen dårlige fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv i stue og kjøkken i 2. etasje for å unngå redusert komfort.

Bom under flis i entre/gang og dårlige fuger bør utbedres for å forhindre at fliser løsner eller sprekker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall og 2 soverom i 1.etasje over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue og soverom i 2.etasje over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken 2.etasje over en lengde på ca 2 meter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger. Hvite himlingsplater. Halogenspotter m/dimming.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastsluker, og ukjent utførelse tettesjikt/membran. Synlig slukmansjett.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastsluk i dusjhjørnet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Servantinnredning med mørke glatte fronter, og med helstøpt porselen servantplate. 2 overskap, speil og lysarmatur. Dusjhjørne med glassvegg. Vegghengt wc med drensutløp. Badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Noe påbegynnende krakelering på porselensservant.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Noe krakelering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Utsug fra takventil i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot vaskerom og yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt platekledning vegger. Kantflis i overgang gulv/vegger. Hvite himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

1. ETASJE > VASKEROM

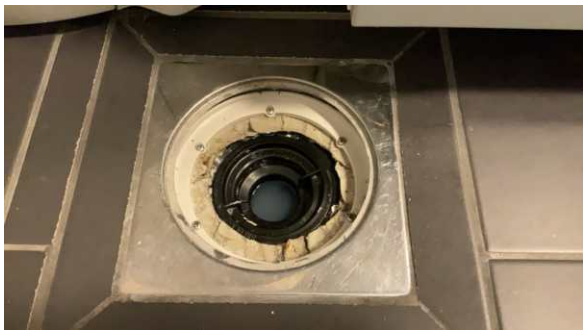
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran. Synlig slukmansjett.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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



Plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter. Stålskyllekum nedfelt i laminat benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Utsug fra takventil i rommet. Elektrisk avtrekksvifte.

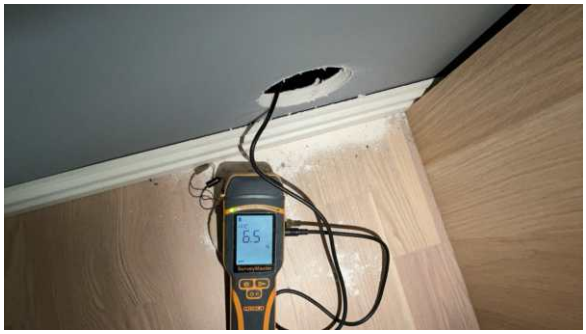
1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger. Hvite himlingsplater. Halogenspotter med dimming i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Dør i våtsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca 10 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca. 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt. Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:
•Lekkasjer til tilstøtende rom
•Skader på dørkarm og terskel
•Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastsluker, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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



Sluk i dusjhjørnet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med lyse glatte fronter, og med helstøpt porselen servantplate. 1 overskap, speil og lysarmatur. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc med drensutløp.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Utsug fra takventil i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkkeninnredning med hvite fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. 2 overskap med glassdører/glasshyller. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn. Fullintegrert oppvaskmaskin.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør. Stoppekran på vaskerommet.

Tilstandsrapport



Fordelerskap med rør i rør opplegg



Kursfortegnelse



Hovedstoppekran vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Flexit SL4R balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. Nytt filter blir montert våren 2026 i følge eier.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

2 stk Mitsubishi luft til luft varmepumper.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

El-skap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann.

Tilstandsrapport



El-skap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering. Utelukkende vurdert utifra alder. Antas drenert med perforerte plastrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte ringmurer/ringmurselement på planert grunn/steinfylling.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i murt konstruksjon med betongblokkstein mot syd. Kryp-planter i skråning over muren.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på veranda er 90 cm. Dagens minstekrav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

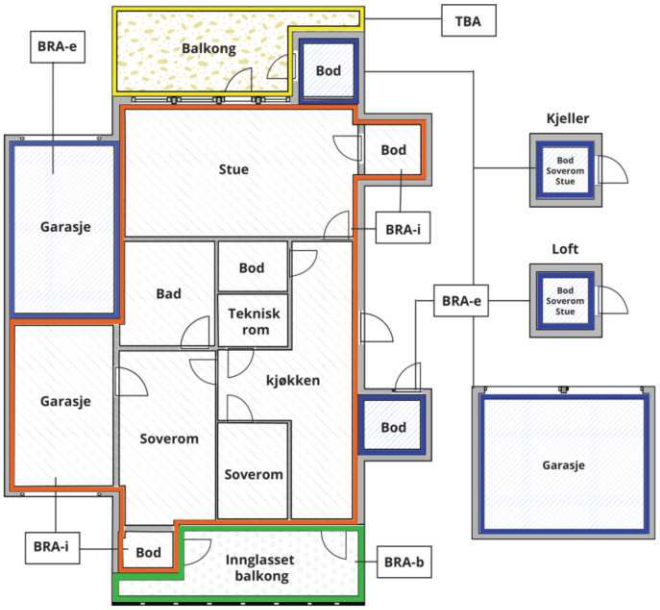
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	87	6		93	28
2. etasje	87			87	30
Kryploft					
SUM	**174**	**6**			**58**
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, hall m/trapp, stue, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Bod	
2. etasje	Stue m/trapp, kjøkken, bad, soverom		
Kryploft			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vindu mot øst er ikke inntegnet.
Det er montert 2-fløyet verandadør i 1.etasje mot nord. Det er vindu som er inntegnet.
Mellom hall og stue i 1.etasje er det montert vegg som ikke er inntegnet.
Det er ikke inntegnet dør fra vaskerom til carport.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert varmepumper.

