PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

FYLLINGSJØEN 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Oversiktskart

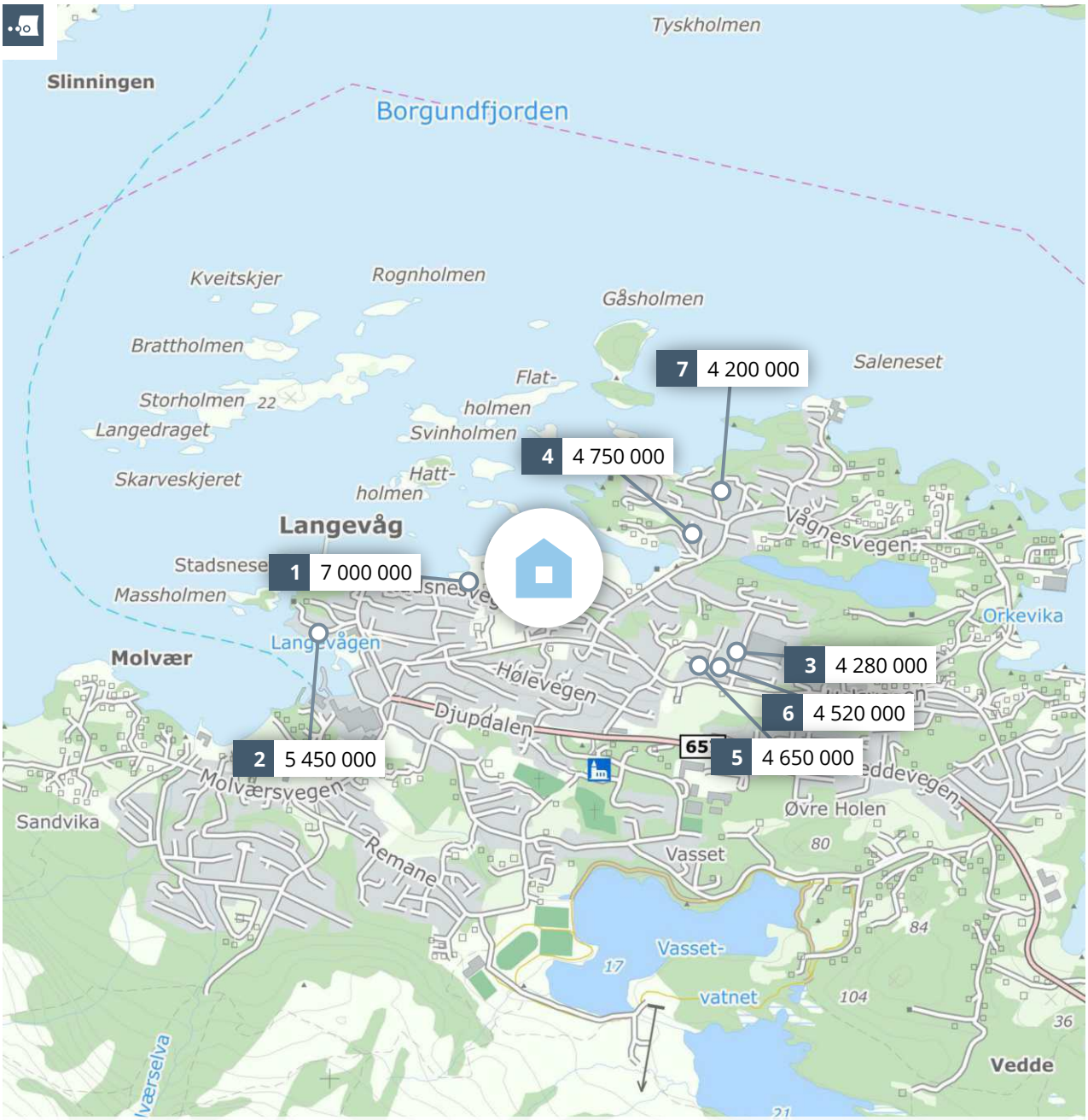
Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplankart

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FYLLINGSJØEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 04.09.2025

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

Fyllingsjøen 31, 6030 LANGEVÅG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 99 BNR 151 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1531 SULA GRUNNKRETS STADSNES

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	15 217
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	230 m²	- m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt					1 248 m²	
Byggeår					1958	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stadsnesvegen 73 180 m² 1973 1 754 m² 4 sov	16.06.2023	6 390 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**38 889**
2	Syvergarden 15 156 m² 1967 1 306 m² 5 sov	07.09.2023	5 000 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**34 936**
3	Hamnegjerdet 11 169 m² 1960 1 069 m² 3 sov	15.11.2023	4 500 000	**4 280 000**	0	4 280 000	**25 325**
4	Nedre Kipperberget 14 227 m² 1971 1 328 m² 5 sov	12.06.2024	4 350 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**20 925**
5	Andersgarden 11 118 m² 2020 376 m² 3 sov	07.01.2025	4 800 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**39 407**
6	Andersgarden 6 127 m² 2022 427 m² 3 sov	30.06.2025	4 590 000	**4 520 000**	0	4 520 000	**35 591**
7	Jyljebøen 6 146 m² 1959 1 429 m² 5 sov	29.08.2023	3 800 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**28 767**

Stor enebolig på attraktiv utsiktstomt med garasje og gode solforhold i barnevennlig område.

Eiendommen ligger fint til i et barnevennlig område i Fyllingen i Sula kommune. Her bor du godt med kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, idrettsanlegg, badeplasser og utmerket turterreng.

Det er meget gode solforhold på eiendommen som kan nytes fra ettermiddag og kveld i sommerhalvåret, samt at du har fantastisk flott sjøutsikt mot nord og vest til blant annet Ålesund, Aksla, Hessa, Sukkertoppen og Breisundet.

Boligen går over tre plan og står foran renovering.

Inneholder:
Underetasje:
Praktisk toalettrom med eldre overflater og sanitært opplegg. Perganolbelegg på gulvet og på veggene er det panelplater/våtromstapet. Innredet med servant, toalett og stort skyllekar med to kar. Eldre opplegg med dusjanheng.

1.etasje:
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og respatex overflater på benkeplate. Overskap med skyvedører. Det er stålbenk med skyllekum. Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Badet har overflater og sanitært opplegg som antas å være fra 80-tallet. Det er flislagt gulv med varmekabler. På veggene er det våtromsplater og mosaikkfliser. Innredet med baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, to overskap, speil og lysaramtur. Videre er det dusjkabinett, badekar, toalett og opplegg for vaskemaskin. Stråleovn på vegg.

Overflater:
Himling: Malte/strekte flater, hvite himlingsplater, panel og tapet.
Vegger: Malte flater/murer, tapet, panel og panelplater.
Gulv: Vegg til vegg tepper, vinylbelegg, linoleumsbelegg, vinylbelegg, furugulv, flis, perganolbelegg og støpte gulv.

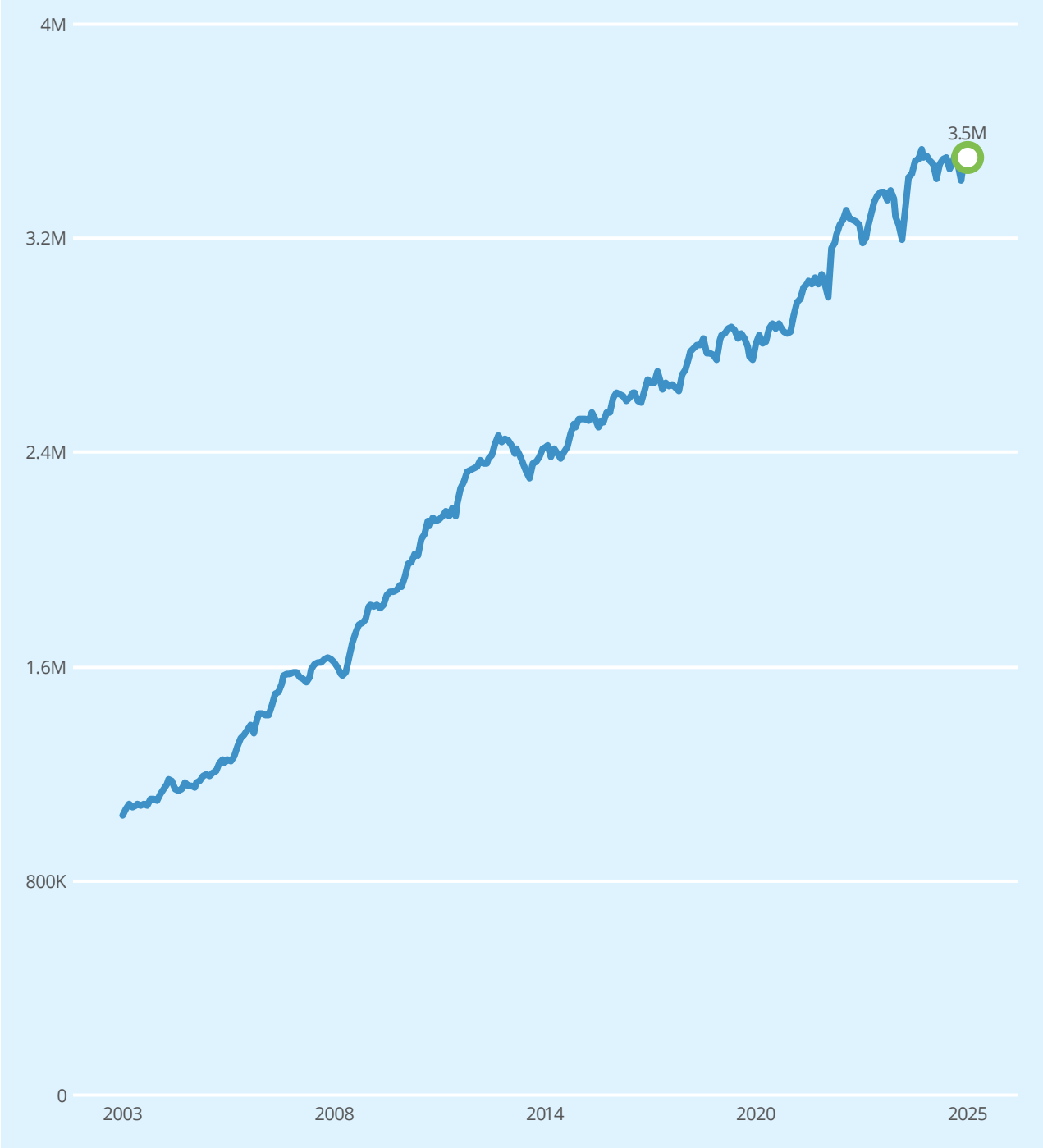
Inneholder:
Underetasje: Hall m/trapp, kjellerstue, toalettrom, 3 boder, garasje.
1.etasje: Gang, stue, kjøkken, spisestue, 2 soverom, bad, garderobe.
Loft: Gang/trapperom, loftstue, soverom.
Garasje.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 6030 LANGEVÅG nå

