PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

MYRETUNET 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

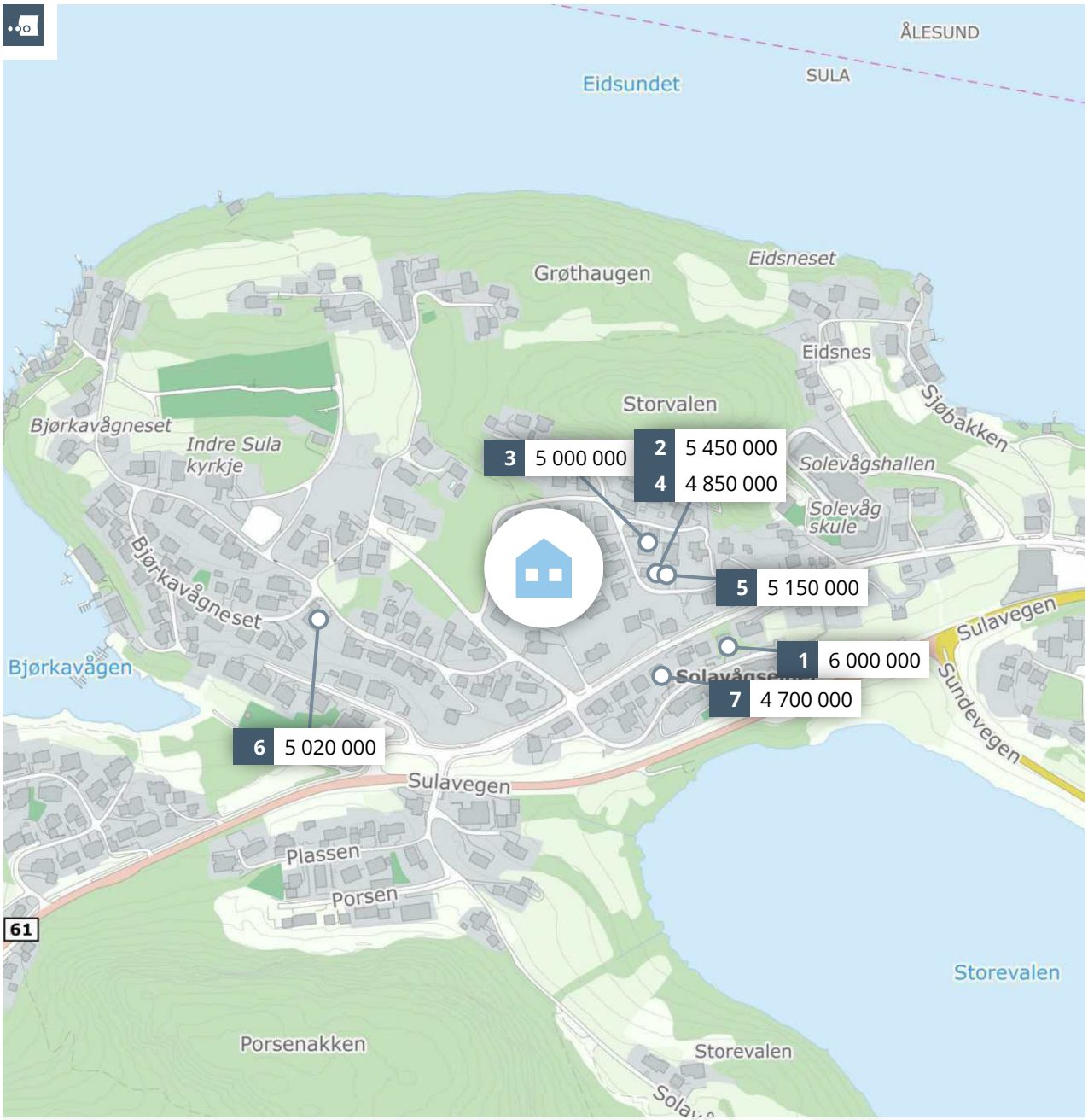
Vedtak om privat drift av Smievegen

Kostnadsestimat opparbeiding av Smievegen

Kart Smievegen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MYRETUNET 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 06.08.2026

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

Myretunet 23, 6037 EIDSNES

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 65 BNR 218 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1531 SULA GRUNNKRETS SOLEVÅG

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	35 156
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	128 m²	5 m²	- m²	45 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Krikane 21 B				08.03.2024	6 490 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**44 118**
	136 m²	2023	0 m²	4 sov						
2	Smievegen 63				10.06.2026	5 500 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**38 929**
	140 m²	2014	508 m²	4 sov						
3	Smievegen 61				01.09.2022	5 000 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**37 037**
	135 m²	2014	319 m²	4 sov						
4	Smievegen 63				18.01.2024	5 000 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**34 643**
	140 m²	2014	508 m²	4 sov						
5	Smievegen 65				04.06.2025	5 200 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**37 050**
	139 m²	2014	414 m²	4 sov						
6	Bjørkavågsvegen 29				07.05.2024	4 700 000	**5 020 000**	0	5 020 000	**33 026**
	152 m²	2012	982 m²	4 sov						
7	Krikane 13 B				11.06.2024	4 400 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**39 831**
	118 m²	2019	105 m²	4 sov						

Flott og velholdt halvpart av tomannsbolig med gjennomgående god standard på Eidsnes i Sula kommune. Eiendommen ligger fint og barnevennlig til og har gode solforhold.

Tomannsboligen ligger sentralt i området og har kort vei til barnehage, skole, dagligvarebutikk, idrettsanlegg og bussforbindelser. Det er også kort vei til utmerkede turterreng både langs sjøen og blant annet på Leirvågsfjellet. Fra eiendommen er det ca. 10 minutter kjøring til senterområdene på Moa og ca. 25 minutter til Ålesund sentrum.

Innhold:
Åpen stue- og kjøkkenløsning.
Velutstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer fra HTH.
Helfliset bad og praktisk vaskerom.