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Marius Bakke Ramsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	66	66		0	747.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Furneset 20

Hjemmelshaver
Ramsvik Anniken Bakke, Ramsvik Marius Bakke

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet på Furneset i Mauseidvågen i Sula kommune. Gangavstand til barneskole og barnehage. Ungdomsskole i Langevåg. Dagligvarebutikk på Sunde. Ca 10 min. med bil til Moa/kjøpesentrene.

Adkomstvei

Ligger til privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Nordvestvendt tomt med utsikt mot Mauseidvågen. Tomten er opparbeidet med grøntareal/hekk og beplantning samt vedlikeholdsfritt plastgjerde. Singlet innkjørsel med lett adkomst. Tregjerde langs innkjørsel. Lett adkomst til eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	2275952			

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	23.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	31.03.2011		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.11.2009		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	02.12.2010		Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse og rammetillatelse	11.01.2010		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	28.05.2004		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2026	
2	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260067

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anniken Bakke Ramsvik	Marius Bakke Ramsvik

Gateadresse
Furneset 20

Poststed	Postnr
MAUSEIDVÅG	6036

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 2275952

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: 313260067

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

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

Beskrivelse: Skruehull på beslag rundt pipen gjorde at det dryppet små mengder vann ved pipe. Utarbeidet av bekjent snekker.

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

Beskrivelse: Har lader. Den er lagt opp av elektriker i familie. Har ikke godkjent papirer på den. Kan tas vekk om ønskelig.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260067

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260067

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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260067

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anniken Bakke Ramsvik	338ed76a3c614820ee7fd a1d4ac226ede2d0a948	17.03.2026 19:40:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Bakke Ramsvik	450e5d3e57f92c50de2c6 82d22a529144d34145c	17.03.2026 19:43:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260067

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Furneset 20, 6036 MAUSEIDVÅG**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271762**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300188430**
Gårdsnummer **66**	Bruksnummer **66**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **174,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **174,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **121,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **122,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 908 kWh**

Furneset 20, 6036 MAUSEIDVÅG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Furneset 20, 6036 MAUSEIDVÅG

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

8

Sula kommune
Rådmannen
Eining for plan byggesak og oppmåling

Ferdigattest

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

Ansvarleg søkjar	Tiltakshavar
Bolig Prosjekt AS Fyllingvegen 3F 6030 LANGEVÅG	Bolig Prosjekt AS Fyllingvegen 3F 6030 LANGEVÅG

Ferdigattest er gitt for

Eigedom /byggjestad	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Furnesmarka 20, 6036 MAUSEIDVÅG	66	66		

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak
Nytt bygg - bustadføremål/Einebustad

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr
Delegert sak det faste utvalet for plansaker	19.11.2009	207/09

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
02.12.2010	Bolig Prosjekt as; OR Havnegjerde Mur og Bygg

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

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

Merknader

Sluttrapport i følgje avfallsplan skal oversendast Sula kommune innan 45 dagar frå ferdigattest på bygningen er gitt.

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

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Langevåg	
Dato 02.12.2010	Leif Muri Driftseiningsleiar Terje Havnegjerde senioringeniør

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 01	**Web:**	**Skattekonto:**	
	Telefaks:		www.sula.kommune.no	7855 05 15317	

BOLIG PROSJEKT AS

SULA KOMMUNE
06 NOV. 2009



FASADE MOT NORD

SULA KOMMUNE
Teikningar til byggesak
Dato 24/11 2009
Godkjent på sette vilkår i
~~MNT~~ DP Sak 207/09
Dato 26/11-09 GM



FASADE MOT VEST

123–FURNESET		TEGN. NR. 05	
BENEVNELSE FASADER MOT NORD OG VEST ENEBOLIG TOMT 20 OG 21– 174 M2		MÅL 1:100	HENV.
		SIGN LMB	DATO 27.10.09

