PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

FERDAHAUGEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Oversiktskart

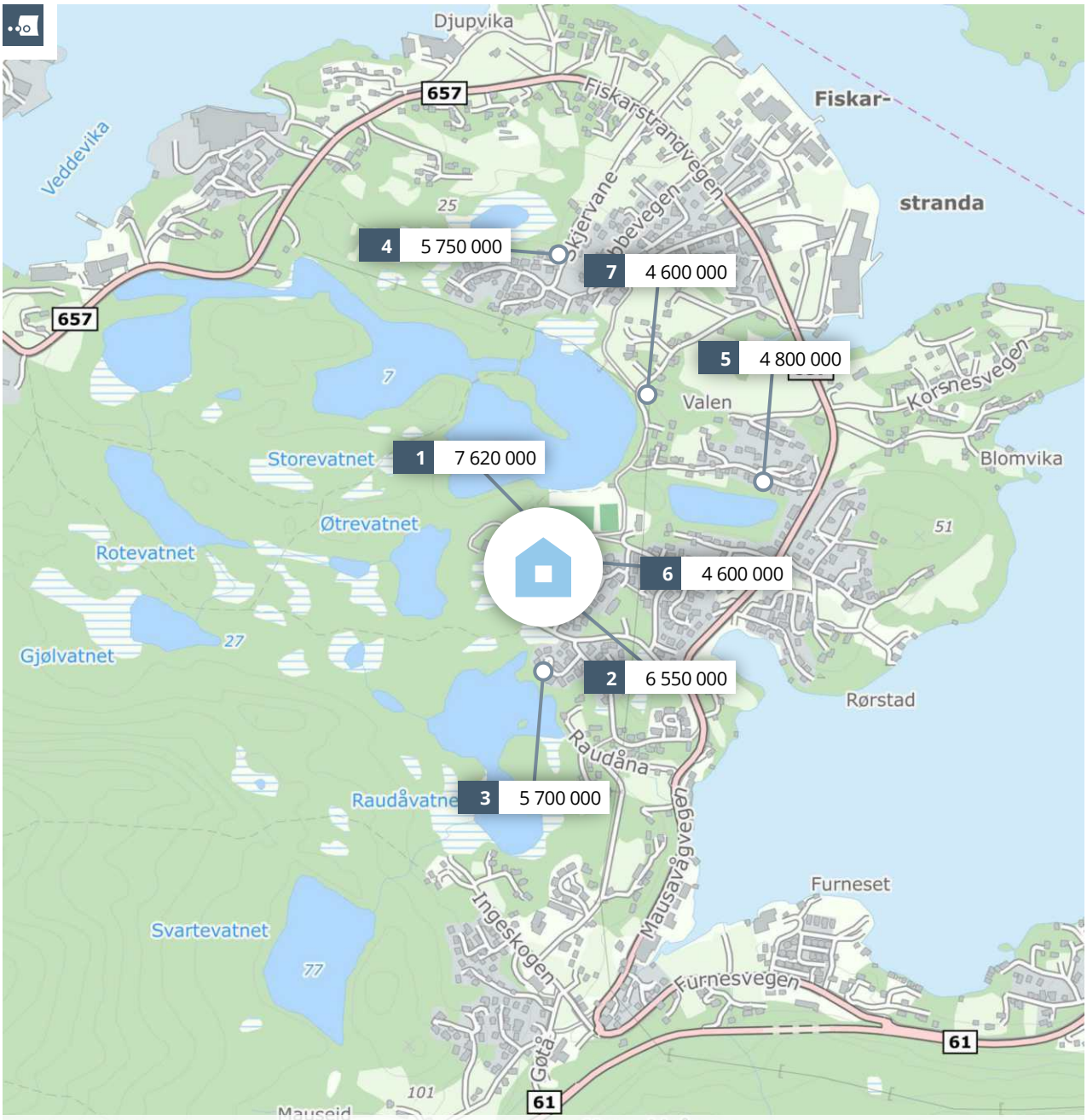
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FERDAHAUGEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 13.06.2025

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

Ferdahaugen 11, 6035 FISKARSTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 74 BNR 257 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1531 SULA GRUNNKRETS RØRSTAD

Verdivurdert til

6 200 000

-	6 200 000	23 755
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	261 m²	- m²	- m²	97 m²	- m²	- m²
Tomt						642 m²
Byggeår						1998