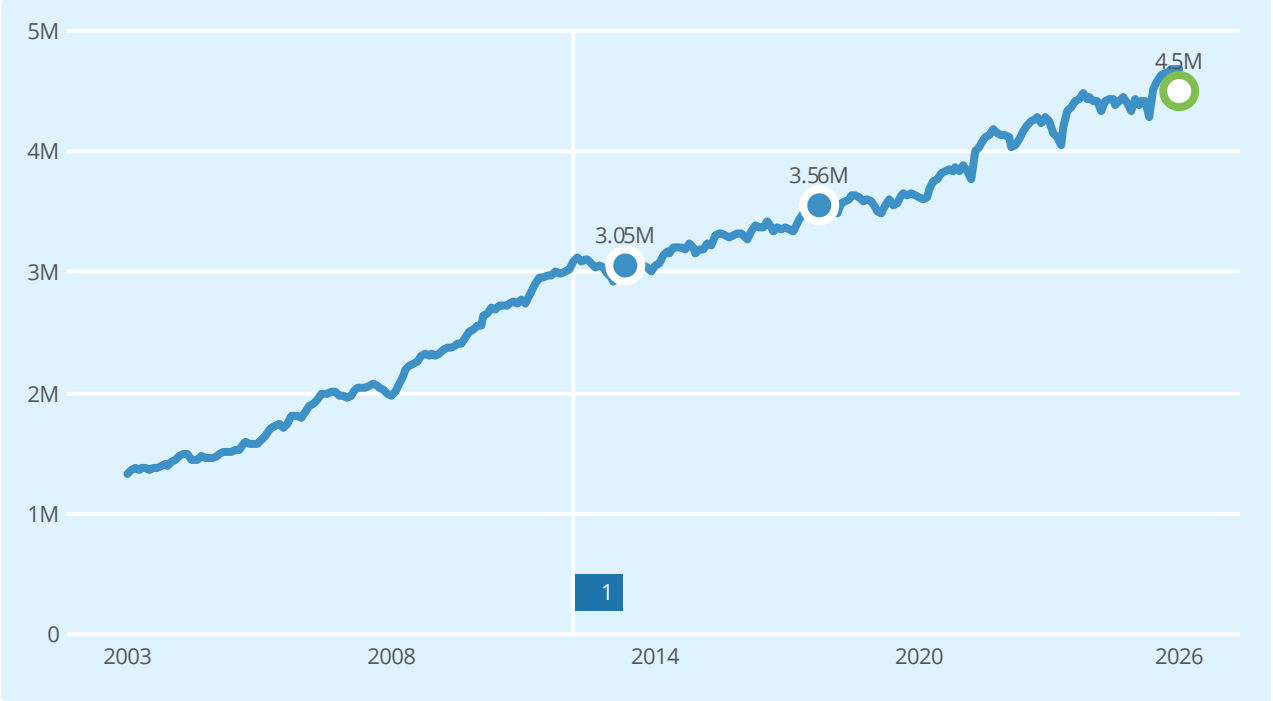
Fire soverom.
Balansert ventilasjon, vedovn og varmepumpe.
Sydvendt veranda og terrasse.
Carport med sportsbod i bakkant.

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
11.05.2018	20.07.2018	19.09.2018	3 590 000	3 555 000	0	3 555 000
19.03.2014		19.03.2014	-	3 050 000	-	3 050 000

Tomannsboliger til salgs i SULA kommune nå

7
tomannsboliger til salgs

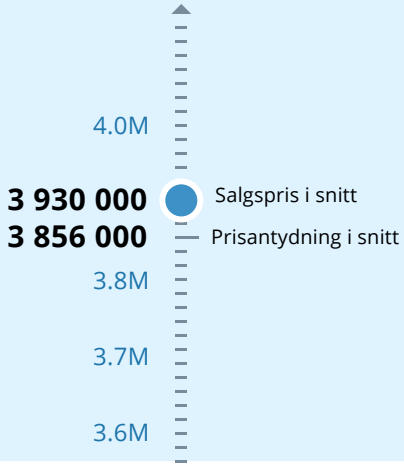


Annonsene har i snitt ligget ute i

35
dager

Tomannsboliger solgt i SULA kommune siste 6 mnd

13
tomannsboliger solgt

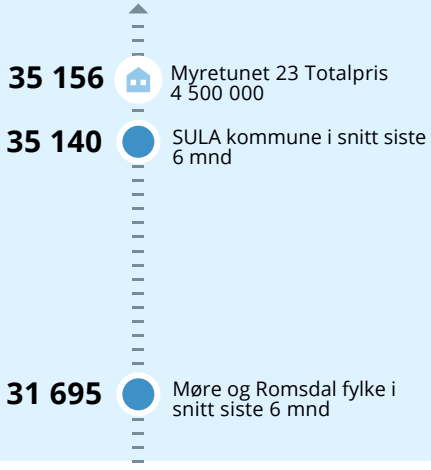


Solgt i snitt i løpet av

12
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Myretunet 23 , 6037 EIDSNES
SULA kommune
gnr. 65, bnr. 218

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1950 **Eiendomsverdi ref nr:** ZY1050

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Undertak med lette sutakstplater/kartongpapp-plater.
Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning. Registrert musesperre.
Yttertaket er konstruert med tretakstoler. Luftespalter i kassekledning.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags energiglass. 1 vindu med trekarmer og 3-lags energiglass i stuen. 2 brannklassifiserte vinduer på østvegg i 2.etasje.
Boligen har malt hovedytterdør. 2 verandadører med trekarmer og med 2-lags energiglass.
Veranda mot syd på ca 8 m². Oppført i treverk med terrassebord på gulv og med trerekkverk. Dryppstopp-plater under verandagulv.
Terrasse mot syd på ca 37 m². Det er terrassebord på gulv, og levegg mot nabo i treverk med liggende bordkledning.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med clickvinyl og flis.
Veggoverflater med malte flater.
Himlinger med malte flater.
Etasjeskillere med trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipe. Vedovn på glassplate i stuen.
Tretrapp med åpne opptrinn. Hvitt rekkverk, vanger og håndlist.
Hvite glatte innerdører. Skyvedør mellom hall og entreen.
Garderobeskap på hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Servantinnredning med 2 hvite skuffer, og helstøpt kompositt servantplate. 1 høyskap. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glass-skyvedører. Vegghengt wc med drensutløp. Hjørnebadekar.

Vaskerom
Rommet har hvit laminat innredning med nedfelt stålkum i laminat benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

HTH takhøy kjøkkeninnredning med hvite takhøye fronter.
Fuktbestandig plate på vegg over benkeplate med underlimt oppvaskkum. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Integrert stekeovn og micro. Induksjon platetopp. 1 karusellskap. Komfyrvakt.
Stor øy med laminat benkeplate/barbenkeplate. Skuffeseksjoner på ene siden. Liggende spiler mot stue. 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. Lufting kloakk over yttertak.
Villavent VTR 200 balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom.
Varmekabler entre, hall, bad og vaskerom. Mitsubishi luft til luft varmepumpe.
Varmtvannsbereder på 200 liter. NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.
Ledspotter m/dimming i himlinger.
Electrolux sentralstøvsuger.
El-skap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent utførelse/materialvalg på drenering. Utelukkende vurdert utifra alder.
Fundamentert med støpte ringmurer på planert grunn (ringmurselement).
Forstøtningsmur av betongstein. "Norgesgjerde" i pvc på muren.
Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.
Ukjent type på vann og avløpsrør. Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

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

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger vedtak på bruksendring fra bod til soverom.

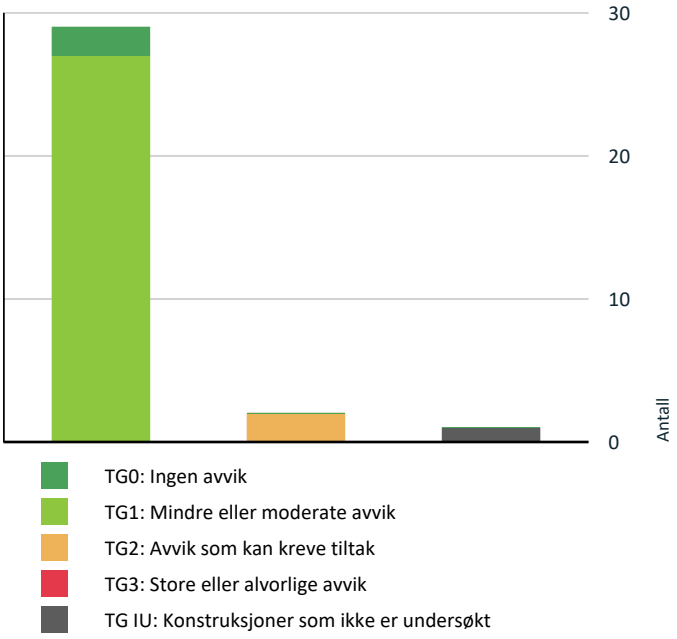
Bod og carport

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

Bemerker at boden har ikke dør ut syd som vist på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Vertikaldelt tomannsbolig