BOLIG PROSJEKT AS

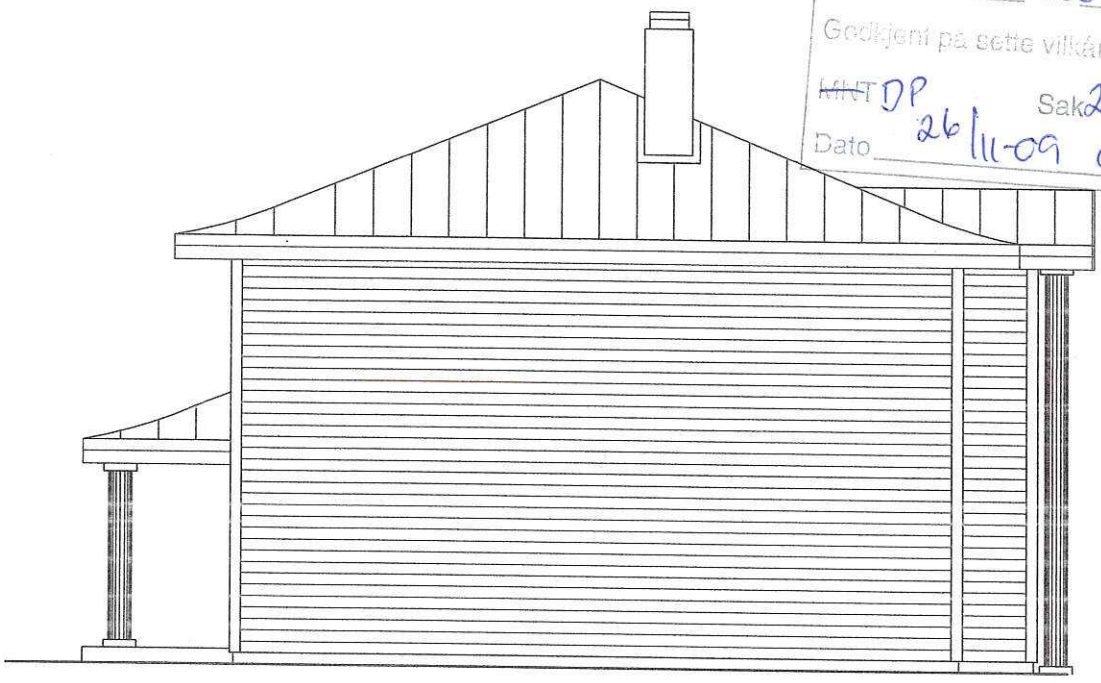
BOLIG PROSJEKT AS

SULA KOMMUNE
06 NOV. 2009
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID



FASADE MOT SØR

SULA KOMMUNE
Teikningar til byggesak
Dato 24/11 2009
Godkjent på sette vilkår i
~~MHT~~ DP Sak 207/09
Dato 26/11-09 GM

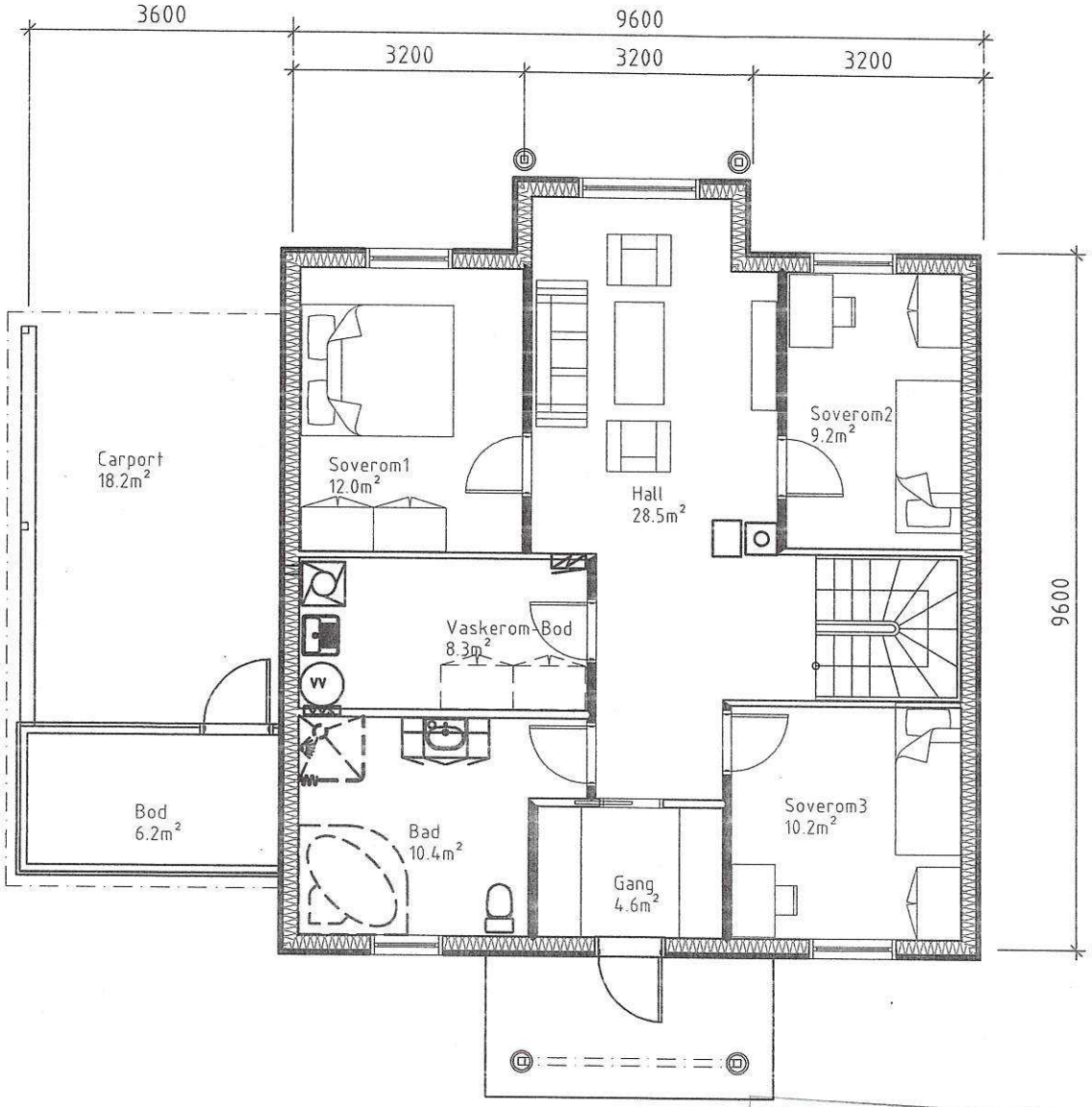


FASADE MOT ØST

123– FURNESET		TEGN. NR. 06	
BENEVNELSE FASADER MOT SYD OG ØST ENEBOLIG TOMT 20 OG 21–174 M2	MÅL 1:100		HENV.
	SIGN LMB		DATO 27.10.09