11
eneboliger til salgs

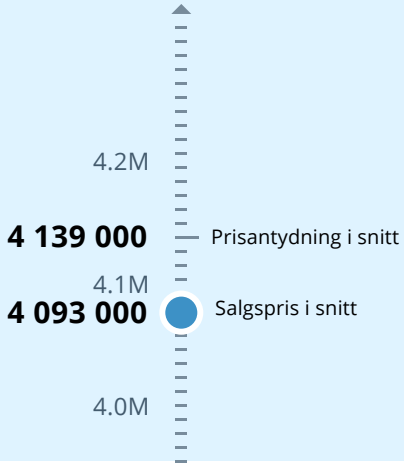


Annonsene har i snitt ligget ute i

65
dager

Eneboliger solgt i 6030 LANGEVÅG siste 6 mnd

15
eneboliger solgt

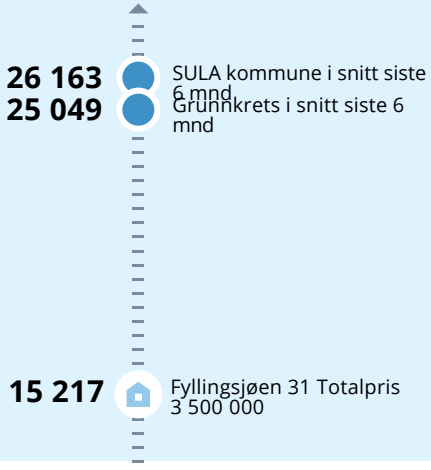


Solgt i snitt i løpet av

58
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251025

Selger 1 navn
Haldis Jorunn Øverås Lied

Gateadresse
Fyllingsjøen 31

Poststed	Postnr
LANGEVÅG	6030

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1981

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 44

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 612022

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 313251025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Vaskerom kjeller: vannledning i vegg frøs vinteren 2010, og det oppsto lekkasje bak veggpanel (type baderomspanel) med avrenning til gulv og videre til sluk. Bad/dusjrom/toalett: Sprekker i mange fliser. Mindre dryppe-lekkasje over lengre tid fra vannkran til vaskemaskin, som er plassert i dusjrom/bad like ved dusj-nisjen, og videre ned i gulv har medført råteskader i gulvbord over et område anslått til ca 30x50 cm sett fra undersiden i verkstedet/hobbyrommet, men tilsynelatende uten å medføre skade på bærende gulvbjelker. Råteskaden er nylig avdekket og kan sees fra underliggende rom i kjeller (hobbyrom/verksted). Lekkasje i gulv av nyere dato fra dusjnisje er ikke utbedret, men dusj-nisjen er erstattet med et dusjkabinett. Det er avdekket at avløpsslange fra badekar til sluk er defekt og lekker - denne må erstattes dersom badekaret skal brukes videre.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidelse og ombygging av bad med flislegging, varme i gulv ble utført i siste halvdel av 1980-årene; vi er kjent med at flisleggingen ble gjort som egeninnsats av tidligere beboere (dvs eiers foreldre med full bruks og disposisjonsrett til hus og eiendom). I tillegg ble vaskemaskin flyttet fra kjeller til bad inklusiv koblingspunkt for strøm. Vi er imidlertid ikke kjent med annet enn at badet ble utvidet og modernisert, og antar at arbeidet ble utført etter byggestandarden som gjalt da arbeidet ble utført. I den forbindelse ble det innstallert ny sluk i dusjnisje, men vi har ikke kunnskap om membran og tetteskikt, og heller ikke om arbeidet ble byggemeldt. Derfor er svarene i punktene nedenfor gitt slik de er.

Arbeid utført av: Ikke kjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse

1. Rørleggersentralen AS: reparasjon av brudd på vannledning under garasje, innlegg av nytt vanninntak fra stoppekran i hagen utenfor garasje, fornying av rør til kobberrør, ny stoppekran i kjeller, montering av ekspansjonstank samt montering av frysevakt/trermostatstyrt varmekabel i vanninntaket, montering av uttak for vannslange i kjeller; se spesifikasjon i vedlagte faktura 2. Rørleggersentralen AS: utskiftning og omlegging fra jernrør til kobberrør fra kjeller og videre opp til kjøkken; se spesifikasjon i vedlagte faktura 3. Rør og Energiservice AS: Reparasjon av brudd på avløpsrør, montering av ny stakekum samt rørfornying fra stakekum i form av plastforing i gammelt rør fram til koblingspunkt på naboeiendommen (Fyllingsjøen 29); se spesifikasjon i vedlagte faktura. Videre ble det i perioden 2000-2005 gjort reparasjoner på avløp, som den gang var privat (dvs ikke offentlig tilknytning), i form av rørutbedring fra stakekum til huset ved at eksisterende keramikkrør ble foret med plastrør. Dette arbeidet ble utført av autorisert rørleggerfirma på initiativ av beboer; vi er ikke kjent med hvilket firma som utførte arbeidet.

Arbeid utført av: Rørleggersentralen AS, Dalveien 2, 6035 FISKARSTRAND og Rør og Energiservice AS, Sandviksveien 51, 6030 Langevåg

Filer

Fyllingsjøen 31 - Faktura 61219 Rørleggersentralen.pdf

Fyllingsjøen 31 - Faktura nr. 1966 fra Rør Og Energi Service As.pdf

Fyllingsjøen 31 - Faktura 53384 Rørleggersentralen.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

1. Matbod - østlige hjørne av kjeller; råte på trepanel på fire bord i ca 10 cm høyde fra gulv i nederste innerste høyre hjørne samt fukt-merker videre langs samme vegg i 2-6 cm høyde på trepanel. Mindre saltgjennomslag på murvegg i samme hjørne. Fukt i murgulvet under hyller i matskap samt i trekonstruksjonen i bunn av skap inn mot vegg til peisestue. 2. Peisestue- kjeller: Stedvis svikt i gulv; vi kan ikke utelukke at dette skyldes fuktskade i gulv. Ved fjerning av lysarrangement i tak i sør-vestlige hjørne ble det oppdaget fukt-merker på øverste 6-15 cm av veggpanelet. Noe murpuss i taket i samme område var erodert, og ble fjernet. Den delen av taket er holdt åpent for inspeksjon. 3. Verksted/hobbyrom: Som beskrevet under pkt "bad" er det råteskade i tak opp mot badet. Den delen av taket er holdt åpent for inspeksjon. 4. Entre/inngang: mulig fukt/salgjennomslag på mur i innerste garderobeskap 5. Garasje: tidvis innsig langs yttervegg mot hagen i regnfulle perioder. Fukt i tak

Document reference: 313251025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1. Garasje inn mot kjeller: tidvis mindre innsig langs yttervegg mot hagen ved lengre tids nedbør. Fukt i tak. 2. I forbindelse med skader påført huset på grunn av storm i i perioden 1988-1992 oppsto en liten vanninntrengning i stuen mot vest-veggen, som ble skadet. Denne lekkasjen fremstår som fuktmerke i tapetet på stuen øverst i hjørnet på vestveggen. 3. Endestykkene på to bordganger på vestveggens fasade, liggende horisontalt inn mot nordre vindu i loftsetasje har tilsynelatende råteskade eller sprekkdannelse på grunn av tørke. Vi har imidlertid ikke vært oppe med stige for å inspisere hva dette er. Ingen lekkasje er observert som følge av dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje langs pipe i forbindelse med feil montering av pipehatt i ca 2000; denne ble utbedret etter at den ble oppdaget av montør fra leverandør av pipehatt og monteringsarbeid. Lekkasje var synlig i form av sotstriper langs pipe og brannmur, trepanel inn mot pipe og brannmur samt liten fuktskade i takplate i stuen tett inntil pipen/brannmuren.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk - ca 50 cm lang og på det meste 1 cm bred i mur mot vest - oppdaget for ca 10 år siden. Sprekken ble utbedret umiddelbart av ufaglært med mørtel i henhold til faglig råd.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært mit i gulv langs vegg i deler av peisestuen i kjeller samt i vindu i verksted/hobbyrom. Miten er blitt behandlet over tid med kjemikalier anbefalt av fagfolk. Det er oppdaget maur på uteområdet/terrasse. Vi har ikke oppdaget spor av rotter eller mus. Det er blitt oppdaget fuglereir (spurv eller lignende) i ventiler, men disse er tettet med netting for å hindre etablering av nye reir.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg knyttet til mistanke om jordingsfeil samt montering av jordvernsbryter og ny hovedsikring

Arbeid utført av: HM Elektro AS, Langevåg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med uvær i perioden 1988-1992 ble huset og eiendommen påført skader på vestveggen og taket. Som følge av dette ble fasaden mot vest og taket skiftet. Fasadekledningen, som tidligere var eternit, ble erstattet med trefasade og taket, som også var eternit, ble erstattet med stålpanner. Likeså ble alle vinduene på vestveggen også skiftet ut. Arbeidet på fasaden samt skifting av vinduer ble - såvidt vi har forstått - utført av selskap engasjert gjennom forsikringsselskap; vi sitter så lang tid etter dette ikke inne med informasjon om hvilke selskaper som var involvert i dette arbeidet. Arbeidet med taket - fjerning av eternitplater samt legging av stålpinner - ble utført av tidligere beboer, som var utdannet snekker, og arbeidet som yrkesaktiv snekker hos Fiskerstrand Verft AS.

Arbeid utført av: Ikke kjent

Document reference: 313251025

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble innredet et soverom i 2 etasje på ca 20 kvm i 1967. I midten av 1980-årene ble badet utvidet til dobbel størrelse ved å innlemme et soverom i badet. Vi har ikke kjennskap til om denne ominnredningen ble godkjent hos bygningsmyndighetene, heller ikke om arbeidene ble meldt inn.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi er kjent med at nærliggende Fyllingen slipp AS er avviklet, og at området er søkt regulert som boligområde og lagt ut for salg.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251025

Tilleggskommentar

1. Ventilator av eldre type på kjøkken er fjernet på grunn av feilfunksjon, og er ikke erstattet. 2. Oppvaskmaskin på kjøkken er fjernet på grunn av feilfunksjon, og er ikke erstattet. 3. Kjøkken er fra 1958 og bygget på plass; på grunn av lekkasje fra kjøkkenarmatur er dører i kjøkkenbenk er trutnet og er tunge å bruke. 4. Det har vært lekkasje fra kjøkkenarmatur, videre langs rør og ned i vaskekjeller; lekkasjen har - såvidt vi har kunnet observere - bare medført fuktmerker i en takplate rett under vask i vaskekjeller. Kjøkkenarmatur skiftet til moderne blandebatteri i 2021. 5. Armatur på vask i vaskekjeller fungerer ikke. 6. Nytt gelender i tre er satt opp på terrasse i front i hele husets lengde. 7. Innkjøringspartiet fra hovedvei og vei opp til huset ble renovert og asfaltert på nytt ca 2015. 8. Eiendommen ble tilkoblet offentlig avløp/kloakk ca 2015 i forbindelse med offentlig renovering av vann og avløpssystemet langs hele Fyllingsjøen. 9. Vannledningene i området, herunder inn til Fyllingsjøen 31, ble trykktestet av kommunen ca 2016. 10. Med unntak av de 4 vinduene i vestveggen, 2 av på kjøkken samt 1 vindu på baderommet er alle vinduene fra 1958; disse eldre vinduene er punktert. Loftsvinduene på østveggen er enkle, og også fra 1958. 11. Beslag mellom takpanner og takrenne på nordveggen er delvis opprustet. 12. Ved tømming av utslagsvask/oppvaskkum på kjøkken surkler det i avløpsrøret. 13. Boligen har installert dobbel parafinbrenner som forsynes med parafin fra innmurt tank bakerst i garasjen, og med termostatregulering fra stue. Denne har ikke vært i bruk siden vinteren 2008. 14. Stikkontakt for strykejern ved strykebord på kjøkken er koblet fra. 15. Boligen har siden 2008 bare vært brukt som fritidsbolig og med lange perioder hvor huset ikke har vært brukt; huset har i vinterperiodene ikke vært brukt annet enn for sporadisk tilsyn av eiendommen. 16. Eiendommen ble overdratt vederlagsfritt 08.05.1981 til nåværende hjemmelshaver for eiendomsrett. I forbindelse med overdragelsen ble tidligere eier gitt livsvarig borett herunder full bruksrett og disposisjonsrett. Hensikten med denne retten var at han skulle kunne disponere og bruke eiendommen etter eget ønske. Denne retten ble tinglyst samtidig med overdragelsen av eiendomsretten. Nåværende eier fikk reell bruks og disposisjonsrett ved tidligere eiers bortgang 21.06.2008.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Document reference: 313251025

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haldis Øverås Lied	81b0c1eb65d2a0c8e5a795ac271f8f26371ee98d	24.08.2025 17:11:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251025

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Fyllingsjøen 31 , 6030 LANGEVÅG
SULA kommune
gnr. 99, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 20.08.2025 **Rapportdato:** 25.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18657-1786 **Referansenummer:** GX1370