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nye ekspansjonstanker på varmtvannsbereder.
2022	Modernisering	Ny Mitsubishi luft til luft varmepumpe.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Undertak med lette sutakstplater/kartongpapp-plater.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning. Registrert musesperre.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er konstruert med tretakstoler. Luftespalter i kassekledning.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags energiglass. 1 vindu med trekarmer og 3-lags energiglass i stuen. 2 brannklassifiserte vinduer på østvegg i 2.etasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør. 2 verandadører med trekarmer og med 2-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda mot syd på ca 8 m². Oppført i treverk med terrassebord på gulv og med trerekkverk. Dryppstopp-plater under verandagulv.
Terrasse mot syd på ca 37 m². Det er terrassebord på gulv, og levegg mot nabo i treverk med liggende bordkledning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med clickvinyl og flis.
Veggoverflater med malte flater.
Himlinger med malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere med trebjelkelag.
Det ble målt 4 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i hall.
Det ble målt 3 mm høydeforskjell på 2 meters avstand på 2 soverom 1.etasje.
Det ble målt 2 mm høydeforskjell på 2 meters avstand stue/kjøkken.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Dokumentasjon/kontrollerklæring foreligger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger. Malt gipshimling. Ledspotter 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.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. 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 under badekar, videre er det målt ca. 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel. Tett bunnlist på dusjhjørnet. Det er tett bunnlist på dusjhjørnet. Eventuelt lekkasjevann i rommet utenfor dusjhjørnet vil derfor ikke renne til sluk i dusjhjørnet (sluk under badekar derfor brukt som vurdering av fallforhold).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vær oppmerksom på at fallforholdet til sluk 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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



Sluk i dusjhjørnet.



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med 2 hvite skuffer, og helstøpt kompositt servantplate. 1 høyskap. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glass-skyvedører. Vegghengt wc med drensutløp. Hjørnebadekar.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Utsug fra takventil i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra entreen uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt fra entreen uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Dokumentasjon/kontrollerklæring foreligger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt platekledning vegger og himling. Kantflis i overgang gulv/vegger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har hvit laminat innredning med nedfelt stålkum i laminat benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Utsug fra takventil i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot yttervegg og bad. I vegg mot bad er det åpen utsparing for inspeksjon av kobling på vannutkaster. Tørt/ok på befaringsdagen.

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.

Skjulte skader og feil utførelse kan aldri utelukkes når det ikke er foretatt hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPPEROM

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH takhøy kjøkkeninnredning med hvite takhøye fronter. Fuktbestandig plate på vegg over benkeplate med underlimt oppvaskkum. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Induksjon platetopp. 1 karusellskap. Komfyrvakt.
Stor øy med laminat benkeplate/barbenkeplate. Skuffeseksjoner på ene siden. Liggende spiler mot stue.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPPEROM

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



Fordelerskap med rør i rør opplegg.



Hovedstoppekran vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Lufting kloakk over yttertak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Villavent VTR 200 balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmekabler entre, hall, bad og vaskerom. Mitsubishi luft til luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter. NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

Tilstandsrapport



NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Ledspotter m/dimming i himlinger.
Electrolux sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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.
   2014

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

   Installert takbelysning på kryploft, installert elbil-lader i 2023, installer lamper over kjøkkenøy, stikkontakt under trapp. Varmepumpe installert i 2022.
   Henviser til boligmappa.

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.



El-skap med automatsikringer



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering. Utelukkende vurdert utifra alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med støpte ringmurer på planert grunn (ringmurselement).

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Bygninger på eiendommen

Bod og carport



Anvendelse
Bod og carport

Byggeår
2014

Kommentar
Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse
Utebod på 5 m2 med støpt gulv på grunn. Bindingsverk yttervegger med utvendig liggende bordkledning. Yttertak i tresperrekonstruksjon. Undertak med huntonit sutaksplater, og utvendig tekket med betongtakstein. Hvit glatt bod-dør. Opplagt lys/strøm. liten hems.

Carport på 14 m2 med asfaltert dekke (ikke målbart areal). El-bil-lader, dobbelkontakt og lampe. Vannutkaster. Samme tak-konstruksjon som boden.

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

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny elbil-lader.

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

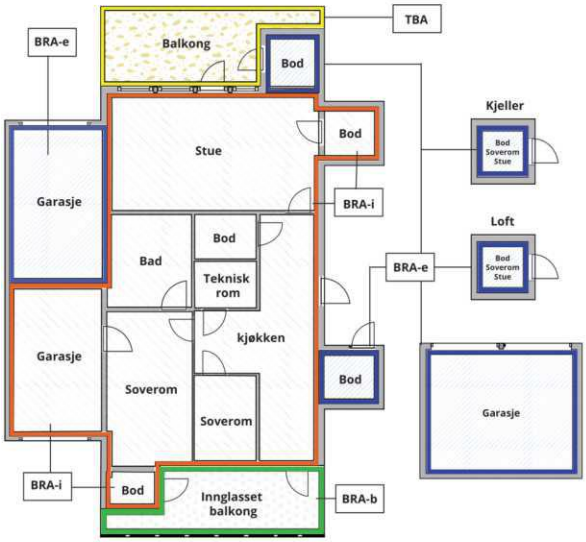
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	63			63	37
2. etasje	65			65	8
Kryploft					
SUM	**128**				**45**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger vedtak på bruksendring fra bod til soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rørlegger skiftet ekspansjonstanker 2025.

Bod og carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bemerker at boden har ikke dør ut syd som vist på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny elbil-lader 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Marius André Helland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	65	218		0	252.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myretunet 23

Hjemmelshaver

Helland Marius André, Molnes Veronika Kipperberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig på Myretunet/Eidsnes i Sula kommune. Gangavstand til barneskole, barnehage og dagligvarebutikk. Ungdomsskole i Langevåg. Til Moa kjøpesentrene ca. 7,5 km.

Adkomstvei

Private veier i feltet.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan for Bjørkavågen øst som gjelder.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntareal/hekk. Asfalterte veier i feltet helt frem til boligen. Lett adkomst.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	18493346			

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.05.2012		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	29.09.2011		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	27.02.2014		Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse	03.01.2013		Gjennomgått		Nei
Rammetillatelse	18.06.2012		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kontrollerklæring og gjennomføringsplan	27.02.2014		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring for Myretunet 23	27.02.2014		Gjennomgått		Nei
Vedtak bruksendring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	
2	03.08.2026	Revisjon gjelder lufting av tak-konstruksjon.
3	03.08.2026	
4	08.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZY1050

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260134
Addresse	Myretunet 23		
Postnr.	6037	Sted	EIDSNES
Selgers navn	Marius Helland		
Selgers navn	Veronika Kipperberg Molnes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet ekspansjonskar i varmtvannstank. Byttet en pakning i vannfordelerskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har faktura.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M H
V K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet et punktert vindu på gjesterom syd, 1 etg. På garanti.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Garanti fra Natre

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert takbelysning på kryploft, installert elbillader i 2024, installer lamper over kjøkkenøy, stikkontakt under trapp. Varmepumpe installert i 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Zenith Elektro.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Installert varmepumpe.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Helland Klimaservice.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Foreligger midlertidig brukstillatelse.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er gjennomført egeninnsats i støttemur i hagen.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.06.2026