BOLIG PROSJEKT AS

SULA KOMMUNE
06 NOV. 2009
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID

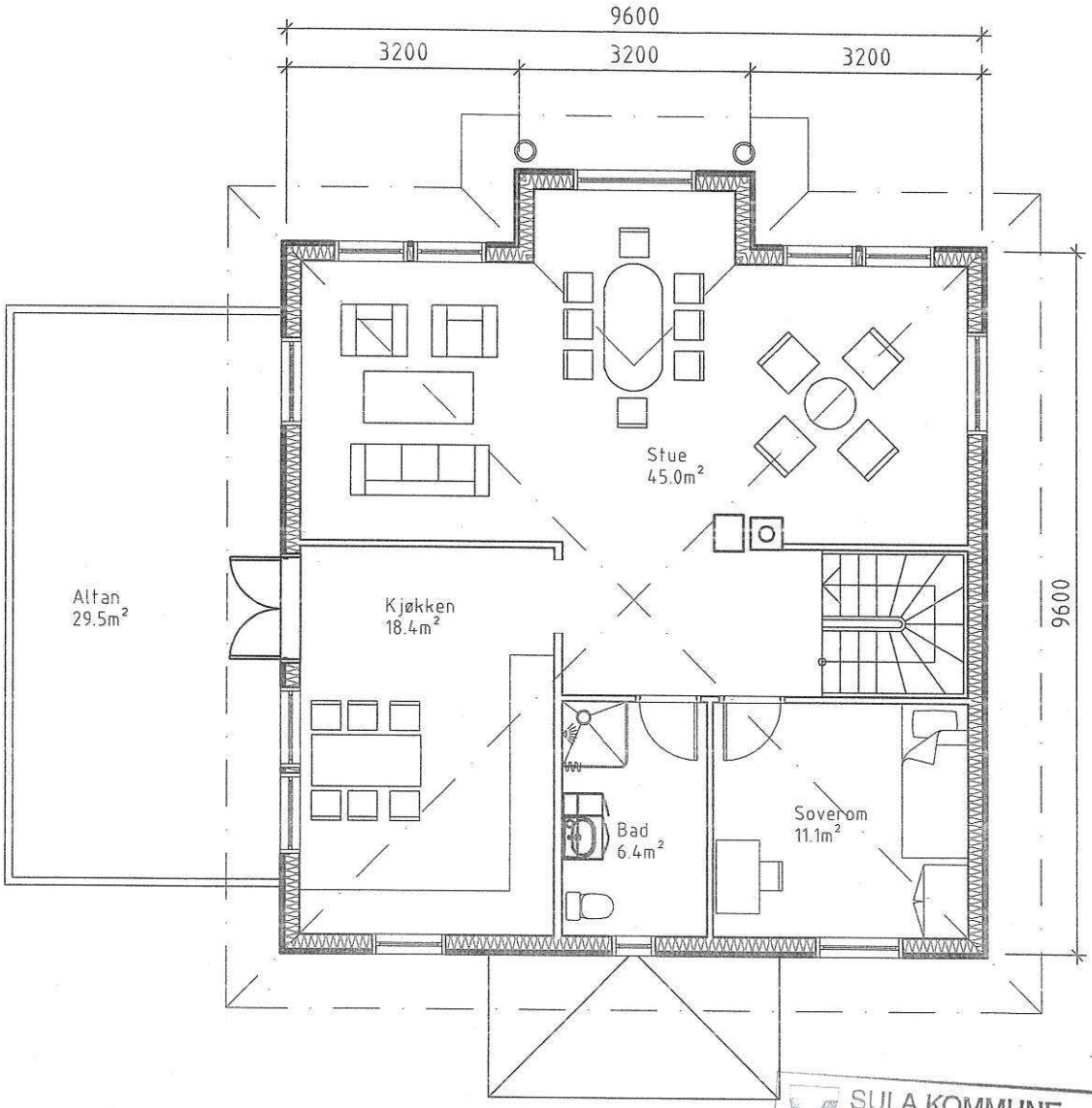


SULA KOMMUNE
Teikningar til
Dato 24/11-09
DP Sak 207/09
26/11-09 GM

123-FURNESET		TEGN. NR.	02
BENEVNELSE	PLAN 1. ETASJE ENEBOLIG TOMT 20 OG 21 -174 M2	MÅL 1:100	HENV.
		SIGN LMB	DATO 27.10.09

BOLIG PROSJEKT AS

SULA KOMMUNE
06 NOV. 2009
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID