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



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med Planja stålpanner. Undertak med tretaktro.
Metall takrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt. Takstige.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Yttervegger er kledd med eternittplater, stående og liggende bordkledning. Bemerker at det på godkjent tegning fra 1958 står "Nopsa" engelsk hulmur.
Yttertak i tresperrekonstruksjon.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer med uisolerte ruter. Varierende alder fra byggeår t.o.m. 1988.
Boligen har teak hovedytterdør m/glassfelt. Teak verandadør syd.
Støpt altanplate på 20 m2 over garasjen. Trerekkverk.
Terrasse syd på 10 m2 med skiferfliser på støpt dekke.
Smijernsrekkverk.
Støpte trapper på vestsiden. Skifer på plate mellom trappene.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med vegg til vegg tepper, vinylbelegg, linoleumsbelegg, vinylbelegg, furugulv, flis, perganolbelegg og støpte gulv.
Veggoverflater med malte flater/murer, tapet, panel og panelplater
Himlinger med malte/strekte flater, hvite himlingsplater, panel og tapet.
Støpt gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.
Boligen har teglsteinspipe. Jøtul 602 vedovn, og åpen peis med gnistfanger i kjellerstuen. Kamin vedovn i 1.etasje (oljebrenner er utkoblet). Sotluke under trappen.
Tretrapp med tette opptrinn. Håndlist på vegg i trappeløpet.
Glatte finerte dører, foldedør til kjellerstuen, foldedør med farget blyglass mellom stuer, og dør med farget blyglass i 1.etasje.
Støpt gulv på grunn i garasjen. Betongmurer. Strekt malt himling mot støpt altan. 2-fløyet malt treport. Avlukke i bakre del med innmurt oljetank.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje:
Badet har overflater og sanitært opplegg som antas å være fra 80-tallet. Flislagt gulv, og våtromsplater/mosaikkflis på veggene. Hvite himlingsplater. Servantinnredning med hvite profilerte fronter. 2 overskap, speil og lysarmatur. Servantskap med 2 dører.
Dusjkabinett, badekar, wc, og opplegg for vaskemaskin. Stråleovn på veggen. Varmekabler i gulvet. Plastsluk under dusjkabinett, og avtapping badekar går med slange til gulv, og videre til sluk ved wc.
Naturlig ventilering med veggventil, samt spalteventil i ene vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Skyvedører på overskap.
Respatex overflate på benkeplate. Stål oppvaskbenk m/skyllekum.
Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med eldre overflater og sanitært opplegg.
Perganolbelegg på gulvet. Panelplater og våtromsplater på vegger.
Hvite himlingsplater. Servant, wc, og stort skyllekar med 2 kar.
Støpejernssluk i gulvet. Eldre opplegg med dusjanheng.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobbervannrør i boligen. Stoppekran i underetasjen.
Avløpsrør av plast og støpejern. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.
Varmtvannsbereder på 200 liter.
El-skap med skrusikringer og halvautomater. Noen automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell i følge kunde.
Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring.
Boligen har betong grunnmurer i følge kunde. Murene er utvendig pusset og malte. Noe forblending med skifer ved hovedytterdør.
Forstøtningsmurer av støpt betong m/nettinggjerde.
Det er ikke fall i terreng mot huset.
Plast vann og avløpsledninger. Det er tredd inn nye plastrør i eksisterende avløpsrør i følge kunde (strømpeforinger). Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Varierende alder på utvendig vann og avløpsrør som dels er fornyet/renovert.
Stål oljetank innmurt bak garasjen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

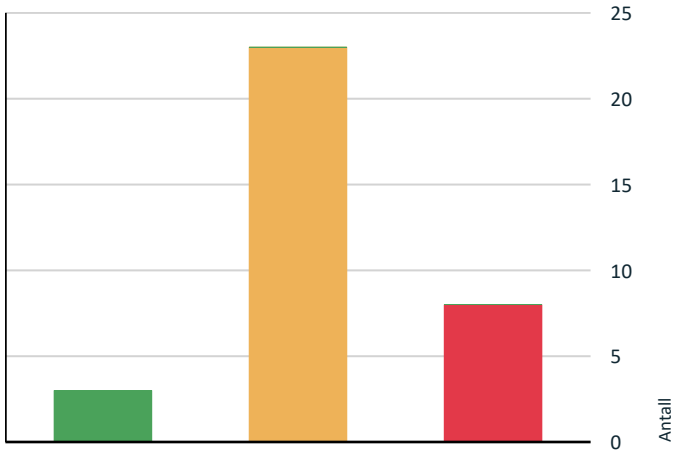
Enebolig

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

Bad i 1.etasje er utvidet (soverom nordøst er innlemmet i badet). Garderobe på 1 m2 er ikke inntegnet.
Bruksendringer i kjeller. Planløsninger og bruk i kjeller stemmer ikke med originale tegninger. Garasjen er ikke inntegnet, og da heller ikke altan over denne. Endringene er ikke søkt/godkjent.
DSet er ikke inntegnet overlysvindu syd.

Sammendrag av boligens tilstand

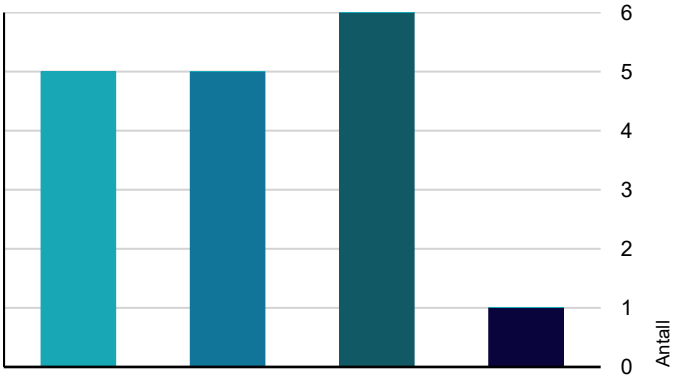
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Anbefaler å lese eiers egenerklæring samt tilleggskommentarer i denne. Enkelte kommentarer i egenerklæring er ikke nevnt i tilstandsrapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Overlysvindu	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	Ny jordfeilbryter, og jording, samt ny automat hovedsikring.
2023	Modernisering	Ny stakekum, samt noe rørfornying med strømpeforing på avløp.
2021	Modernisering	Noe ny utvendig vannledning
2021	Modernisering	Ny hovedstoppekran.
2015	Modernisering	Asfaltert oppkjørsel.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak tekket med Planja stålpanner. Undertak med tretaktro.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

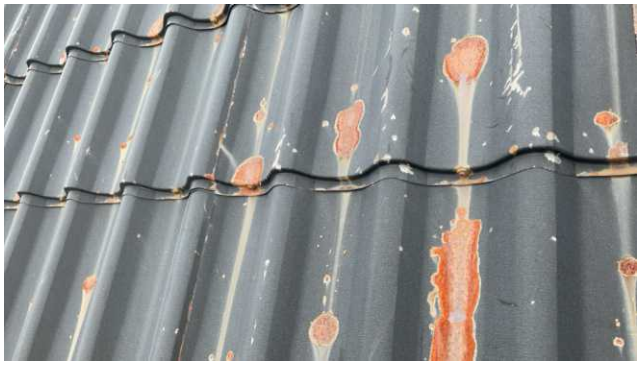
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Betydelig med rust/avskalling på taktekking.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Denne type taktekking har lett for å få rustdannelse, så også på dette taket. Fornyelse anbefales de nærmeste år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Rust på taktekking.



Rust og avskalling på taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Metall takrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt. Takstige.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert feierplattform.
Ukjent om taknedløp er koblet til rør i grunnen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Feierplattform bør monteres. Beslag, takrenner/nedløp, stigetrinn og feierplattform må påregnes fornyelse når taktekking en gang skal fornyes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Metall pipehatt. Takstige.



Taknedløp i rør til grunnen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Yttervegger er kledd med eternittplater, stående og liggende bordkledning. Ny bordkledning på vestveggen 1992.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Lite parti med råte på liggende bordkledning vestvegg.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Naturlig med ny kledning på fasader de kommende år. Lufting må da etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Lite parti med råte på liggende bordkledning vestvegg.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i tresperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ingen luftespalter i kassekledning.

TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer med uisolerte ruter. Varierende alder fra byggeår t.o.m. 1988.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ene vindu soverom loft mot vest kan ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Punktert rute soverom syd.

TG 2 Overlysvindu

Tilstandsrapport

Overlysvindu i jernramme. Uisolert rute.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Slitt overlysvindu fra byggeår. Fuktskadet foring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overlysvinduet må fornyes når taktekking en gang blir fornyet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitt overlysvindu fra byggeår.



Fuktskadet foring.

TG 2 Dører

Boligen har teak hovedytterdør m/glassfelt. Teak verandadør syd.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdørene er fra byggeår og fremstår med slitasje. Over halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fornyelse vil være naturlig de nærmeste år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Teak hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt altanplate på 20 m2 over garasjen. Trerekkverk.
Terrasse syd på 10 m2 med skiferfliser på støpt dekke. Smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Trerekkverket er under 1 meter (mellom 80-90 cm pga. mye fall på altanplaten.
Altanplaten har et fall på 10 cm fra vest mot øst.
Slitt smijernsrekkverk på terrasse syd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling på altandekke og på skiferterrasse/rekkverk må forventes.





TG 3 Utvendige trapper

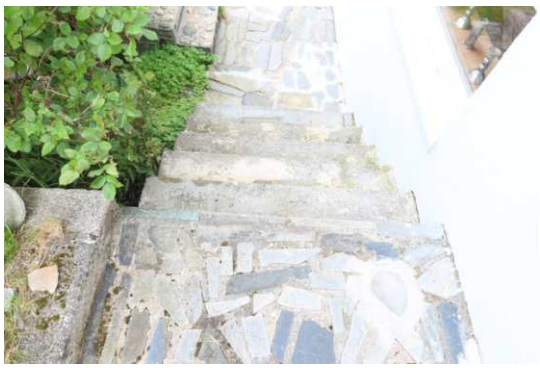
Tilstandsrapport

Støpte trapper på vestsiden. Skifer på plate mellom trappene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støpt trapp vest uten rekkverk.

TG 3 Garasje

Støpt gulv på grunn. Betongmurer. Strekt malt himling mot støpt altan. 2 -fløyet malt treport. Avlukke i bakre del med innmurt oljetank.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fukt i himling mot altan. Tidvis fuktinnsig langs yttervegg ved mye nedbør.

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

Kledning i himling må fjernes. Altandekket må overflatebehandles før det eventuelt gjøres noe i himling. Antas skjulte skader bak nedforet himling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktskadet himling.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med vegg til vegg tepper, vinylbelegg, linoleumsbelegg, vinylbelegg, furugulv, flis, perganolbelegg og støpte gulv.
Veggoverflater med malte flater/murer, tapet, panel og panelplater
Himlinger med malte/strekte flater, hvite himlingsplater, panel og tapet.
Stedvis noe mottmerker i overflater, men ifølge opplysninger har det vært det vært behandlet med kjemikalier. Se egenerklæring pkt. 9.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist andre avvik:

Svikt og slitt furugulv kjellerstue. Knirk i stuegulv 1.etasje. Fuktskadet himling i bod nordøst kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Andre tiltak:

Oppgraderinger/overflatebehandling må påregnes. Furugulv i kjellerstuen bør fjernes, og gulvet i rommet bør opparbeides på nytt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bom/dels dårlige fuger på flis i hall.



Slitt furugulv i kjellerstuen

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
• Det er registrert symptom på sopp/råte.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Avvik på 30 mm i ene bod kjeller.
Avvik på 20 mm i ene bod kjeller.
Avvik på 15 mm i kjellerstuen.
Avvik på 10 mm i hall og ene bod kjeller.
Avvik på 10 mm i gang, stue og spisestue 1.etasje.
Avvik på 10 mm loftstue og soverom på loft.
Støpt gulv på grunn er uisolert og uten fuktsperre. Fukt trekker derfor opp fra grunnen (kapilærsug).

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Påviste skader må utbedres.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Gulv på grunn bør opparbeides på nytt med fuktsperre, isolasjon og gulvvarme.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fukt i etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasje



Forhøyet vektprosent fukt i furugulv kjellerstue.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe. Jøtul 602 vedovn, og åpen peis med gnistfanger i kjellerstuen. Kamin vedovn i 1.etasje (oljebrenner er utkoblet). Sotluke under trappen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eldre ildsteder i boligen. Vurdert utifra alder/funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Oppgradering av ildsteder vil være naturlig de kommende år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong i bod sydøst. Veggen mot syd har panel, og isolering på utforet konstruksjon. Synlig mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fukt/råteskadet panel på utforet vegg. I kjellersuen er kledning i himling fjernet på lite parti hvor det er altanplate over.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Fukt/råteskade på panel og reim, samt på gulv ved skapinnredning. Noe klam isolasjon bak panel. Også noe forhøyet vektprosent fukt på panel/gulvlister i kjellerstuen, samt på trekonstruksjon i kjellerstue himling hvor kledning er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Panel og isolasjon på yttervegg i boden anbefales fjernet. Samme gjelder skapinnredning i rommet. Også i kjellerstuen anbefales det nærmere kontroll da det er forhøyede verdier på fuktmåler. Ny opparbeidelse av overflater i hele kjeller bør vurderes. Da får en avdekket om det er skjulte skader bak utforede konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Fukt/råteskadet panel.