Signert av *Marius Helland*

Signert av *Veronika Kipperberg Molnes*

Initialer selger:
M H
V K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedlegg E - 2

SULA KOMMUNE
09 MAI 2012
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Hustype 2	1157	**Boligprosjektet Bjørkavåg - Gnr. 65 Bnr. 205**	BYGGELAGET AS
Fasade mot nord og vest	**2. mai 2012** skala 1:100	**ARKITEKTUR** Igangsettingssøknad	

SULA KOMMUNE
09 MAI 2012
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID



1:100 Fasade øst



1:100 Fasade Sør

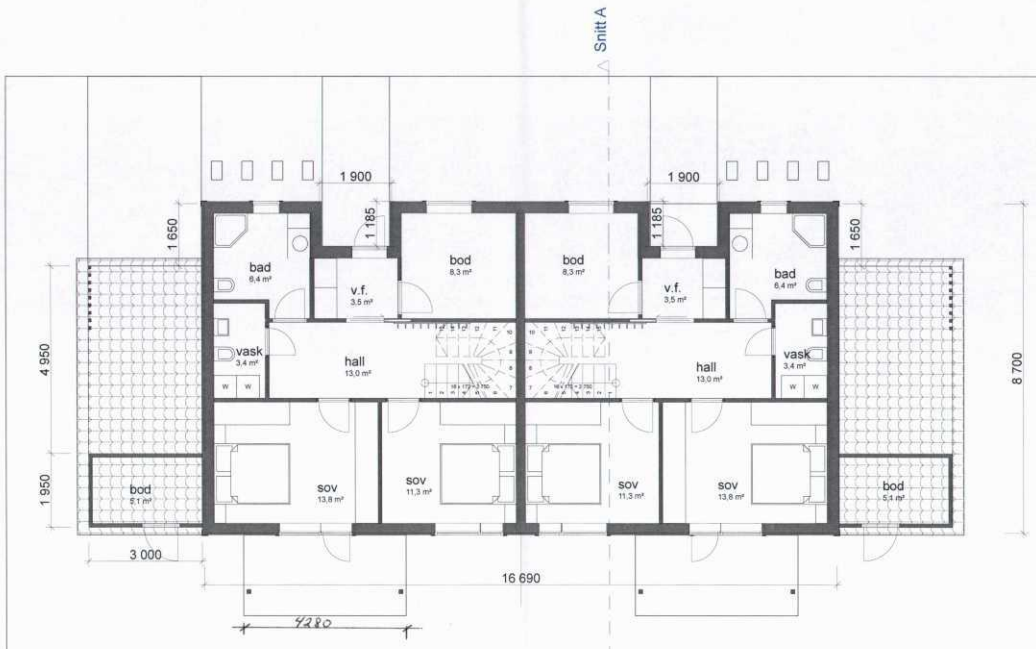
Hustype 2
Fasade mot sør og øst

1157
2. mai 2012
skala 1:100

Boligprosjektet Bjørkavåg - Gnr. 65 Bnr. 205
ARKITEKTUR
Igangsettingssøknad

BYGGELAGET AS

SULA KOMMUNE
09 MAI 2012
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID



BRA 1. etasje 62,5 m2

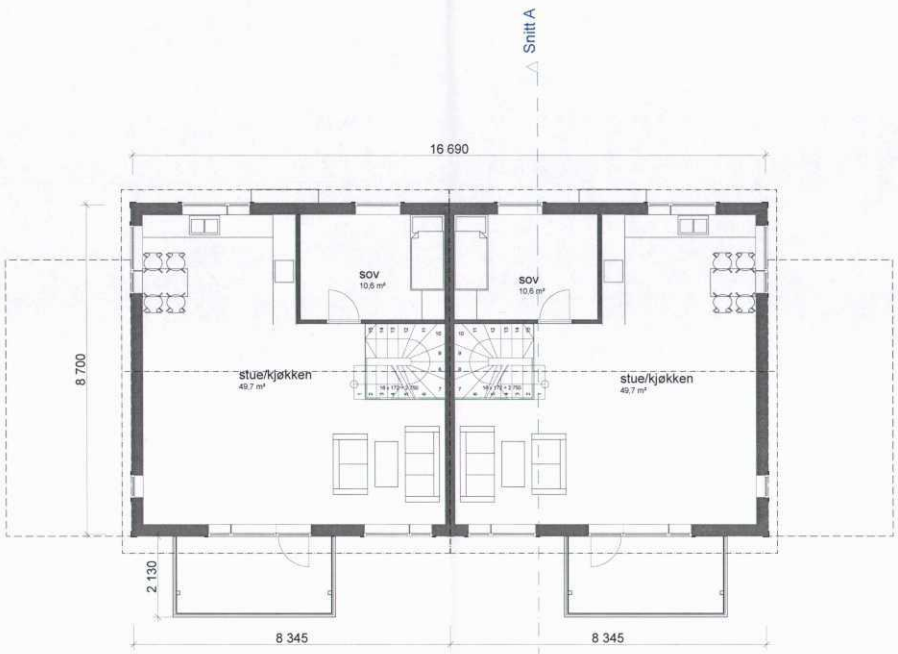
BYA 104 m2

BRA 1. etasje 62,5 m2

BYA 104 m2

Hustype 2	1157	**Boligprosjektet Bjørkavåg - Gnr. 65 Bnr. 205**	BYGGELAGET AS
Plan 1.etasje	**2. mai 2012** skala 1:100	**ARKITEKTUR** Igangsettingssøknad	K. Ag.

SULA KOMMUNE
09 MAI 2012
Arkivsak - Dok.nr.
Jornalpost ID



BRA 2. etasje 65 m2

BRA 2. etasje 65 m2

Hustype 2
Plan 2.etasje

1157
2. mai 2012
skala 1:100

Boligprosjektet Bjørkavåg - Gnr. 65 Bnr. 205
ARKITEKTUR
Igangsettingssøknad

BYGGELAGET AS

SULA KOMMUNE
09 MAI 2012
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID



1:100 Snitt A

Hustype 2
Snitt A-A

1157
2. mai 2012
skala 1:100

Boligprosjektet Bjørkavåg - Gnr. 65 Bnr. 205
ARKITEKTUR
Igangsettingssøknad

BYGGELAGET AS

Sula kommune
Rådmannen
Eining for plan byggesak og oppmåling

Mellombels bruksløyve

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

Ansvarleg søker	Tiltakshavar
Byggelaget AS Postboks 9166 6023 ÅLESUND	Byggelaget AS Postboks 9166 6023 ÅLESUND

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom /byggestad	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
Myretunet 23, 6037 Eidsnes	65	218		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg
27.02.2014	Nytt bygg - boligformål - over 70 m2	Tomannsbustad

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr
Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker – Rammeløyve	18.06.2012	121/12
Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker - Igangsettingsløyve	03.01.2013	002/13

Arbeidet er utført i følgje gjennomføringsplan vedlagt førespurnad av 27.02.2014 utført og i samsvar med plbl § 21-10, tredje ledd. På dette grunnlag blir mellombels bruksløyve gitt for:

[ ] Heile tiltaket (plbl § 21-10)

[X] Følgjande del av tiltaket (plbl § 21-10, tredje ledd): Tomannsbustad på gnr 65 bnr 218.

Merknader

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:
Teknisk anlegg innanfor det regulerte området, ikkje ferdigstilt.