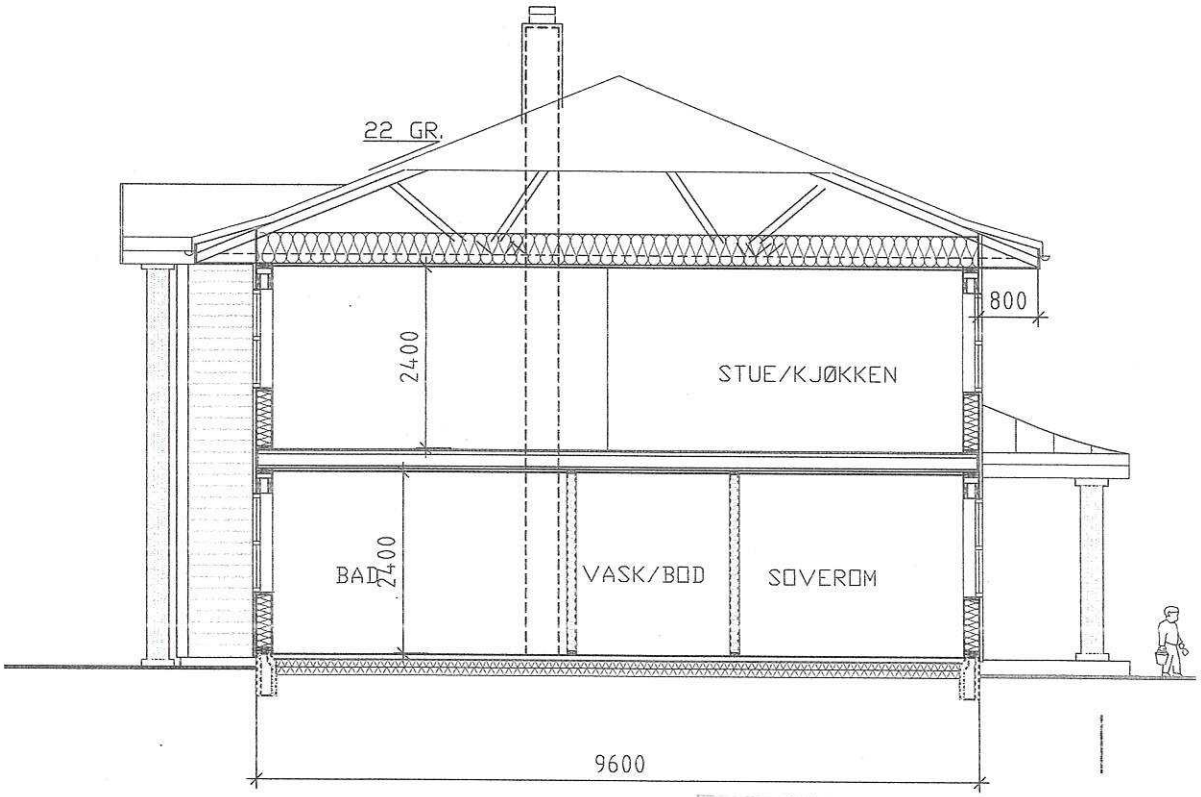


SULA KOMMUNE
Teikningar til byggesak
Dato 24/11-09
DP Sak 207/09
26/11-09 GM

123–FURNESET		TEGN. NR. 03	
BENEVNELSE PLAN 2. ETASJE ENEBOLIG TOMT 20 OG 21 – 174 M2		MÅL 1:100	HENV.
		SIGN LMB	DATO 27.10.09

BOLIG PROSJEKT AS

SULA KOMMUNE
06 NOV. 2009
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID



SULA KOMMUNE
Tekniske tilleggsopplysninger til byggesak
Dato 24/11 2009
Godkjent på sette vilkår i
~~MNT~~ DP Sak 201/09
Dato 26/11-09 GM

123–FURNESET		TEGN. NR. 04	
BENEVNELSE SNITT ENEBOLIG TOMT 20 OG 21 – 174 M2		MÅL 1:100	HENV.
		SIGN LMB	DATO 26.10.09

BOLIG PROSJEKT AS

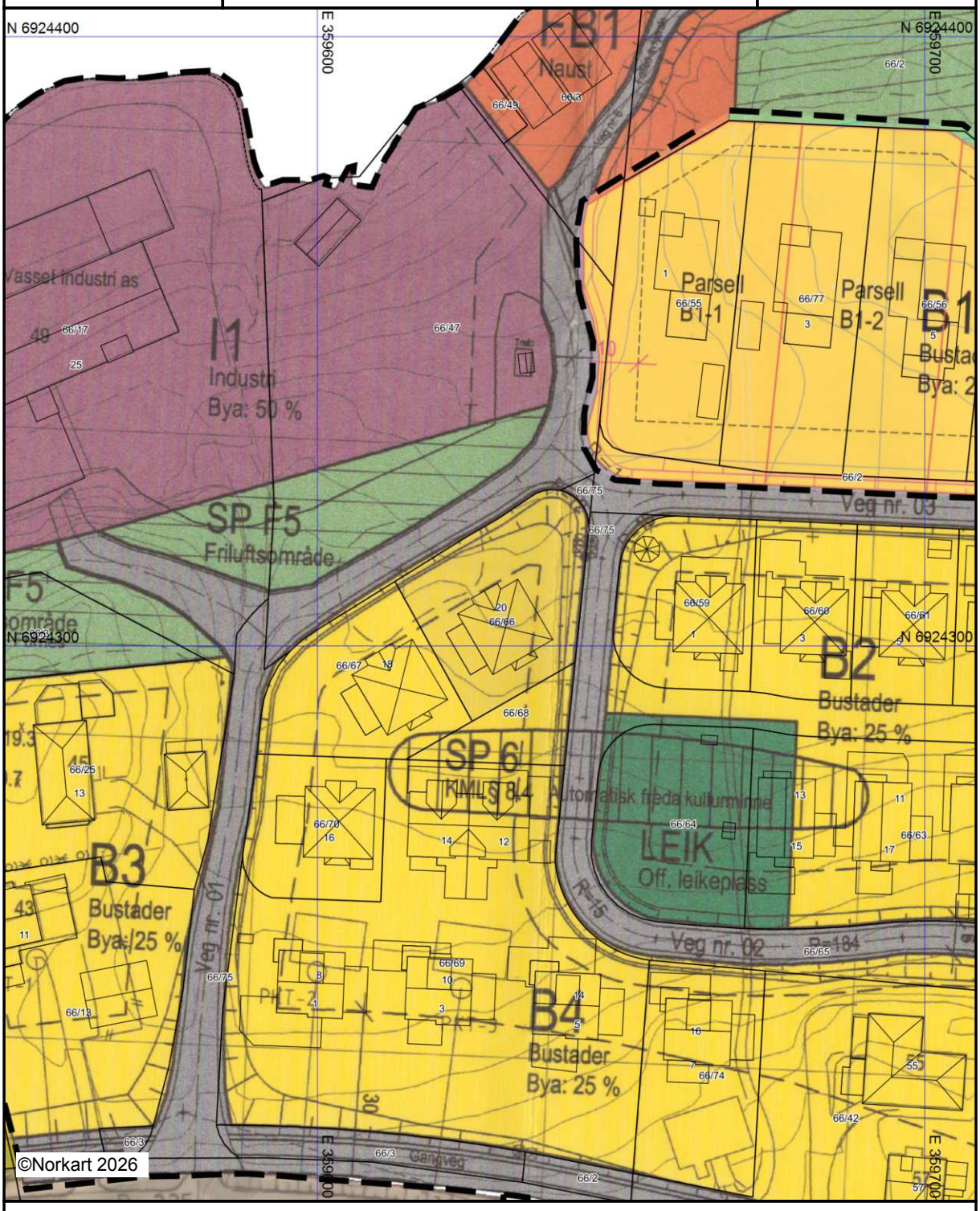
Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/66
Adresse: Furneset 20
Utskriftsdato: 18.03.2026
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