Kapilærsug



Fukt i reim under skapinnredning.



Fukt i gulvlist kjellerstue.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med tette opptrinn. Håndlist på vegg i trappeløpet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun håndløper på ene siden. Trapp til loft har ingen håndløper.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp fra underetasje til 1.etasje.



Trapp til loft har ingen håndløper.

TG 2 Innvendige dører

Glatte finerte dører, foldedør til kjellerstuen, foldedør med farget blyglass mellom stuer, og dør med farget blyglass i 1.etasje. Dør med uisolert glassfelt til garasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Innerdører fra byggeår. Vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Nye innerdører må påregnes, eventuelt overflatebehandling.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Badet har overflater og sanitært opplegg som antas å være fra 80-tallet. Flislagt gulv, og våtromsplater/mosaikkflis på veggene. Hvite himlingsplater. Servantinnredning med hvite profilerte fronter. 2 overskap, speil og lysarmatur. Servantskap med 2 dører. Dusjkabinett, badekar, wc, og opplegg for vaskemaskin. Stråleovn på veggen. Varmekabler i gulvet. Plastsluk under dusjkabinett, og avtapping badekar går med slange til gulv, og videre til sluk ved wc. Naturlig ventilering med veggventil, samt spalteventil i ene vindu.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er fra 80-tallet, og over 35 år gammelt. Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom. 2 vinduer i våtsonen, og mange sprukne gulvfliser. Fall mot dør fra område ved dusjkabinett. Se også pkt 2 i egenerklæring.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Plastsluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Skyvedører på overskap. Respatex overflate på benkeplate. Stål oppvaskbenk m/skyllekum.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.



Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med eldre overflater og sanitært opplegg. Perganolbelegg på gulvet. Panelplater og våtromsplater på vegger. Hvite himlingsplater. Servant, wc, og stort skyllekar med 2 kar. Støpejernssluk i gulvet. Eldre opplegg med dusjanheng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Slitte overflater. Ukjent funksjon på sanitært opplegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppgradering av overflater og sanitært opplegg må påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skyllekar.



Støpejernssluk



Røropplegg fra byggeår.



Eldre opplegg for dusj.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kobbervannrør i boligen. Stoppekran i underetasjen. Varmekabel på vanninntaket. Se egenerklæring for mer detaljert informasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Kobbervannrør fra bygge



Hovedstoppekran



Vanninntak.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast og støpejern. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc. Se egenerklæring for mer detaljert informasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.


Plastavløp.


Plastavløp.


Støpejern avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger bygget i denne tidsperioden. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Noe lite med bare spalteventiler i vinduer på oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgraderinger av ventilering anbefales.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter. Nyere ekspansjonstank.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.


Blandeventil

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med skrusikringer og halvautomater. Noen 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.

Tilstandsrapport

El-anlegget er ikke totalt rehabilitert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Kan forekomme på kjøkken.

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell i følge kunde.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Eventuell drenering/fuktsikring fra byggeår kan ikke forventes å ha god nok funksjon. Stedvis noen fuktmerker, bl.annet på mur i garderobeskap entre/gang, men tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betong grunnmurer i følge kunde. Murene er utvendig pusset og malte. Noe forblending med skifer ved hovedytterdør. Bemerker at det på godkjent tegning fra 1958 står "Nopsa" engelsk hulmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Opplyst i egenerklæring om sprekk i mur som er tettet med mørtel (se pkt. 8).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgrad med hensyn til alder på grunnmurer og opplysninger i egenerklæring. Skjulte skader kan aldri utelukkes bak utforede konstruksjoner.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av støpt betong m/nettinggjerde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Slitt ståltrådgjerde.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer og ståltrådgjerde må påregnes noe vedlikehold/utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmurer og ståltrådgjerde må påregnes noe vedlikehold/utbedringer.



Forstøtningsmur mot nabo øst.

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke fall i terreng mot huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast vann og avløpsledninger. Det er tredd inn nye plastrør i eksisterende avløpsrør i følge kunde (strømpeforinger). Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Varierende alder på utvendig vann og avløpsrør som dels er fornyet/renovert. Se egenerklæring for mer detaljert informasjon.

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

Dels noe røropplegg vannledning som er over 25 år som er mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Oljetank

Stål oljetank bak garasjen.

Vurdering av avvik:
• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

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

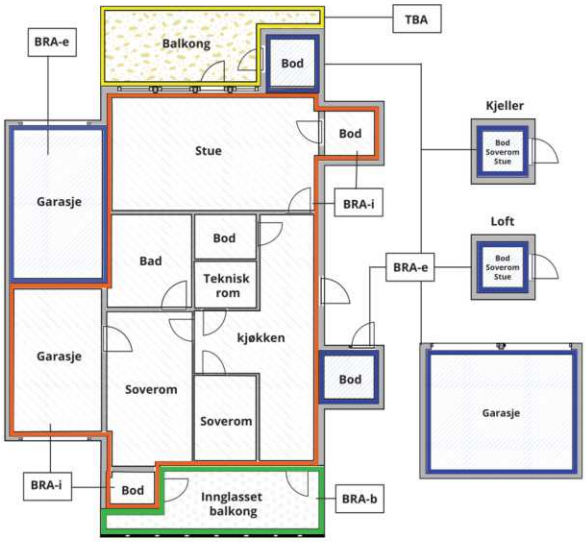
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	98			98	
1. Etasje	90			90	30
Loft	42			42	
SUM	**230**				**30**
SUM BRA	**230**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Hall m/trapp, kjellerstue, toalettrom, bod 1, bod 2, bod 3, garasje		
1. Etasje	Gang, stue, kjøkken, spisestue, soverom 1, soverom 2, bad, garderobe		
Loft	Gang/trapperom, loftstue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bad i 1.etasje er utvidet (soverom nordøst er innlemmet i badet). Garderobe på 1 m2 er ikke inntegnet.
Bruksendringer i kjeller. Planløsninger og bruk i kjeller stemmer ikke med originale tegninger. Garasjen er ikke inntegnet, og da heller ikke altan over denne. Endringene er ikke søkt/godkjent.
DSet er ikke inntegnet overlysvindu syd.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektriker. Henviser til dokumentasjon i boligmappa.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	174	56

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Haldis Jorunn Øverås Lied	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	99	151		0	1247.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fyllingsjøen 31

Hjemmelshaver
Lied Haldis Jorunn Øverås

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom med beliggenhet ca. 1,2 km nordøst for Langevåg sentrum. Til Sula ungdomsskole/videregående skole ca. 1,7 km. Ca. 600 m til barnehage. Fine turmuligheter i nærområdet med bl. annet Vassetvannet/Vasset frilufts og idrettspark og Sulafjellet.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntareal, hekk prydbusker, bærbusker trær etc. Asfaltert oppkjørsel til boligen. Utsikt nord/vest mot bl.annet Ålesund, Aksla, Hessa, Sukkertoppen og Breisundet. Gode solforhold ettermiddag/kveld i sommerhalvåret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	612022			

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	01.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.08.2025		Fremvist		Nei
Reguleringsplankart	26.06.2025		Fremvist		Nei
Eier			Ingen		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei
Reguleringsplaner	24.01.1975		Fremvist		Nei
Matrikkelrapport	26.06.2025		Fremvist		Nei
Reguleringsbestemmelser	10.12.1982		Fremvist		Nei
Vedtak tegninger	25.01.1958		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	
2	25.08.2025	
3	02.09.2025	
4	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/

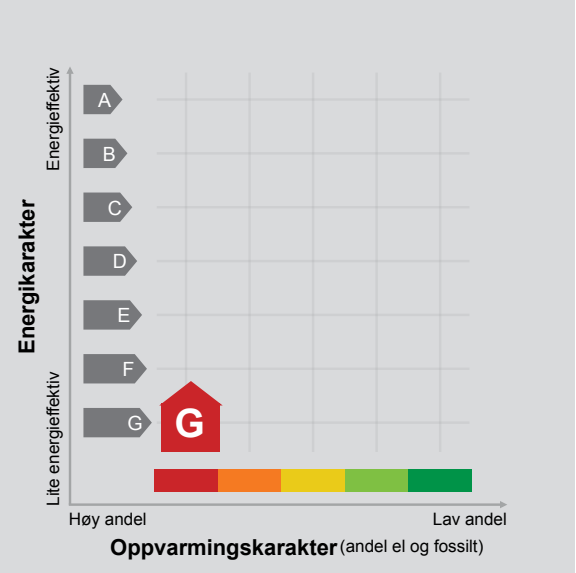
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GX1370

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fyllingsjøen 31
Postnummer	6030
Sted	LANGEVÅG
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	151
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180333924
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163770
Dato	03.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

25 1 - 58.

Herr Erling Øverås,

Langevåg.

Anm. av våningshus.

Bygningsrådet har behandlet Deres byggeanmeldelse i møte den 16/1 - 58.

Vedtak:

" Bygningsrådet godkjenner de anmeldte tegninger. Arbeidet må utføres i samsvar med forskriftene. Bygget må plaseres etter anvisning av bygningssjefen."

Før byggearbeidet blir påbegynt må De hente godkjente tegninger, byggeanmeldelse, samt melde fra om ansvarshavende for byggearbeidet. Anmeldelsegebyr må være betalt før godkjente tegninger blir utlevert. Gebyr for bygningskontroll skal betales når bygget er kommet under tak

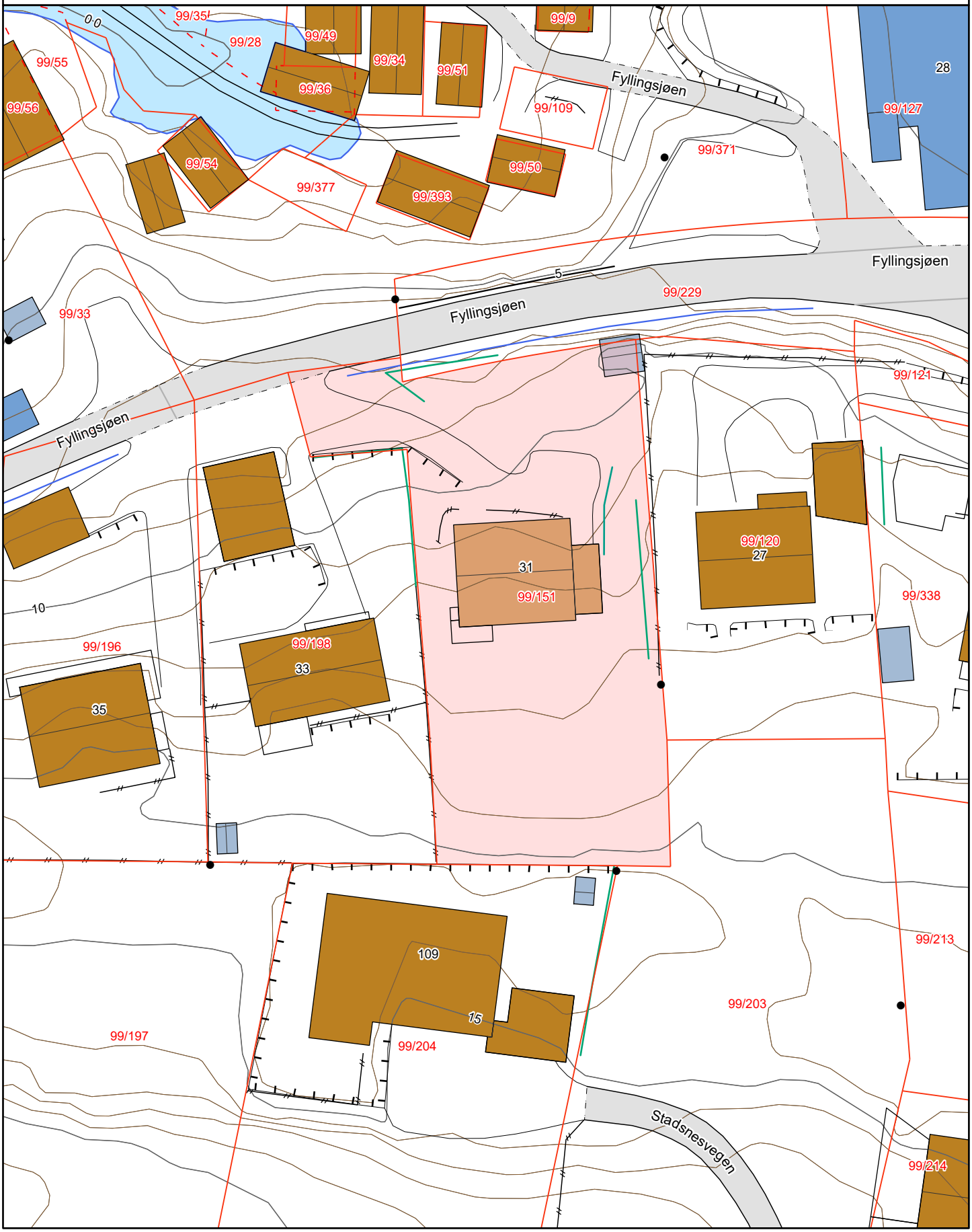
BORGUND BYGNINGSRÅD

Bygningssjef

Oversiktskart

Adresse: **Fyllingsjøen 31, 6030 Langevåg**
Gnr/Bnr: **1531/99/151/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1248 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.06.2025