Vi gjer merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter blir rekna frå dato for bruksløyve.

Dette arbeidet må vere fullført innan (dato):
01.12.2014

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift	
Langevåg		
Dato		
27.02.2014	Terje Havnegjerde Driftseiningsleiar	Åge Risjord Byggesaksbehandlar

Adresse: «Sse_Adr» «Sse_Postnr» «Sse_Poststed»
Telefon: Sentralbord: 70 19 91 00 Saksbeh: «Sbr_Tlf» Telefaks: «Sse_Fax»
E-post: postmottak@sula.kommune.no **Web:** www.sula.kommune.no
Bankgiro: 8647 10 92152 **Skattekonto:** 6345 06 15317
Foretaksnr.: 964 980 543

Energiattest



Adresse **Myretunet 23, 6037 EIDSNES**	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312843**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300302951**
Gårdsnummer **65**	Bruksnummer **218**
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 **2014**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 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 **111,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **111,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 824 kWh**

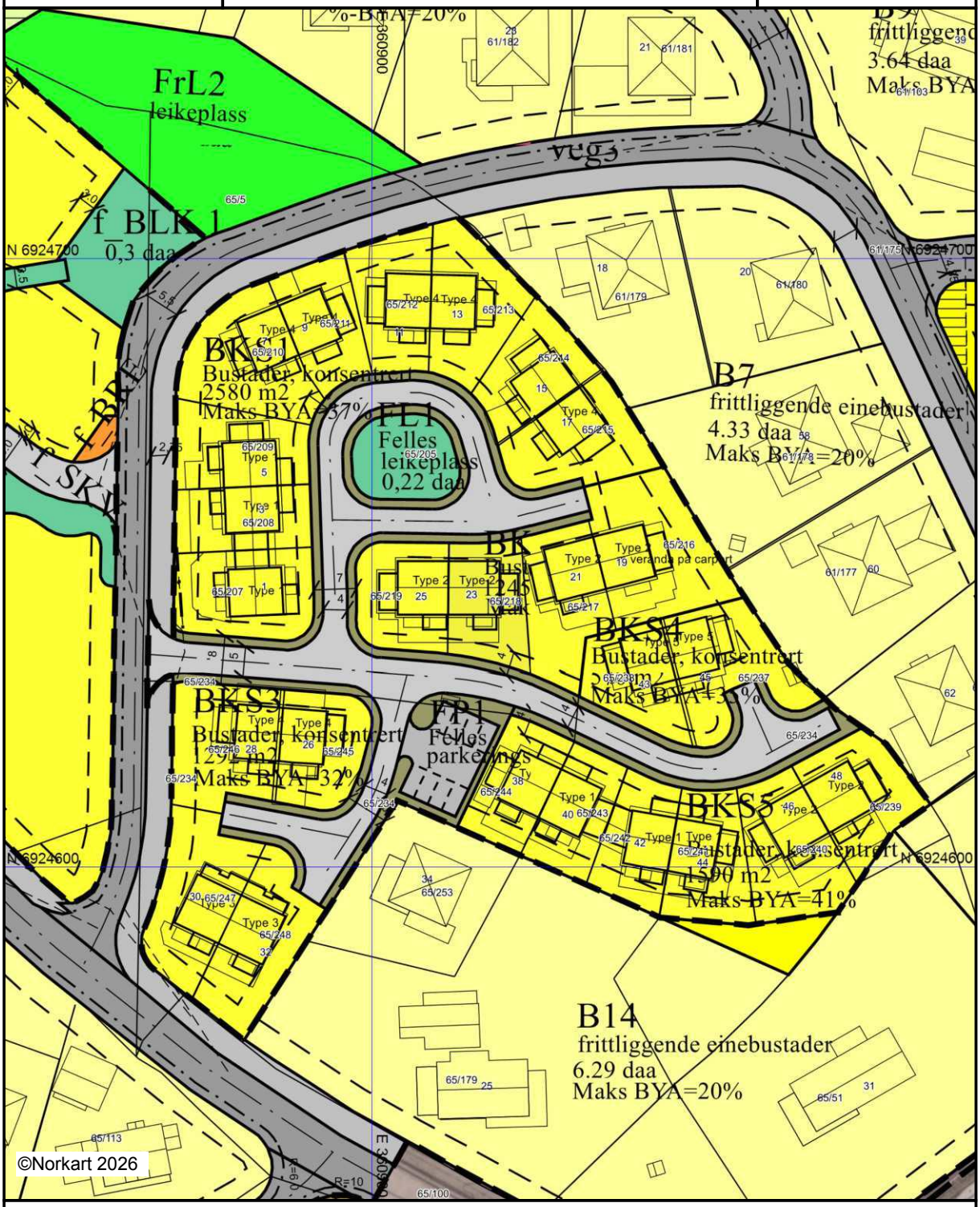
Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 65/218
Adresse: Myretunet 23
Utskriftsdato: 16.06.2026
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



FØRESEGNER
DETALJREGULERING FOR GNR. 65 BNR. 5 I BJØRKAVÅG, OMRÅDE BK2

Føresegner datert 11.04.2011
Plankart , datert 11.04.2011

1 AREALBRUK

1.1 Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningsloven, som **detaljregulering**.

Planen viser følgjande arealformål:

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr. 1)

- Konsentrert busetnad, småhus (sosikode 1112)
- Leikeplass (sosikode 1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (sosikode 2011)
- Annan veggrunn, grøntareal (sosikode 2019)
- Parkering (sosikode 2082)

Hensynssoner (pbl §11-8a, jf. §12-6)

- Frisiktsone (sosikode 140)

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 **Konsentrert busetnad, småhus**

Området merka BKS1 – BKS5 på plankartet er sett av til konsentrert busetnad, småhus. Områda kan byggast ut med tomannsbustader.

Utnyttingsgraden for delområda er sett slik:

BKS1: Maks BYA=37%

BKS2: Maks BYA=35%

BKS3: Maks BYA=32%

BKS4: Maks BYA=35%

BKS5: Maks BYA=41%

Utnyttingsgraden gjeld for delområdet som heilskap, og ikkje for den enkelte tomta. Det gjeld som ein føresetnad at kvart delområde blir byggemeldt samtidig.

BKS-områda er inndelt i enkelttomter for kvar bueining. Dei regulerte tomtegrensene kan justerast innanfor kvart delområde, dersom det er hensiktsmessig.

Bygg skal plasserast innanfor byggegrenser er vist på plankartet.
Omrisset av planlagde bygg er vist på plankartet, og er retningsgivande for byggemelding.

Maksimal mønehøgd er sett til 7,5 m rekna frå innvendig golvnivå i første etasje. Maksimal gesimshøgd er sett til 5,5 m rekna frå innvendig golvnivå i første etasje. Kotehøgd for kvart bygg skal fastsettast i samband med byggemelding.

Krav til biloppstillingsplass er sett til 1 plass pr bueining. Her kan det oppførast garasje/carport med maksimal gesimshøgd 3 m. Plassering av carport for kvar bueining er markert på plankartet. Carport/garasje skal visast på situasjonsplan ved byggemelding, sjølv om dette ikkje skal byggast i første omgang. Situasjonsplanen skal også vise høgdesetting i området, inkludert kotehøgder for alle bygg, samt avkjørsler, hageareal og eventuelle murar.