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

Småbåthamn

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Formålsgrense

VEDTEKTER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET FURNESET
Dato: 26.01.2000
Dato for siste revisjon: 28.05.2004
Dato for planutvalet si tilråding:
Dato for kommunestyre vedtak:
Dato for eigengodkjenning/stadfesting:

I

I medhald av plan-og bygningslova § 26 gjeld desse reguleringsvedtekter for det området som på plankartet er avgrensa med reguleringsgrense.

II

I medhald av plan- og bygningslova § 25 er området regulert til følgjande formål:

1. **BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr. 1)**
   1.1 Områder for bustader m/ tilhøyrande anlegg
   1.2 Områder for Industri
   1.3 Områder for fritidsbebyggelse m/ tilhøyrande anlegg

2. **OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)**
   2.1 Kjøyreveg
   2.2 Gangveg

3. **FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr. 4)**
   3.1 Offentleg leikeplass

4. **SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)**
   4.1 Friluftsområder
   4.2 Automatisk freda kulturminne

5. **FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)**
   5.1 Felles leikeplass

I møte 17.06.04 har Sula Kommunestyre i medhald av Plan og bygningslova, § 27-2, vedteke reguleringsplan for Furneset i Mauseidvåg m/bestemmelser av 28.05.04, som innteikna på dette kart.

SULA KOMMUNE
Rønny Harald Blomvik
ordførar

III

I medhald av plan- og bygningslova § 26 vert det gitt følgjande vedtekter om bruk og formgjeving av areal og bygningar innanfor planområdet.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 OMRÅDER FOR BUSTADER M/ TILHØYRANDE ANLEGG

Områda B1 – B7 er avset til bustadformål frittliggjande bustader med følgjande vedtekter:

a . Utnyttingsgraden for felta B1 – B6 er set til BYA = 25 % av netto tomteareal.

b. Felt B1 – B6 kan utbyggjast med frittliggjande bustadhus i inntil 2 etasjeplan med tilhøyrande garasje.
Maks. gesimshøgd: 6,0 meter målt frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygninga.
Maks mønehøgd: 8,0 meter målt frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygninga.

c. Bygningar langs RV 657 og RV 61 skal planleggast med planløysning som tek omsyn til utandørs støy og med eit naturleg skjerma utanomhusområde

d. For felta B1- B7 skal det på kvar einskild tomt vere plass til minst 1 overdekka bilplass pluss 1 biloppstillingsplass pr. bustadeining.

e. Bygningar som ligger nermast byggeline til RV 657 skal skjermast mot trafikkstøy.
(Jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T8/79 og utf. konsulentrapport støyberegning datert 06.04.01)

Utforming:

f. Bygningane i avgrensa delar av heile feltet eller fleire delar av feltet skal utformast slik at bygningsmassa står fram som heilheit med felles trekk i volum og eksteriør.

g. Ved fortetting i bustadområda skal nye bygningar tilpassast bygningsforma som er i området.

Andre bestemmelser:

h. Bygningar langs RV 657 og RV 61 skal planleggast med planløysning som tek omsyn til utandørs støy og med eit naturleg skjerma utanomhusområde

1.2 INDUSTRIOMRÅDER

Område I1 OG I2 er avset til industriområder med følgande vedtekter:

a. Utnyttingsgraden for industriområda skal vere max. BYA = 50%.

b. Industribygg og servicebygg kan ha ei gesimshøgd på maks. 8 meter.

c. Med heimel i PBL § 28.2 skal søknad om byggeløyve omfatte bebyggelsesplan for heile feltet der bygging og anleggsarbeid skal gå føre seg, og utformast slik at kommuna kan gje godkjenning etter gjeldande normer.

d. Industritomtene skal inngjerdast som sikring mot bustadeigedomane med nettinggjerde.

e. Brann- og eksplosjonsfarleg industri tillates ikkje etablert i planområdet.

f. I industriområdet tillates heller ikkje etablert bedrifter som vil vere til vesentleg ulempe for bebuarane i omkringliggande bustadområder, ved støy, andre forurensninger eller trafikk.

g. Parkering i industriområda skal skje på eiga tomt.

h. Utanomhuslagring er ikkje tillatt.