Matrikkelkart

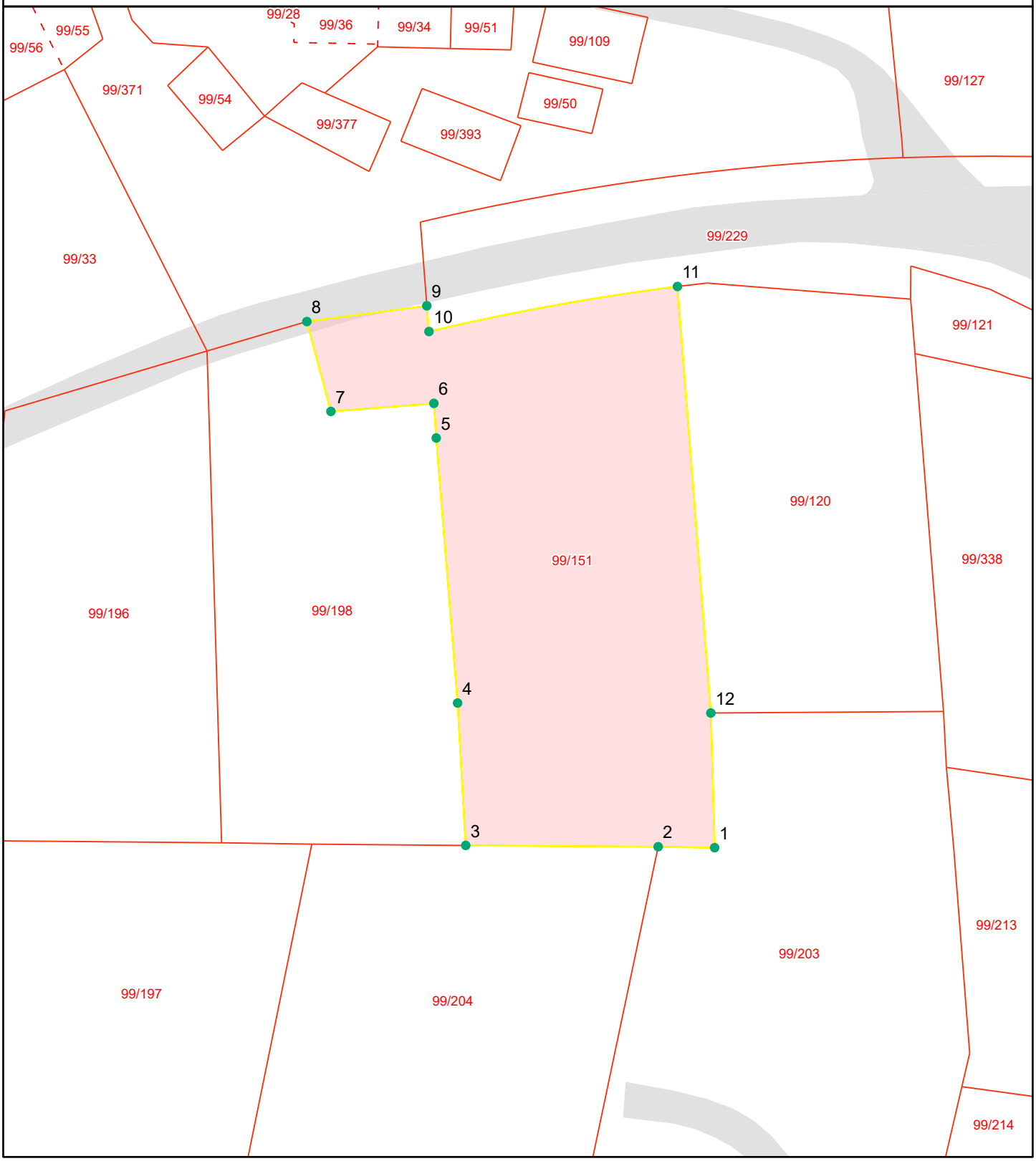
Adresse: **Fyllingsjøen 31, 6030 Langevåg**
Gnr/bnr: **1531/99/151/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1248 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.06.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1248 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6926895.3	355533.86	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	14	5.22	0
2	6926895.39	355528.65	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	17.8	0
3	6926895.51	355510.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	13.17	0
4	6926908.63	355510.14	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	24.55	0
5	6926933.05	355508.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	3.2	0
6	6926936.24	355507.95	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	9.55	0
7	6926935.5	355498.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	8.59	0
8	6926943.78	355496.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	11.19	0
9	6926945.23	355507.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	2.38	0
10	6926942.86	355507.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	23.37	220.33
11	6926947.01	355530.43	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	39.51	0
12	6926907.71	355533.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.44	0

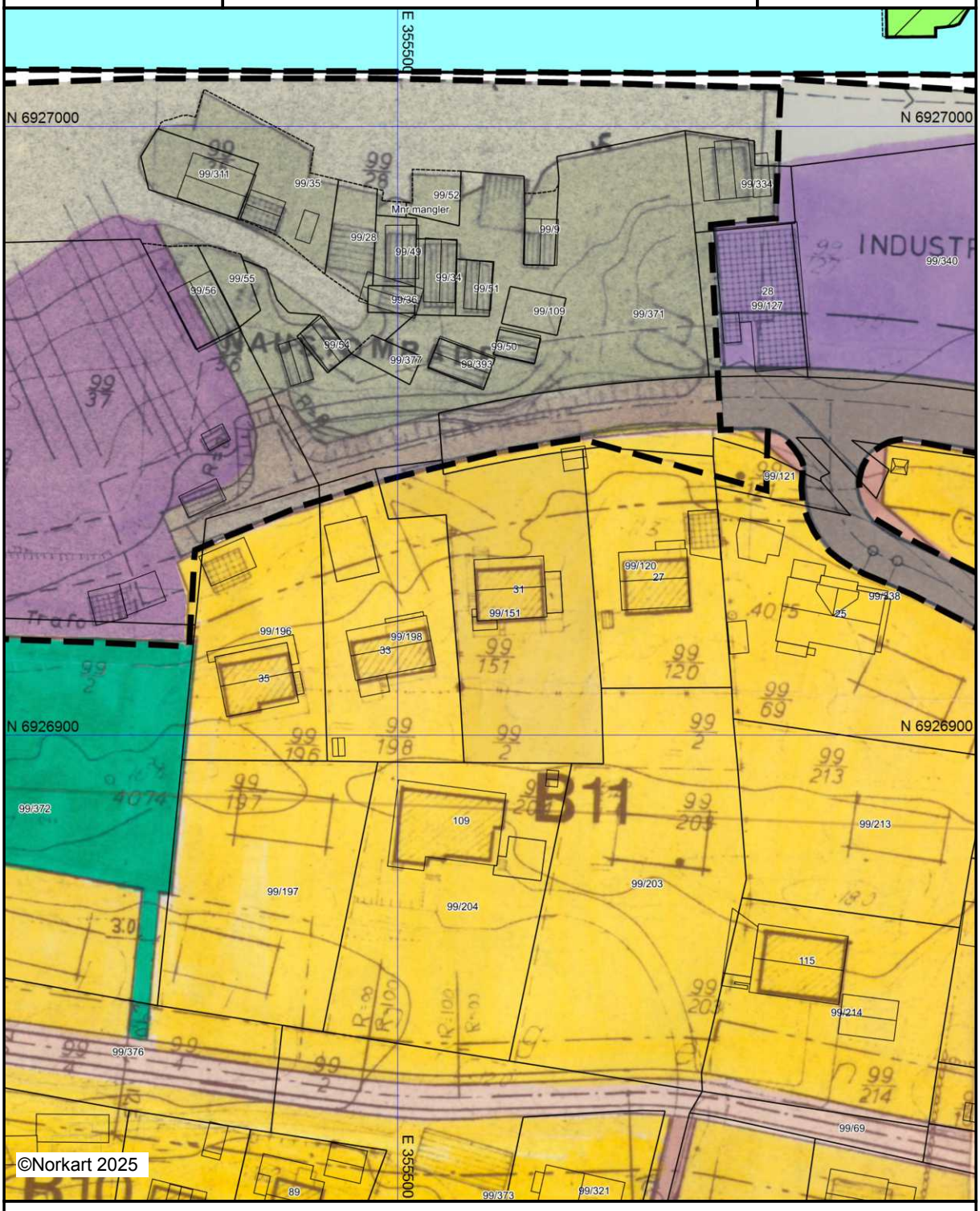
Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/151
Adresse: Fyllingsjøen 31
Utskriftsdato: 26.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frilu
Naturformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
Ferdsel
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12
Angittomsynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
Angittomsyngrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
Regulerings- og utbyggingsplanområde
Planen si avgrensing
Formålsgrense

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN LANGEVÅG NORD I

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innanfor denne grenselinja er regulert til

I. Byggeområde, § 25,1 i bygningslova for:
- open busetnad
- konsentrert busetnad U = 0.15 - 0.25
- forretningar
- industri
- offentlege bygg
- bygg til ålmennyttige føremål
- område for naust.

II. Trafikkområde, § 25.3 i bygningslova.

III. Friområde, § 25.6 i bygningslova:
- friluftsområde

§ 2

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til bygningslova og dei gjeldande bygningsvedtekter for Sula kommune. Det er ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som strid mot desse føresegnene.

§ 3

Unntak frå desse reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av bygningsrådet, innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for kommunen.

FELLESFØRESEGNER

§ 4

Bygg skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser.

§ 5

Inga tomt kan utbyggast før det ligg føre tomtedeling for vedkomande byggefelt, godkjent av bygningsrådet.

§ 6

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemelding påsjå at busetnaden får ei god form og materialbruk, og at bygningar i same byggefelt utgjer eit harmonisk bustadmiljø.

§ 7

Gjerdehøgda må ikkje overstige 0,8 m medrekna sokkel.

§ 8

Der planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet krevje at planeringshøgda vert senka eller heva, slik at høgda på forstøtningsmuren vert redusert.

§ 9

Avkøyrsle til offentleg veg skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker. Det må ikkje plantast tre eller busker som etter bygningsrådet sitt skjøn kan verte sjenerande for den offentlege ferdsel. Den ubygde del av tomta må giast ei tiltalande utforming.

§ 10

Trebestanden på tomta bør søkast bevart.

§ 11

Innanfor frisiktsonene (dvs. arealet mellom frisiktlinje og veg) skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over planum av dei tilstøytande vegane. Arealet innan frisiktsonene må ikkje giast ein slik bruk at frisikt på noke tidspunkt kan hindrast.

BYGGEOMRÅDE FOR OPEN BUSETNAD (B)

§ 12

I områda kan oppførast frittliggande bustadhus i inntil to etasjar med tilhøyrande garasjer. Antal etasjer skal reknast etter byggeforskriftene.

§ 13

Grunnflata av bygninga inklusiv garasje, må ikkje overstige 20% av tomta sitt nettoareal.

§ 14

Bustadene vert tilrådd plassert med møneretning (lengderetning) som vist på planen.

§ 15

Takvinkel skal fastsettast av bygningsrådet, som kan krevje at bygningar i same gruppe eller langs same vegstrekning skal ha lik takvinkel og einsarta taktekking.

§ 16

Gjerdehøgda mot veg eller nabotomt skal ikkje overstige 0,8 m.

§ 17

Det skal vere plass til minst 1 overdekka bilplass pluss 1 oppstillingsplass for bil pr. bustad på eigen grunn. Garasje skal helst oppførast som tilbygg til bustadhuset, og tilpassast dette med omsyn til materialval, form og farge.