Bygningane innanfor BK1 –BK5 skal ha eit heilskapleg preg med omsyn til materialbruk, takvinkel, takform og farge. Samtidig skal det leggast vekt på å unngå eit monotont preg, ved å utnytte naturlege terrengvariasjonar. Mindre variasjonar innanfor fasadeutforming og fargebruk skal vurderast.

Rekkefølgjekrav: Vegen på sørsida av planområdet skal vere ferdig opparbeidd til 12,5 m forbi avkørsla til planområdet før utbygginga av feltet kan starte.

2.2 Leikeplass

Området merka FL1 på plankartet er sett av til felles leikeplass for bustadane i planområdet.

Området skal plantast til og tilretteleggast for leik. Eit areal på minimum 100 m² skal vere flatt (maks stigning 1:20), og skal opparbeidast med fast dekke eigna for utplassering av leikeapparat og benkar, og ferdsel med barnevogn og rullestol.

Leikeplassen skal ferdigstillast samtidig med bebyggelsen, og seinast første vekstsesong etter at 2/3 av bustadane er ferdigstilt/ innflytta.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg

Kjørevegen i planen skal vere felles for bustadane innanfor planområdet. Standard er påført plankartet.

3.2 Annan veggrunn, grøntareal

Dette formålet omfattar grøfteareal som naturleg høyrer til vegane. Slike areal skal jordslåast og tilstellast i samband med veganlegget.

Arealet inn mot leikeplassen FL1 skal opparbeidast i samanheng med leikeplassen.

3.3 Parkering

Parkeringsarealet skal vere felles for bustadane innanfor planområdet, og er merka FP på plankartet.

4 HENSYNSSONER

4.1 Frisiktsone

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

***

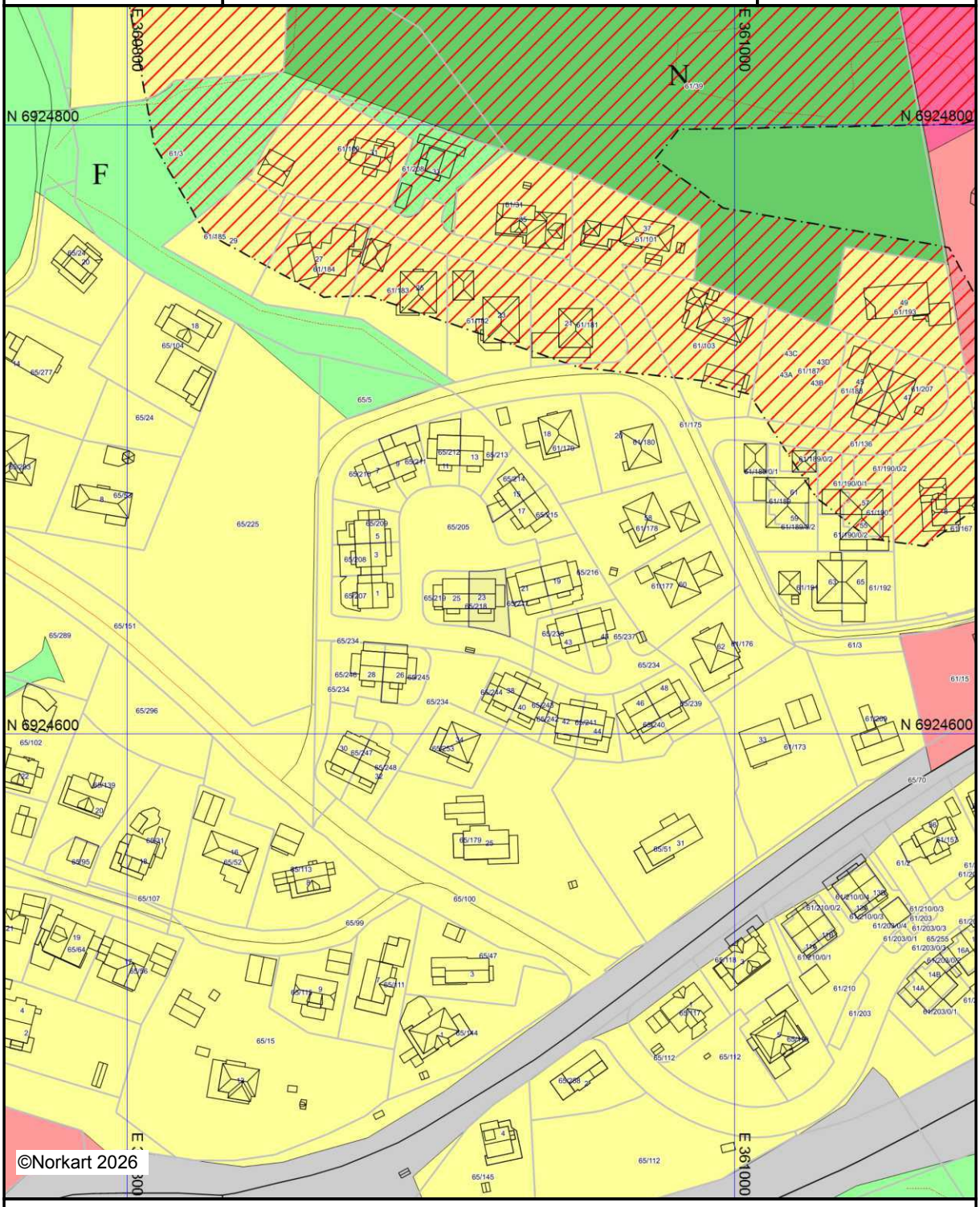
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 65/218
Adresse: Myretunet 23
Utskriftsdato: 16.06.2026
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



SULA KOMMUNE
Kommunalteknikk

Marius André Helland
Myretunet 23
6037 Eidsnes

Vår ref.:	Saksbeh.:	Ark.:	Dykkar ref.:	Dato:
24/24927	COBE	K3-&46, K2-Q03		05.11.2024

Vedtak om privat drift av Smievegen

Plan og miljøutvalet i Sula kommune har i møte 29.10.2024 fatta eit vedtak med saksnummer 083/24. Vedtaket ligg vedlagt og kan lesast i sin heilheit.

Drift og vedlikehold av Smievegen er per i dag eit privat ansvar, og dette vil halde fram inntil ei eventuell overtaking av Smievegen for Sula kommune. Det medfører at bebuarar/brukarar av Smievegen sjølv er ansvarlege for vedlikehald og drift av vegen. Sula kommune vil stå for brøyting av vegen til og med 31.12.2024. Frå 01.01.2025 må bebuarar/brukarar av Smievegen sjølv ordne med brøyting av vegen.

Sula kommune tilrår at bebuarar/brukarar av Smievegen organiserer eit veglag for å sikre vidare drift og vedlikehald av vegen. Dette må gjerast i privat regi. Å organisere seg gjennom eit veglag vil gjere det enklare for bebuarane å få oversikt over kostnadar som trengs for vidare drift og opparbeiding av vegen.

Sula kommune har som nemnt i vedtak 083/24 frå plan og miljøutvalet eit garantibeløp på kr 600.000. Når veglaget formelt er oppretta vil dette beløpet bli overført frå Sula kommune til veglaget. Vi oppmodar bebuarar/brukarar av Smievegen til å etablere veglaget så snart som mogleg.