1.3 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE M/ TILHØYRANDE ANLEGG.

Områda FB 1, FB 2, FB 3 og FB 4 er avset til fritidsbebyggelse m/ følgjande vedtekter:

a. Områda FB 1 – FB 4 kan utbyggjast med rekkjehus (naust) i 1 etasje og maks. mønehøgd 7,5 meter målt frå terreng ved veggliv fasade mot sjøen.

b. Områda kan utbyggjast med rekkjehus (naust) med brannvegg eller branngate mellom kvar 400 m2 grunnflate.

c. For felt FB 1 – FB 4 skal det på eiga tomt eller på felles parkeringsareal vere plass til minst 1 biloppstillingsplass pr. naust.

Utforming:

d. Bygningane på felt FB 1 – FB 4 skal utformast med mønetak og møneretning mot sjøen. Takvinkel , takutspring og takkledning skal utformast felles for kvar naustbygningsgruppe.

2. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

Offentleg trafikkområde omfattar areal for offentleg kjøyrevegar og gangveg.

a. Veg nr. 01, 02, 03 og 04 er regulert som offentleg kjøyreveg,

b. Veg nr. 05 er regulert som offentleg gangveg.

c. Breidde for regulert kjøyreveg og gangveg er ført på plankartet.

d. For offentleg kjøyreområde skal det utarbeidast plan og naudsynte snitt og profilar som viser masseuttak, fyllingar og skjeringar, ferdig veg mv. som viser dei ferdige fysiske forholda til anlegget i seg sjølv og i forhold til tilliggande fellesområder som felles avkjøyrsle, parkering, fortaug, felles torg mv. og i forhold til omgivelsane ellers, bygningar og landskap mv.. Planen skal leggast fram for godkjenning i kommuna før arbeidet kan setjast i gang.

3. FRIOMRÅDER

Friområde omfatter offentleg leikeplass.
Vedtekter:

a. Offentleg leikeplass er regulert innanfor felt B2.

b. Det er ikkje tillate å byggje hus eller nokon form for anleggsarbeid eller lagre materialer, maskiner eller utstyr i friområdet. Friområdet skal ikkje brukast til riggområde under utbyggjing.

4. SPESIALOMRÅDER

a. Spesialområder omfattar friluftsområda SP F1, SP F2, SP F3, SP F4 og SP F5 knytta til bustadområda og industriområde, og områda for fritidsbebyggelse på FB 1, FB 2, FB 3 og FB 4.
b. Spesialområder omfatter automatisk freda kulturminne i medhald av Kulturminnelova § 8, 4. ledd.

4.1 Friluftsområder

a. Områda SP F1 – SP F1 4 er regulert til friluftsområde knytta til regulerte bustadområder, industriområde og område for fritidsbebyggelse innanfor planen. Området kan vere ope for ålmen ferdsel til fots mellom bustadområder, industriområder og fritidsområda og vere ein integrert grønn del av det totale utbyggingsområde.

b. Der er ikkje tillate å bygge hus, installasjoner eller nokon form for anleggsarbeid eller lagre materialer, maskiner eller utstyr i friluftsområda. Friluftsområda skal ikkje brukast til riggområde under utbygging.

c. I friluftsområda kan det opparbeidast begrensa areal og installasjonar for felles leikeplass mv., slik det gjeng fram av plankartet.

d. Eksisterande vegetasjon skal bevarast i mogeleg grad. Skadar eller andre fysiske inngrep i friluftsområda i fbm. utbyggingsarbeider e.l. skal reparerast, tilsåast og beplantast.

e. Kommuna skal sjå til at arbeider innanfor friluftsområda utførast med minst mogeleg skade i naturlandskapet og vegetasjon, og at gjenståande terrengflater får ei god landskapsmessig handsaming.

4.2 Område for Automatisk freda kulturminne (KML § 8)

Område SP 6 er regulert til Automatisk freda kulturminne i medhald av Kulturminnelova § 8, 4 ledd.

a. Før arbeidet vert set i gang innanfor gjeldande byggjeområder skal det gjennomførast ein areologisk granskning for å sikra kjeldematerialet i dei automatisk freda kulturminna som vert råka. Dette gjeld lokalitet B2 frå steinbrukande tid, regulert som område SP 6 på reguleringskartet.

b. Det skal takast kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av dei pålagte granskningane kan fastsetjast.

4. FELLESOMRÅDER

Fellesområder omfatter felles avkjøyrsle veg nr. 05 og felles avkjøyrsle til naustområda FB 1, FB 2 og FB 4 med følgjande vedtekter:

Vedtekter:

a. Breidde for regulert felles avkjøyrsle er ført på plankartet.

b. For felles avkjøyrsler skal det utarbeidast plan og naudsynte snitt og profilar som viser masseuttak, fyllingar og skjeringar, ferdig veg mv. som viser dei ferdige fysiske forholda til anlegget i seg sjølv og i forhold til tilliggande områder og i forhold til omgivelsane ellers, bygningar og landskap mv.. Planen skal leggast fram for godkjenning i kommuna før arbeidet kan setjast i gang.

5. FELLESFØRESEGNER

I medhald av PBL § 26 gjelder følgjande fellesføresegner:

Avkjøyring.