Felles garasje for to naboeigedomar kan oppførast i tomtegrense. Elles kan garasje, innanfor krava i byggeforskriftene, oppførast inntil ein halv meter frå nabogrensa.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vere vist på situasjonsplan som fylgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasjen ikkje vert oppført på same tid som huset.

Når terrengforhold, adkomst etc. gjer det naturleg, kan bygningsrådet godkjenne kravet til at biloppstillingsplass vert dekt i felles garasje/parkeringsplass for fleire eigedomar.

§ 18

Mindre ervervsverksemd som bygningsrådet finn ikkje medfører ulemper for kringliggande område i form av lukt, røyk, støy, trafikk etc., kan tillatast i bustadområda.

BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT BUSETNAD (BK)

§ 19

I områda kan oppførast bustadhus i inntil 2 etasjar (frittliggande småhus, rekkehus, kjedehus, atriumshus etc.) med tilhøyrande garasjer. Utnyttingsgraden skal ligge mellom U = o.15 og U = 0.25.

§ 20

Før handsaming av søknad om byggjeløyve skal bygningsrådet krevje utarbeidd ein detaljert utbyggingsplan for vedkomande byggjefelt eller husgrupper.

Utbyggingsplanen skal vise bygningane med plassering, hustyper, avkøyrsler, interne køyre- og gangvegar, terrenghandsaming plassering av garasjer, parkeringsplassar, leikeplassar m.v.

§ 21

Garasjer og parkeringsplassar skal utførast som fellesanlegg. Det skal avsettast plass for minst 1 overdekka bilplass (garasjeplass), pluss ½ biloppstillingsplass pr. husvære.

§ 22

Sandleikeplass for småbarn skal byggast i kvart felt. Det bør vere minst ein sandleikeplass på ca. 100 m^2 pr. 20 husvære, og bør utstyrast med sandkasser, bord og benkar for barn og vaksne.

BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNINGSBYGG (F).

§ 23

Områda kan nyttast til forretningar, serveringsstader og andre serviceanlegg i bygg med inntil 2 etasjer.

§ 24

Bygningsrådet bør tillate at 2. etasje kan nyttast til bustadføremål.

Handverksbedrifter og lettare industri kan tillatast når det etter rådet sitt skjøn ikkje medfører ulemper for strøket, eller vanskeleggjer utnytting av området til forretningsføremål.

§ 25

Saman med byggemelding kan bygningsrådet krevje byggeplan for heile området.

§ 26

Kvar bedrift/eigedom skal skaffe parkeringsplassar på eigen grunn eller på annan måte som bygningsrådet kan godkjenne, og etter dei normer som til ei kvar tid gjeld for kommunen.

BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI (I).

§ 27

Bygga skal nyttast for industri- og handverksbedrifter etc. Innanfor industriområda kan arealet oppdelast etter dei enkelte bedrifter sitt behov i parsellar som skal ha ein mest mogleg regelmessig form.

Utnyttingsgraden skal maksimalt vere U = 0,5.

§ 28

Industrianlegga sin art, utforming og plassering skal i kvart enkelt tilfelle godkjennast av bygningsrådet.
Det vert ikkje tillate anlegg som ved lukt, røyk eller støy kan medføre særlege ulemper for dei tilgrensande strøk.

§ 29

Arealet utanfor byggegrensene skal tene som isolasjonsbelte og skal utformast parkmessig. Det skal ikkje nyttast til lagring.

Der slike byggegrenser er vist, skal eventuelle gjerder settast i byggegrensa, og i tomtegrensa mot veg kan kun nyttast lave parkgjerder.

§ 30

Bygg skal oppførast i branntrygg konstruksjon og høgda på bygga skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 31

I industriområdet vert ikkje tillate oppført bustadbygg.
Bygningsrådet kan gjere unntak for vaktmesterhusvære o.l. dersom helserådet samtykkjer.

§ 32

Det skal avsettast plass for det antal biloppstillingsplassar som bygningsrådet finn nødvendig for vedkomande industrianlegg.

BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGNINGAR (O) OG BYGGEOMRÅDE FOR BYGG TIL ALMENNYTTIGE FØREMÅL (A).

§ 33

Bygga kan, der ikkje anna er vist på planen, oppførast i inntil 2 etasjer.
Utnyttingsgraden skal vere mellom U = 0,15 - 0,30.

§ 34

Bygga sin art og utforming, avkøyrsler, parkering, planting m.m. skal i kvart enkelt tilfelle godkjennast av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan krevje utarbeidd byggeplan for heile området eller deler av det før byggjemelding av eit enkelt bygg vert handsama.

§ 35

Det skal avsettast plass for det antal biloppstillingsplassar som bygningsrådet finn nødvendig etter vedkomande bruk av bygninga.

TRAFIKKOMRÅDE.

§ 36

Hovudvegar og samlevegar (veg nr. 1, 2, 22, 4) skal vere fasadefri og avkøyrsler til desse vert ikkje tillate utover det som er vist på planen.

§ 37

Bygningsrådet kan i særlege tilfelle godkjenne at adkomst til tomt skjer via gangveg, der dette virker naturleg og ikkje truar trafikktryggleiken.

FRIOMRÅDE.

§ 38

Friområda skal opparbeidast og handsamast etter særskilde planar godkjent av bygningsrådet.

§ 39

Bygningsrådet kan tillate oppført bygning som har naturleg tilknytning til friområda, f.eks. barnepark med tilhøyrande lokaler, når dette etter rådet sitt skjøn ikkje er til hinder for bruk av områda som friområde.

NAUSTOMRÅDE

§ 40

Naustområde skal vere tilgjengelege for ålmenta. Nausta må kun nyttast til lagring av småbåtar og tilhøyrande utstyr.

Nausta kan byggast saman eller leggast inntil kvarandre. Det skal minst for kvart femte naust vere ein avstand på minimum 8 meter.



Stadfesta i Molde
10.12.82

Magne Nerland

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSENDRING I ÅREGJERDVÅGEN, LANGEVÅG

§ 1

Planen forutsetter reguleringsendring innenfor en angitt begrensningslinje.

§ 2

Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

I Trafikkområder:

Kjøreveger

II. Byggeområder:

Boligområder
Industriområder

III Spesialområder:

Område for opplag av industriavfall
Naustområder

IV Friområder:

§ 3

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 4

Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 5

Bygningsrådet kan dispensere fra reguleringsplanens bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 6

Siktforhold i kryss:

Innen frisiktsonene må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Arealet innen frisiktområdet må ikke gis en slik bruk at frisikt på noe tidspunkt kan hindres. (Frisiktsone er området mellom frisiktlinje og veg.)

BYGGEOMRÅDER

Bestemmelser for boligområder.

§ 7

For boligområder gjelder reguleringsbestemmelser i "Reguleringsplan for Langevåg, stadfestet den 13.mars 1963."

Bestemmelser for industriområder.

§ 8

I industriområdet skal byggehøyden tilpasses under størst mulig hensyn til enhetlig utbygging. Maks tillates bygget i 4 etg. og med en utnyttelsesgrad u=1,0.

§ 9

Parkering og avlessing skal skje på egen grunn, og i overensstemmelse med gjeldende vedtekter for Ålesund kommune.

§ 10

Boliger tillates ikke innredet med unntak av slike som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift, så som vaktmesterboliger o.l.

§ 11

Bruksendring i eksisterende bebyggelse må ikkje skje uten bygningsrådets samtykke.

SPESIALOMRÅDER

Bestemmelser for området for opplag av industriavfall.

§ 12

Det skal fylles dekmasse bestående av sand, leire etc. over avfallet og slik at dette dekkes etter hvert som utfyllingen skjer. Fyllingshøyden skal skje i et plan hensiktsmessig til småbåthavn.

§ 13

Området skal kunne stenges av på land, med gjærde og låsbar port, og i sjøen slik at tilgrising unngås i de utenforliggende sjøområder.

Bestemmelser for naustområder.

§ 14

Naust skal oppføres med mønetak og ha en takvinkel mellom 35° og 45°. Til tekkingsmateriale kan godkjennes torv, og takvinkelen skal da være 30°.

§ 15

Ubebygde deler av naustområder skal holdes ryddig.
Innhegninger tillates ikke.
Strandlinje skal være åpenfor ferdsel for almenheten.

Friområder.

§ 16

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Stadfestet i Molde 24.1.75.

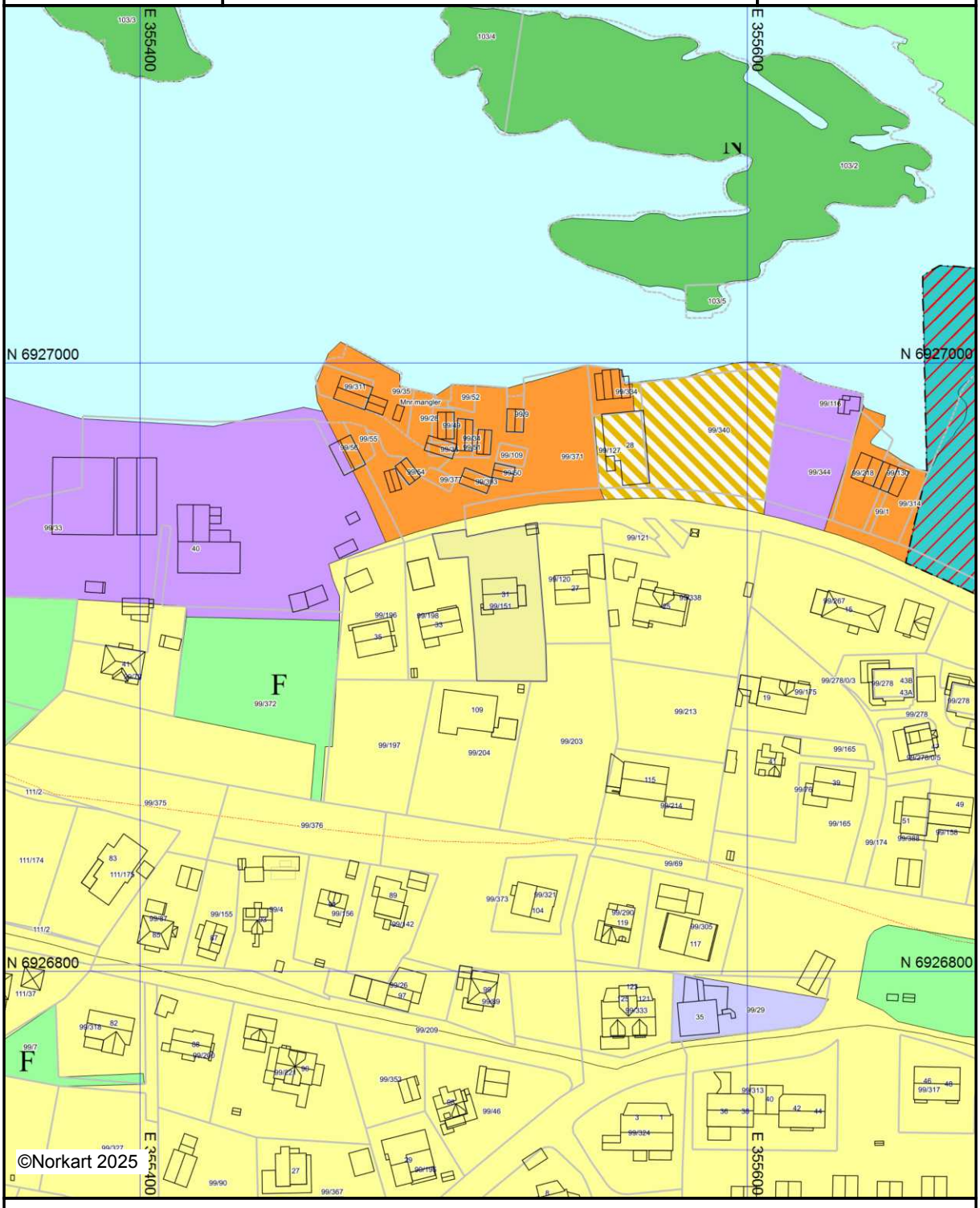
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/151
Adresse: Fyllingsjøen 31
Utskriftsdato: 26.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