Med helsing

Per Ola Ravnå
Einingsleiar

Carl Oskar Bøen Engene
Saksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Dato	**Tittel**
04.11.2024	Kostnadsestimat for opparbeiding av Smievegen og stifting av veglag
04.11.2024	Kart Smievegen

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Carl Oskar Bøen Engene	Arkiv:	K3-&46, K2-Q03
Arkivsaksnr:	23/3114 24/23792		

Kostnadsestimat for opparbeiding av Smievegen og stifting av veglag

Utval:	**Møtedato:**	**Saksnr.:**
Plan- og miljøutvalet	29.10.2024	083/24

Kommunedirektøren sin innstilling:

Plan- og miljøutvalet tek orientering om Smievegen til vitande og legg følgande føringar til grunn for vidare oppfølging frå Kommunedirektøren:

1. Smievegen er inntil eventuell overtaking av Sula kommune privat veg med privat ansvar for drift og vedlikehald.
2. Sula kommune ved administrasjonen informerer bebuarar ved Smievegen om følgande:
    a. Drift og vedlikehald er privat ansvar inntil eventuell overtaking av Sula kommune. Det skal gå fram av informasjon at dette også gjeld for vintersesongen 2024/2025.
    b. Sula kommune ved Plan- og miljøutvalet vil tilrå bebuarar/brukarar av Smievegen å organisere drift, vedlikehald og andre tiltak ved oppretting av eit veglag. Oppretting av slikt veglag må skje i privat regi.
    c. Plan- og miljøutvalet vil tilrå eit framtidig veglag for Smievegen å søke Sula kommune om overtaking av garantibeløp på kr. 600 000,- med sikte på tiltak for utbetring av tekniske anlegg og veg.

29.10.2024 Plan- og miljøutvalet

Fellesforslag utarbeidd i møte til endring av innstilling:

1. Det skal gå fram av informasjon at dette gjeld frå 1. januar 2025.

2. Garantibeløp vert å utbetale til eit framtidig veglag for Smievegen når dette er oppretta.

Merknad i møtet:
Utvalet ber kommunedirektøren om å kvalitetssikre punkt 2) og eventuelt legge fram sak med korrekt grunnlag for å kunne overføre garantibeløp til eit framtidig veglag.

Kommunedirektøren si innstilling med endringar i samsvar med fellesforslag utarbeidd i møte vart samrøystes vedtatt.

- PM083/24 **Vedtak:**

Plan- og miljøutvalet tek orientering om Smievegen til vitande og legg følgande føringar til grunn for vidare oppfølging frå Kommunedirektøren:

1. Smievegen er inntil eventuell overtaking av Sula kommune privat veg med privat ansvar for drift og vedlikehald.
2. Sula kommune ved administrasjonen informerer bebuarar ved Smievegen om følgande:
    a. Drift og vedlikehald er privat ansvar inntil eventuell overtaking av Sula kommune. Det skal gå fram av informasjon at dette gjeld frå 1. januar 2025.
    b. Sula kommune ved plan- og miljøutvalet vil tilrå bebuarar / brukarar av Smievegen å organisere drift, vedlikehald og andre tiltak ved oppretting av eit veglag. Oppretting av slikt veglag må skje i privat regi.
    c. Garantibeløp disponert av Sula kommune på kr. 600 000,- vert å overføre til eit framtidig veglag for Smievegen.

Bakgrunn for saka:

Plan- og miljøutvalet vedtok i møte 12.12.2023 å fortsette vintervedlikehald av Smievegen og å få lagt fram sak som viser kostnadar med å ferdigstille vegen og samstundes få ei avklaring om framtidig eigarskap til vegen. Denne saka gjeld oppfølging av vedtaket med informasjon om kostnadar og forslag til vidare oppfølging.

Saksopplysninger:

I sak TEO-017/23 den 20.09.2023 gjorde Fagutvalet for teknisk område (TEOutvalet/TEO) vedtak om å avslutte kommunalt vintervedlikehald av Smievegen med verknad for vintersesongen 2023–2024.

TEO sitt vedtak av 20.09.2023 har slik ordlyd: “TEO vedtek å avslutte vintervedlikehaldet på Smievegen fram til vegen tilfredsstiller kommunal standard og er overteke av kommunen.”

Forhistoria til vedtaket av 20. september er at TEO-utvalet i møte 31.01.2018 hadde gjort følgande vedtak (sak TEO-009/18): “Det vert vedtatt å Brøyte Smievegen i 2018. Vidare brøyting vert å ta stilling til når sak om kommunal overtaking av vegen er avklara. Kostnadene til brøyting av vegen vert tatt frå ramma som er løyvd i driftsbudsjettet.”

Vedtaket fra januar 2018 kom på bakgrunn av at prosess knytt til kommunal overtaking av Smievegen hadde stoppa opp. Smievegen er regulert til offentleg veg i «Reguleringsplan for Bjørkavåg Aust», vedteken 18.09.2008 (planidentitetsnummer 10.16). I samband med at det vart gitt rammeløyve (sak DP-072/12) til oppføring av ti einebustader innan gnr. 61 bnr. 175 i 2012, fekk tiltakshavar Modus Bygg AS krav om å opparbeide Smievegen i samsvar med dei krava som følgjer av reguleringsplanen. Utbyggar gjekk imidlertid konkurs før vegen var ferdig opparbeid. Per i dag er Smievegen framleis ikkje opparbeid i henhald til reguleringsplanen, og kommunen har derfor ikkje overtatt den, jf. lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningslova – pbl.) § 18-1 femte ledd første punktum og lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar (veglova – vegl.) § 5 andre ledd siste punktum. Som følgje av at opparbeidinga ikkje er ferdigstilt har ingen av einebustadane som inngikk i det opphavlege rammeløyvet til Modus Bygg for gnr. 65 bnr. 175 fått utstedt ferdigattest, kun mellombels bruksløyve.

TEO-utvalet sitt vedtak av 31.01.2018 avgrensa det tidsmessige omfanget av kommunalt vintervedlikehald til å gjelde ut 2018. Det vart føreset at vintervedlikehald ut over dette skulle bli tatt stilling til når tilhøva knytt til kommunal overtaking var avklara. Administrasjonen haldt fram med å arbeide for å avklare dette. Plan- og bygningslova § 18-1 tredje ledd siste punktum gir kommunen heimel til å krevje økonomisk tryggleik for opparbeidinga av det tekniske anlegget. I samband med behandling av byggesakene på gnr. 61 bnr. 175 inngav tiltakshavar bankgaranti på kr 600.000,-.

Etter omfattande korrespondanse med garantisten, DNB Bank, fekk kommunen til slutt utbetalt bankgarantien den 09.08.2019. Garantibeløpet på kr 600.000,- er ikkje tilstrekkeleg til å dekke kostnadane til det som står att å opparbeide. I 2019 anslo administrasjonen at ferdigstilling ville ha ein kostnad på over ein million kroner.

Etter at TEO gjorde vedtak om å brøyte ut 2018, har kommunen haldt fram med vintervedlikehald av Smievegen. For vintersesongen 2018-2019 følgde dette av TEOutvalet sitt vedtak i sak TEO-053/18 den 21.11.2018: “Det vert vedtatt å Brøyte Smievegen for sesongen 2018-2019 fram til at denne er overdregen til Sula kommune. Kostnadene til brøyting av vegen vert tatt frå ramma som er løyvd i driftsbudsjettet.”

Kommunen haldt fram med å brøyte Smievegen også mellom 2019-2023, sjølv om det ikkje vart gjort noko vedtak i TEO i dette tidsrommet.