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ferdahaugen 24 233 m²	2005	708 m²	4 sov	14.05.2025	6 800 000	**7 620 000**	0	7 620 000	**32 704**
2	Ferdahaugen 2 189 m²	1996	865 m²	3 sov	30.05.2025	6 790 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**34 656**
3	Aureneset 9 186 m²	1984	752 m²	5 sov	07.09.2023	4 500 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**30 645**
4	Skjervane 38 218 m²	1989	909 m²	5 sov	27.06.2023	5 490 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**26 376**
5	Endrehaugen 15 175 m²	1968	1 664 m²	5 sov	27.06.2024	4 950 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**27 429**
6	Røvastien 23 186 m²	1988	726 m²	4 sov	27.10.2021	4 300 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**24 731**
7	Tranvågvegen 63 149 m²	1982	1 203 m²	3 sov	31.08.2023	4 500 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**30 872**

Meget flott enebolig med integrert garasje i barnevennlig område. Fantastisk opparbeidet uteområde. Meget gode sol- og utsiktsforhold.

Eiendommen ligger fint til i familievennlige Fiskarstranda i Sula kommune. I nærheten av boligen finner du et rikt utvalg av servicetilbud. Kiwi Fiskarstrand og Spar Eidsnes er begge innenfor en kjøretur på ca. 4-7 minutter, noe som gjør dagligvarehandelen enkel og rask. Trenger du et større utvalg, er både Europris, Bunnpris og Rema 1000 kun en kort kjøretur unna, med Devoldfabrikken som tilbyr shoppingmuligheter innenfor en 11 minutters kjøretur.

For familier med barn er det flere barnehagealternativer i umiddelbar nærhet; Rørstadmarka barnehage SA og Måseide barnehage er kun noen minutters gange unna. Skolebehovene dekkes også med Rørstadmarka skule som ligger en kort spasertur fra hjemmet ditt. Idrettsanlegg som Rørstadmarkahallen ligger kun en 5 minutters gåtur unna, perfekt for deg som ønsker å holde deg aktiv i hverdagen. Ønsker du enda flere fritidsaktiviteter, er både Solevågshallen og Sulahallen tilgjengelig med en kort kjøretur.

Underetasje:
Badet har gulvbelegg og malt strietapet på vegger. Innredet med baderomsinnredning med skuffer og skap i hvite profilerte fronter samt hvit helstøpt servant. Det er overskap med speil i midten og belysning over. Videre har rommet dusjkabinett og toalett.

PrivatMegleren Ålesund 13.06.2025

Praktisk vaskerom med vinylbelegg på gulvet. Det er pusset mur mot yttervegger og panel på innervegger. Innredet med innredning med tre underskap i hvite slette fronter, sort vask og laminat benkeplate. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1.etasje:
Flott kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er flislagt vegger mellom benkeplate og overskap. Overskap på begge vegger. Nedfelt 1½ rustfri oppvaskkum med avrenningsfelt. Det er frittstående hvitevarer på kjøkkenet. Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk.

Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger opp til brystningshøyde.Øvre del av veggene er overflatebehandlet med maling. Badet er innredet med baderomsinnredning med skuffer og skap i hvite profilerte fronter, hvit helstøpt servant, overskap med speil i midten og belysning over. Videre har rommet dusjkabinett og toalett. Avtrekksventil i taket.

Overflater
Himling: I takene er det en blanding av hvite himlingsplater og trepanel.
Vegger:Tapet og panel på veggene. På badet i hovedetasjen er veggene delvis flislagt.
Gulv: På innvendige gulv er det laminat/parkett, flis og gulvbelegg. Badene er flislagt.