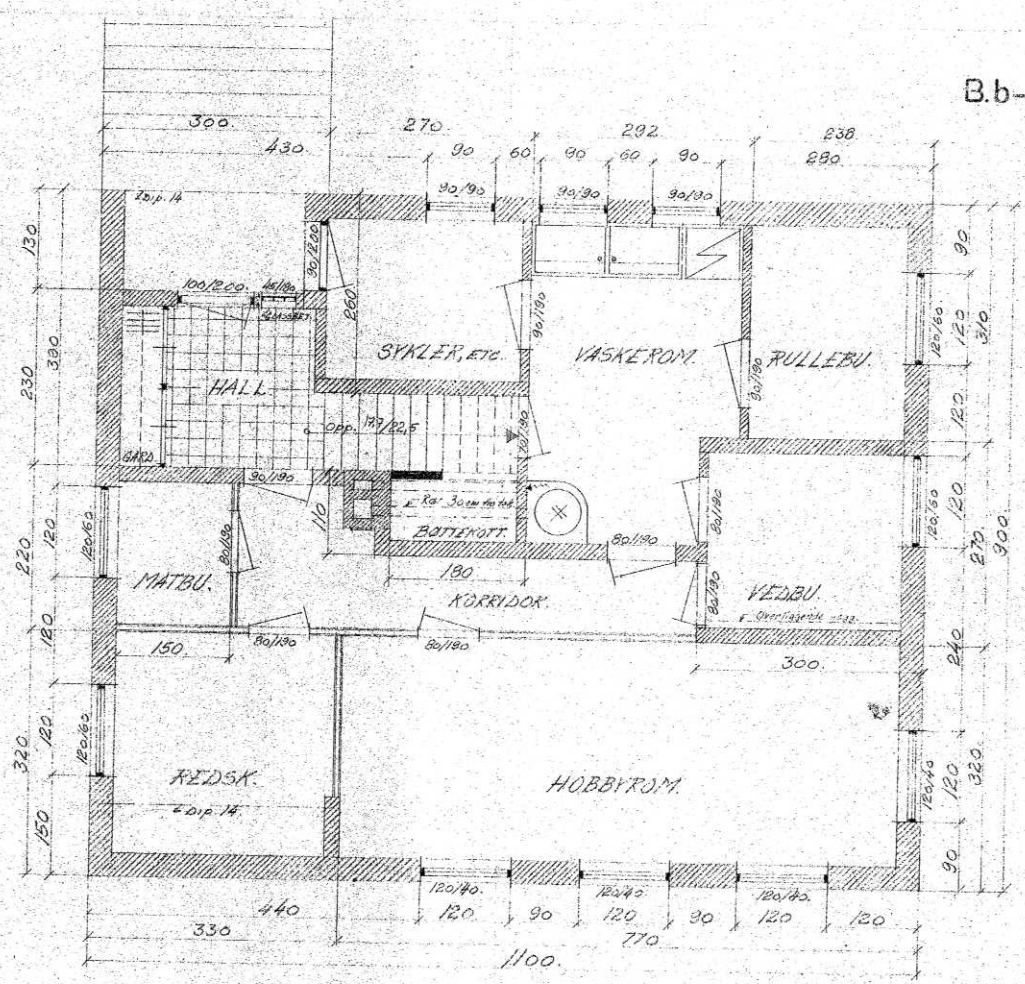


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



B.b-råd J. nr. 10/58.



OBS:
YTTERVEGGER 30 cm.
KORSA ENG. I ULEMAT
BÆRENDE MELLOMV.
20 cm. BLOKKST.

Vedtatt i Borgund bygningsråds møte 16/1 1958 Sak nr. 25

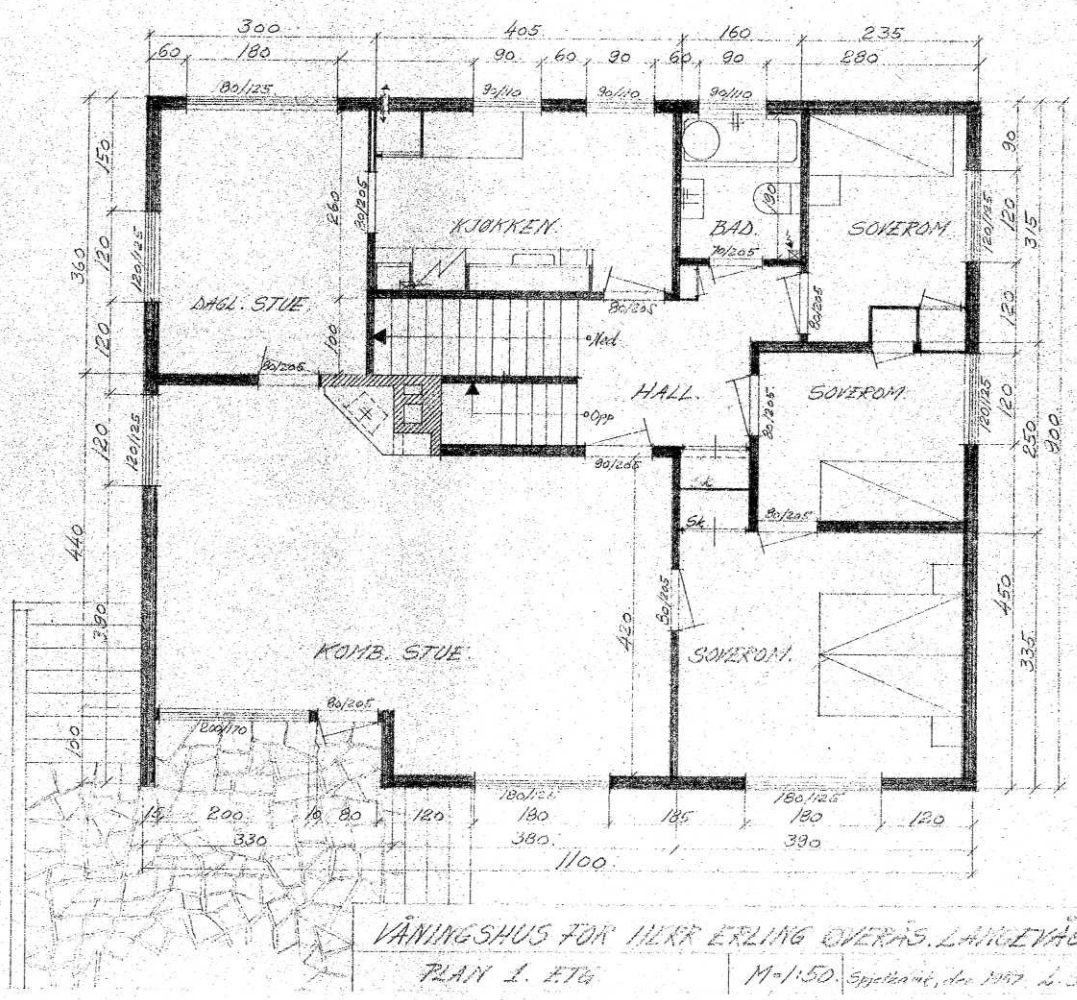
bygningssjef

VÅNINGSHUS FOR HERR ERLING OVERÅS, LANGEVÅG.

KJELLERPLAN | M=1:50. | Sept-Nov. des. 1957. L.S.

BL. 1.

B.b-råd J. nr. 10/58



Vedtatt i Borgund bygningsråds møte 16/1 1958 Sak nr. 25.

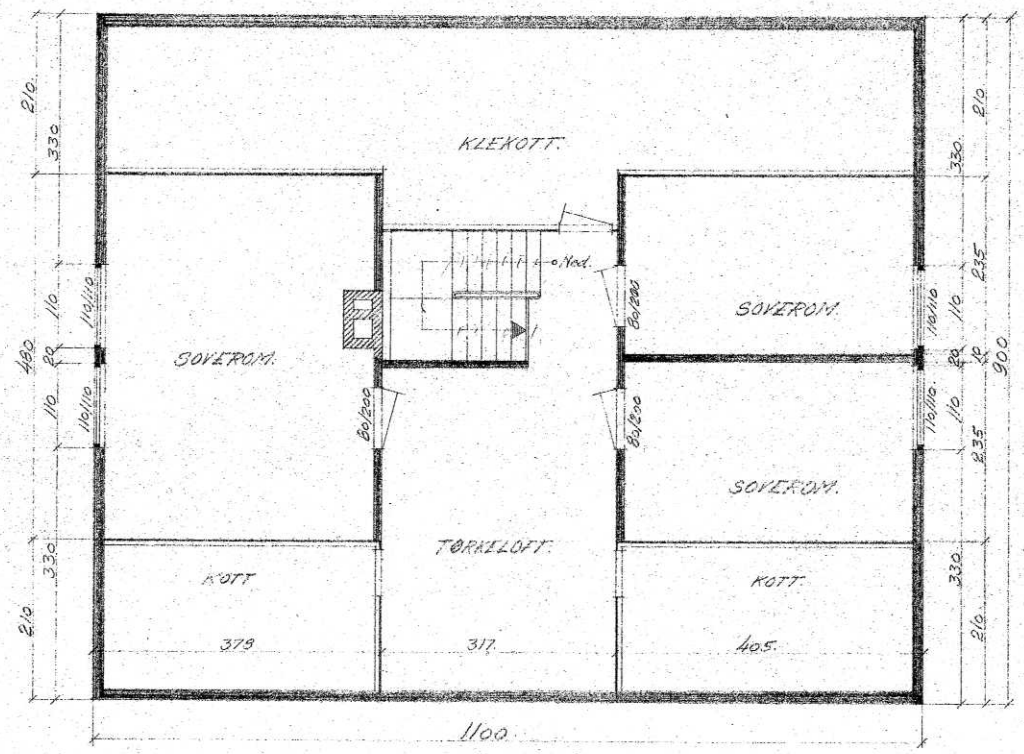
bygningssjef

VÅNINGSHUS FOR HERR ERLING OVERÅS. LARKEVÅG.

PLAN 1. ETG | M=1:50 | Septbr. 1957 L.S.

BL. 2.

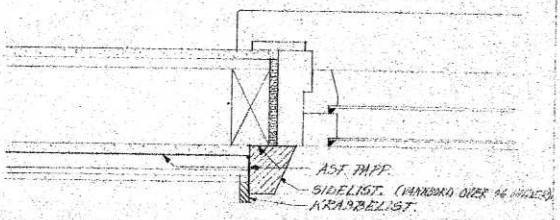
B.b-råd J. nr. 10/58



Vedtatt i Borgund bygningsråds møte 16/1 1958 Sak nr. 25
bygningssjef

VÅNINGSHUS FOR HERR ERLING ØVERÅS, LANGEVÅG.			BL. 3.
LOFTSPLAN.	M=1:50.	Spjelkavik, des. 1957. L. S.	

B.b-råd J. nr. 1058



DETALJ AV VINDUSBELISTN.
HORISONTALSNITT M=1:5.

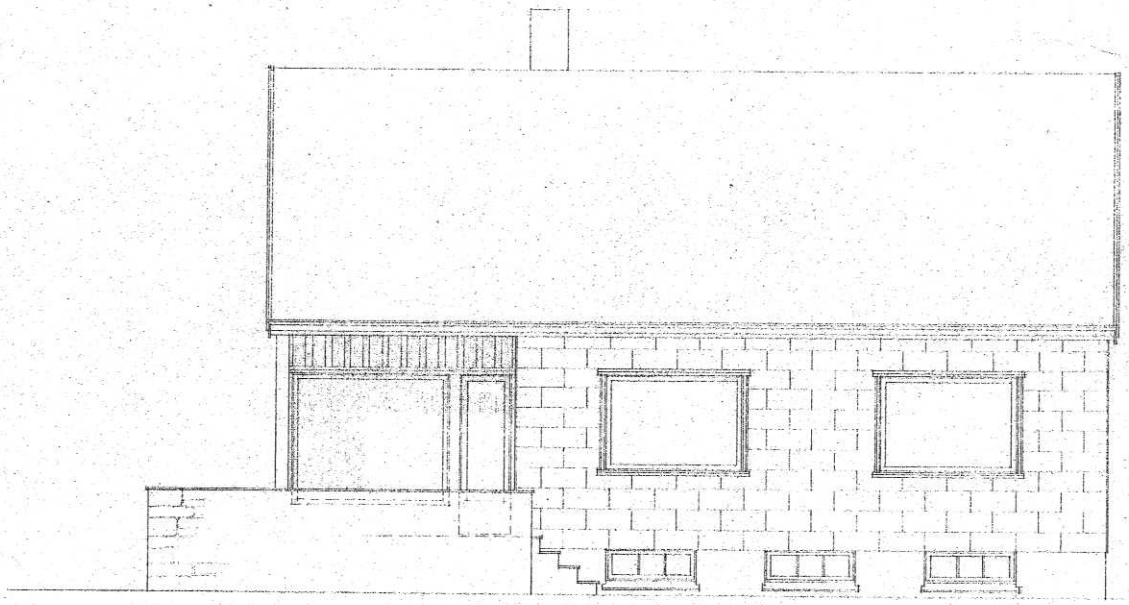
S S IS. 0 1

Vedtatt i Borgund bygningsråds møte 16/1 1958 Sak nr. 25

bygningssj

VÅNINGSHUS FOR HERR ERLING ØVERÅS, LANGELIÅG.			
SNITT.	M=1:50	Styelkvik, des. 1957. L.S.	BL. 4.