I vedtaket er det òg gjort greie for at bebuarane i Smievegen har etterlyst ei avklaring knytt til kommunal overtaking av vegen, og vidare at det var ønskeleg at kommunen sto for brøyting mellombels fram til overtakinga er avklart. Til dette skriv administrasjonen i saksframlegget: “Sula kommune kan ikkje overta vegen slik den

framstår før anlegget er ferdigstilt, sidan privat utbygger er konkurs kan bebuarar gå saman og ta tak i dette om det ønskar å bli overteke til kommunal drift. Dersom Sula kommune skal ta over ansvaret med å ferdigstille utbygginga må det fattast vedtak om prioritering, og vurderast opp i mot andre kommunale investeringsprosjekt."

Vurdering:

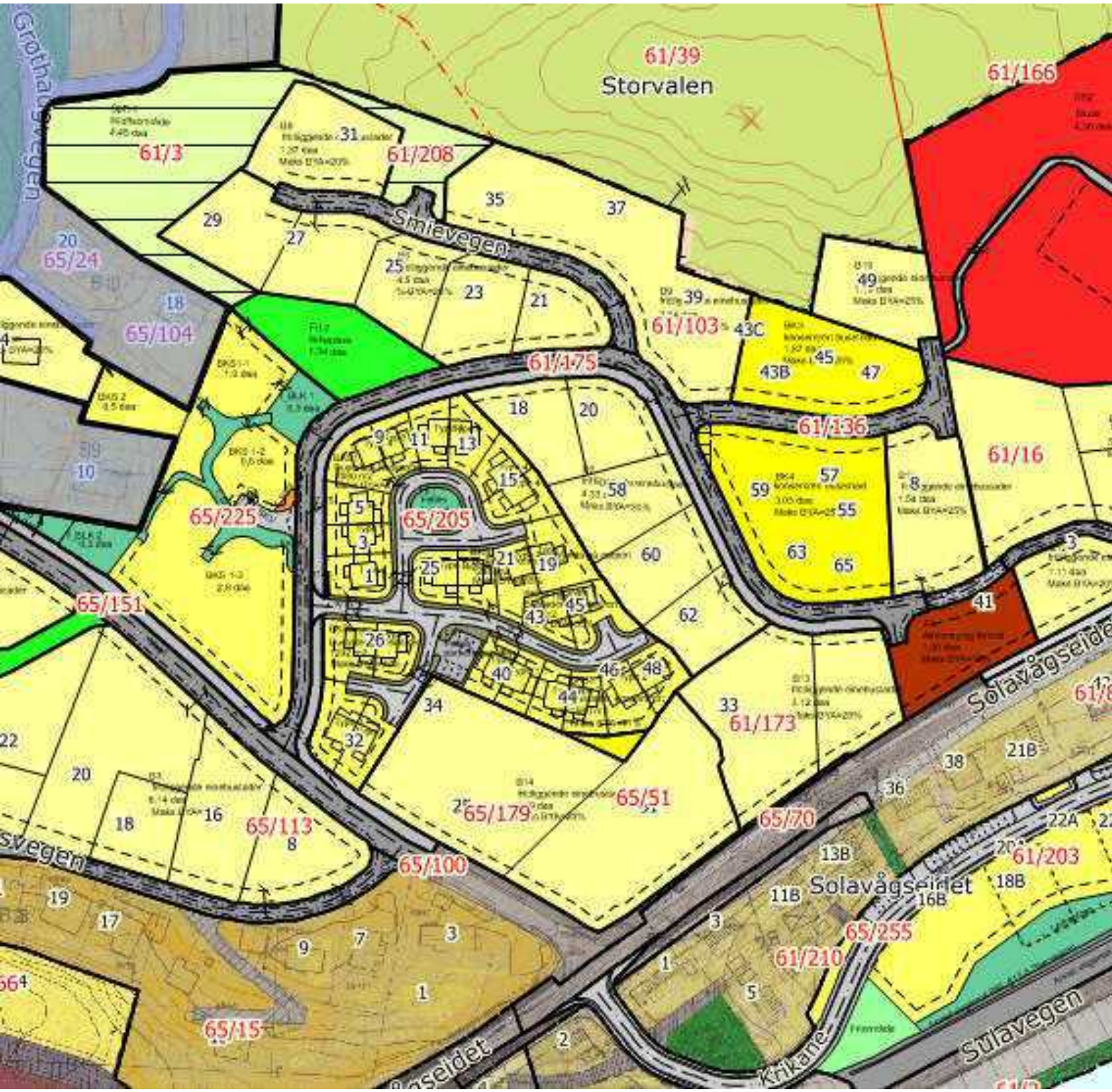
Smievegen er ikkje ferdigstilt i henhald til krava som gjeld for kommunale vegar. Det betyr at vegen må opparbeidast til kommunal standard før kommunen kan overta vegen. Å opparbeide vegen til kommunal standard inneber blant anna at vegen må ha eit slitelag asfalt og glidestøp med oppbygging av bærelag og asfaltering for fortau. Ein estimert totalkostnad, inkludert manglar på VA-anlegg, for oppgradering av Smievegen i heile sin utstrekning vil være i størrelsesorden kr 2.500.000 - kr 3.000.000.

Kostnaden for oppgradering av vegen må finansierast av bebuarane og brukarar av Smievegen. Totalkostnaden er kun eit estimat, den endelege kostnaden vil variere med tanke på grunnforhold, prisstigning i samfunnet generelt og andre faktorar som kan påverke prisen i eit slikt prosjekt.

Kommunen har den tidlegare nemnte bankgarantien på kr 600.000 som vil dekke deler av kostnadane. For å ferdigstille vegen må bebuarane opprette eit veglag. Veglaget vil ha ansvar for å koordinere finansiering, innhente tilbod og bestille arbeidet i forbindelse med opparbeiding av vegen.

Oppretting av eit veglag er vanleg praksis for slike prosjekt. Når vegen er opparbeid og standaren er godkjent av kommunen, kan det sendast inn søknad om kommunal overtaking av vegen.

Tittel	**Dok.ID**
Kart Smievegen	742413


Grothaugvegen
61/39
Storvalen
61/166
61/3
61/208
Smievegen
61/103
61/175
61/136
61/16
65/24
65/104
65/225
65/205
65/151
65/113
65/100
65/179
65/51
65/70
61/173
65/255
61/210
61/203
Solavågseidet
Solavågseidet
Solavegen
Krikane
65/15

Myretunet 23

Nabolaget Bjørkavågen/Solevåg - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Solevåg skule (1-7 kl.) 183 elever, 11 klasser	7 min 0.6 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 423 elever, 35 klasser	13 min 9.5 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	12 min 7.9 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	11 min 9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørkavåg kryss Linje 4, 41	4 min 0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	34 min

BARNEHAGER

Bjørkavåg barnehage (0-5 år) 137 barn	6 min 0.5 km
Sunde barnehage (1-6 år) 35 barn	22 min 1.8 km
Måseide barnehage (0-5 år) 67 barn	4 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Spar Eidsnes	10 min
Matkroken Vegsund	7 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Moa	11 min
Apotek 1 Blindheim	8 min
Stormoa Vinmonopol	11 min

SPORT

Solevåg fleirbrukshall	9 min
Sundsmyra flerbruksbane	4 min
Sprek365 Blindheim	8 min
MOVA Blindheim	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

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:
Myretunet 23, 6037 Eidsnes
Gnr. 65, Bnr. 218, Sula kommune.

Oppdragsnummer:
313260134

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.