Reguleringsplanen set føre at alle private avkjøyrsler frå riksvegen til bustadområda B3, B4, B5 og B6 skal stengast og erstattast med veg nr. 01.

Avkjøyring til offentleg veg skal vere oversiktleg og mest mogeleg trafikksikker.

Det må ikkje fyllast opp, plantast tre eller busker eller plasserast noko som kan vere sjenerande for den offentlege ferdsel. Innanfor frisiktsona (dvs. arealet mellom frisiktlina og veg) skal det vere frisikt i ei høgd av 0,5 meter over planet av dei tilstøytande vegane.
Arealet innanfor frisiktsona må ikkje ha ein slik bruk at frisiktsona på noko punkt vert hindra.

Vegskråninger

Vegskråningar er ikkje vegføremål.
Vegskråningar er regulert til det eigedomsføremål som grensar til off. avkjøyringsveg, og skal vedlikehaldast av kvar eigedom som grensar til vegen.

Utbyggingstakt.

Etter at denne reguleringsplanen er eigengodkjend/stadfesta kan vidare utbygging skje når tilkomst og kommunaltekniske anlegg er ført fram til området. Etter at denne reguleringplanen er eigengodkjend/stadfesta kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

Unnatak frå desse reguleringsvedtektene kan, der særlege grunnar talar for det, verte tillatt av kommuna innanfor krava i Plan- og bygningslova og bygningsvedtektene for Sula kommune.

* * * * * * *

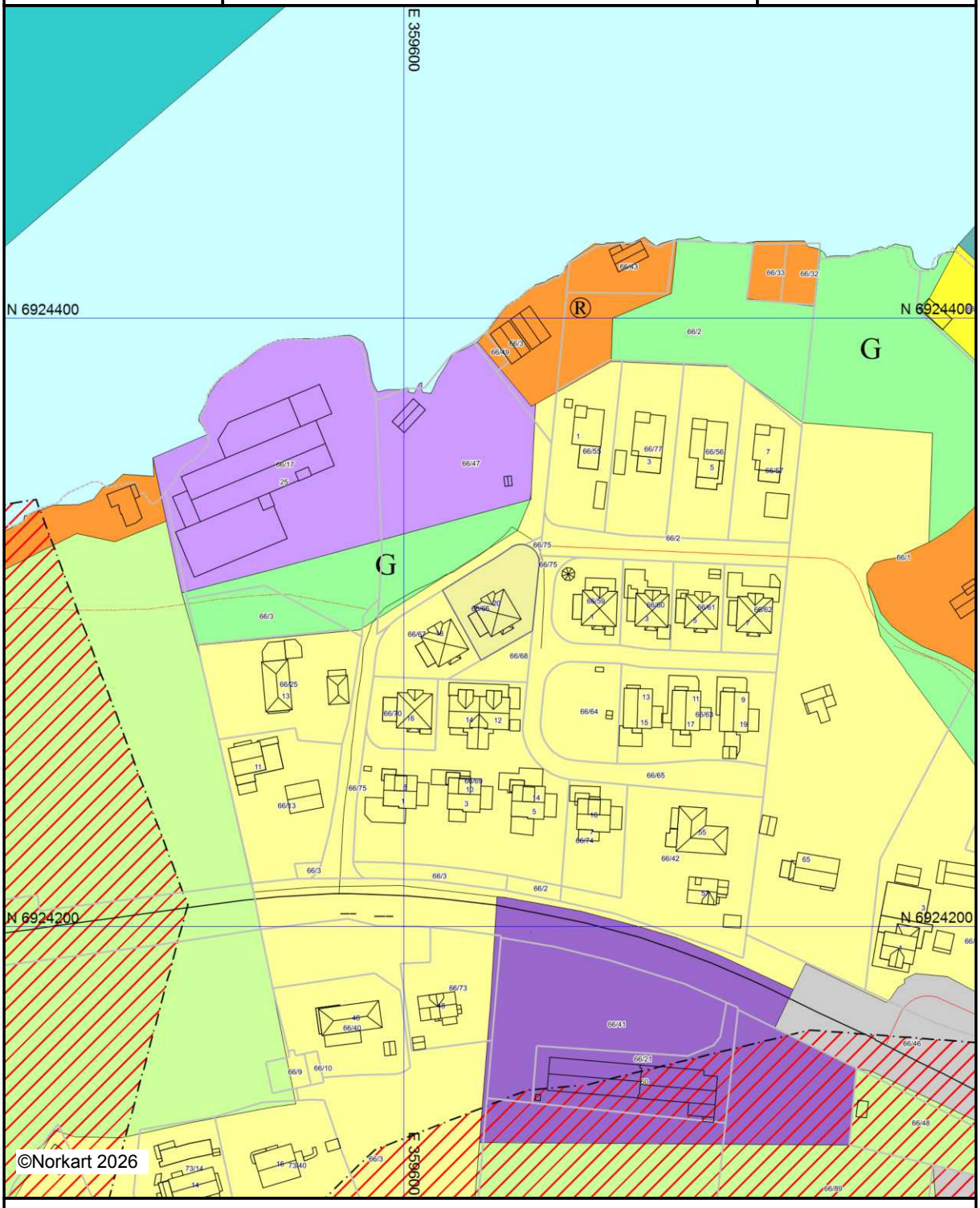
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/66
Adresse: Furneset 20
Utskriftsdato: 17.03.2026
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



LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Furneset 20, 6036 Mauseidvåg
Gnr. 66, Bnr. 66, Sula kommune.

Oppdragsnummer:
313260067

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 928 06 319

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