B.b-råd J. nr. 10/58

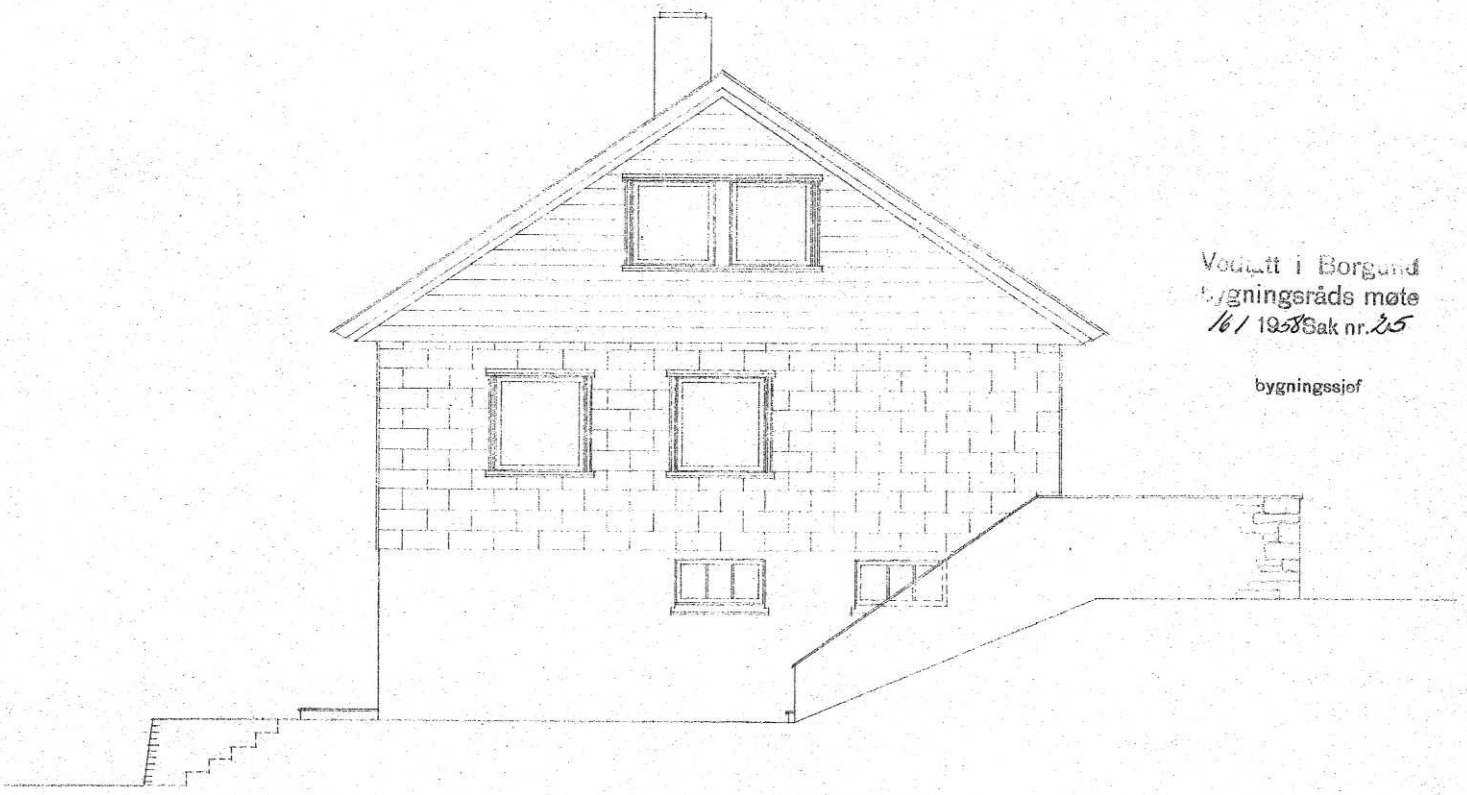


Vedtatt i Borgund bygningsråds møte 16/1 1958 Sak nr. 25

bygningssj

VÅNINGSHUS FOR HERR ERLING ØVERÅS, LANGELÅG			BL. 5.
FASADE MOT SYD.	M 1:50.	Oppdatert pr. 1959 L.S.	

B.S-rad J. nr. 10/58

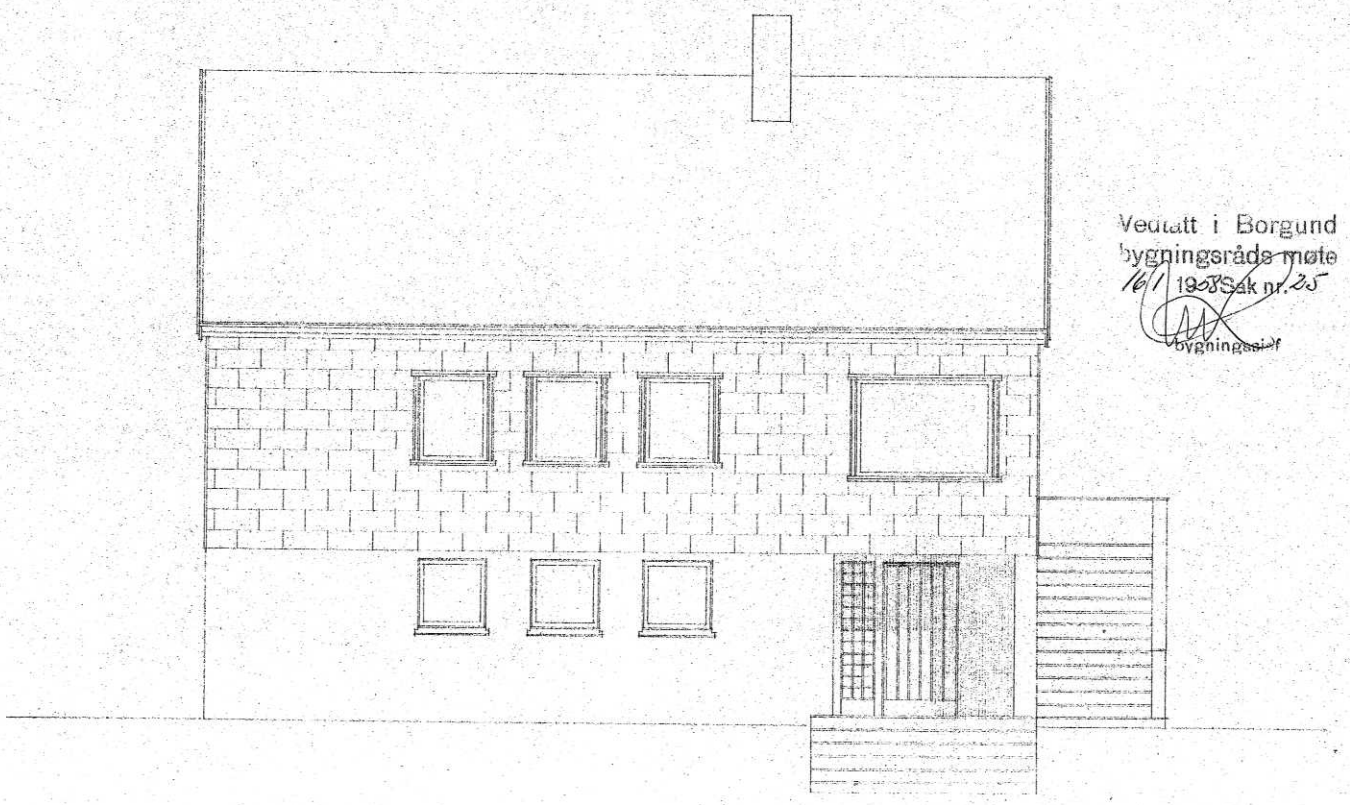


Vedtatt i Borgund
bygningsråds møte
16/1 1958 Sak nr. 25

bygningssjef

VÅNINGSHUS FOR [illegible] ØVERÅS, LANGELAND			BL. 6.
FASADE MOT ØST.	M: 1:50	Sydøst [illegible]	

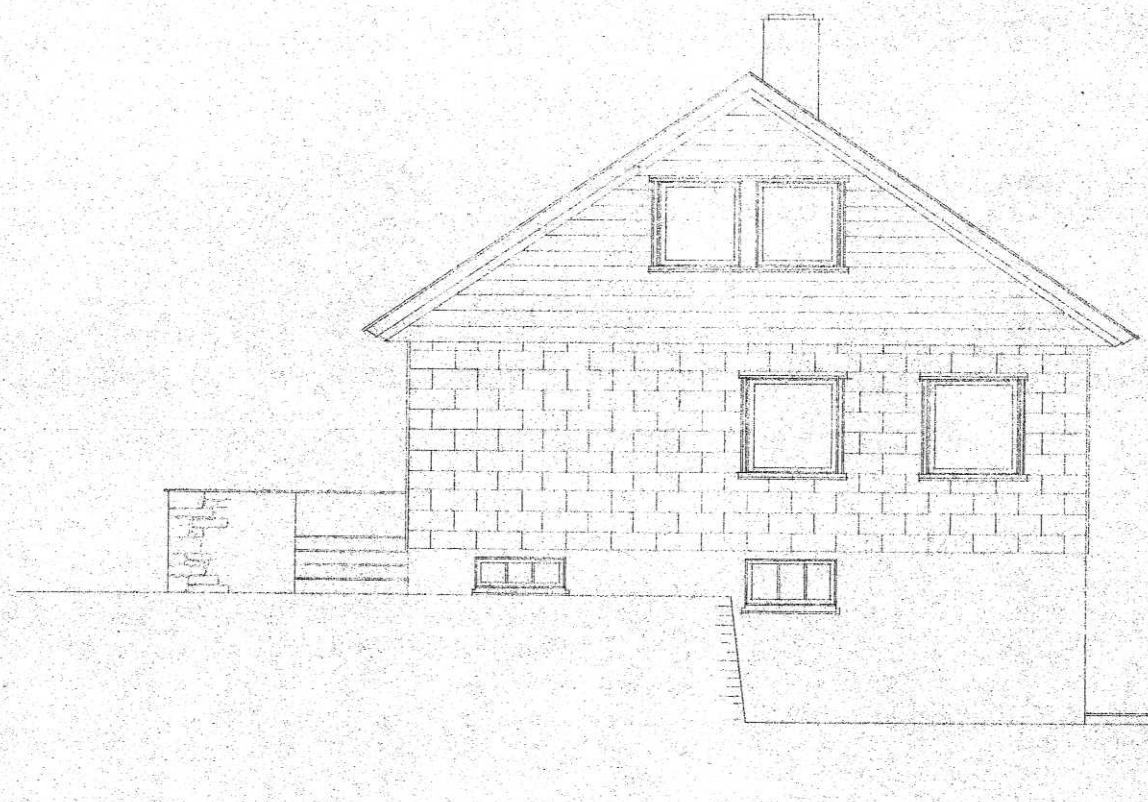
B.b-råd J. nr. 10/58



Vedtatt i Borgund
bygningsråds møte
16/1 1958 Sak nr. 25
bygningssjef

VÅNINGSHUS FOR HERR ERLING ØVERÅS, LANGELVÅG.			BL. 7
FASADE MOT NORD.	M=1:50	Sjølvaag, jan 1957 L S	

B.b-råd J. nr. 10/58



Vedtatt i Borgund
bygningsråds møte
16/1 1958 Sak nr. 25

bygningssjef

VÅNINGSHUS FOR HERR ERLING ØVERÅS, LANGEVÅG.			BL. 8.
FASADE MOT ØST.	M=1:50.	Spjelkavik, jan 1958 L.S.	

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:
Fyllingsjøen 31, 6030 Langevåg
Gnr. 99, Bnr. 151, Sula kommune.

Oppdragsnummer:
313251025

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.