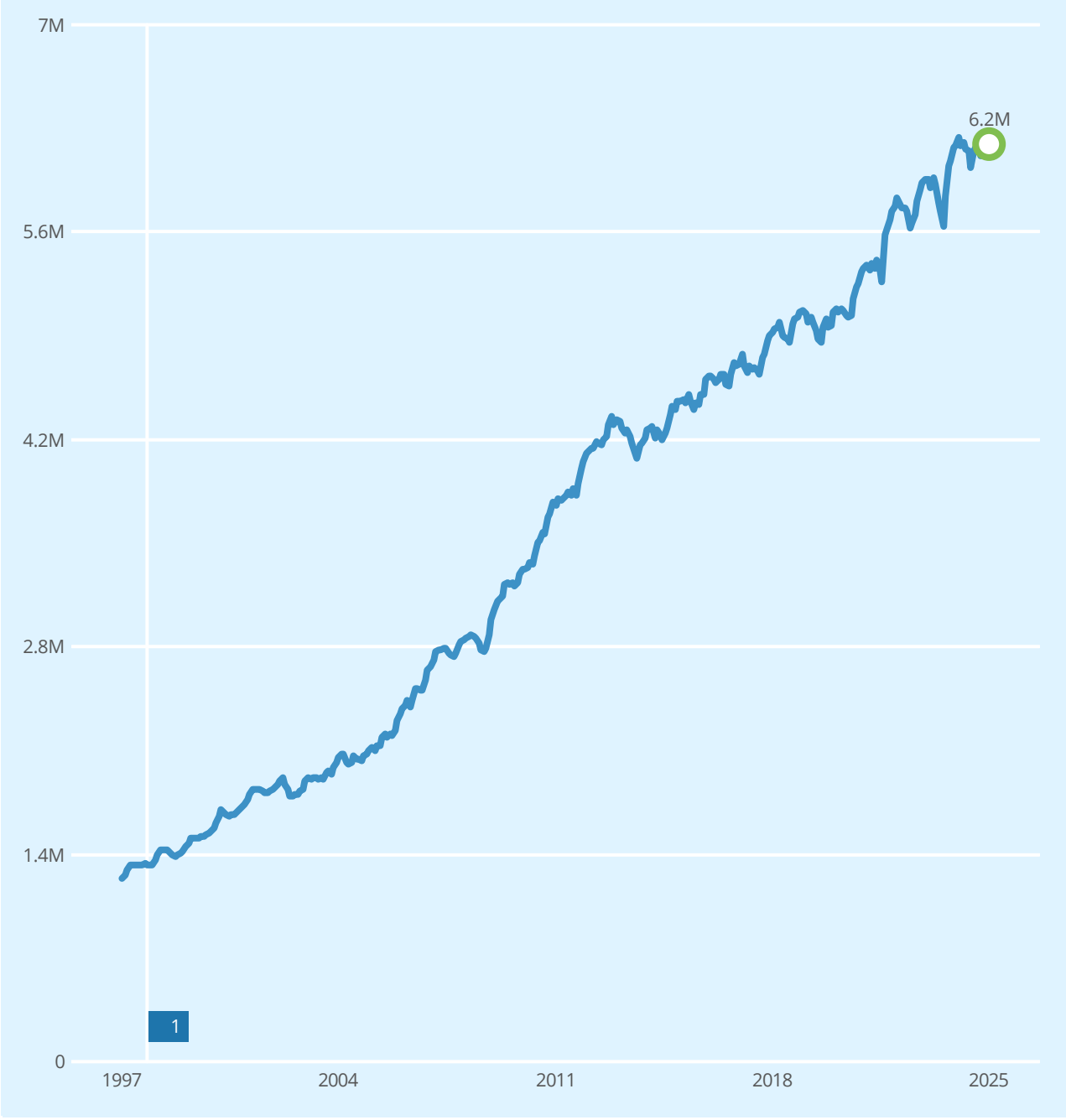
Inneholder:
Underetasje: Hall, bad, vaskerom, 2 soverom, kjellerstue/trimrom, bod, garasje.
1.etasje: Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, bod.
Loft: Loftstue, soverom, bod.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.12.1997		19.12.1997	-	80 000	-	80 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i SULA kommune nå

10
eneboliger til salgs

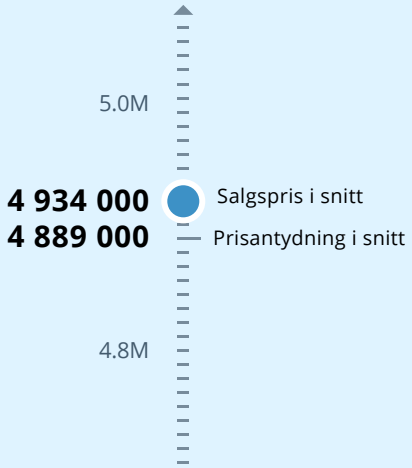


Annonsene har i snitt ligget ute i

49
dager

Eneboliger solgt i SULA kommune siste 3 mnd

17
eneboliger solgt

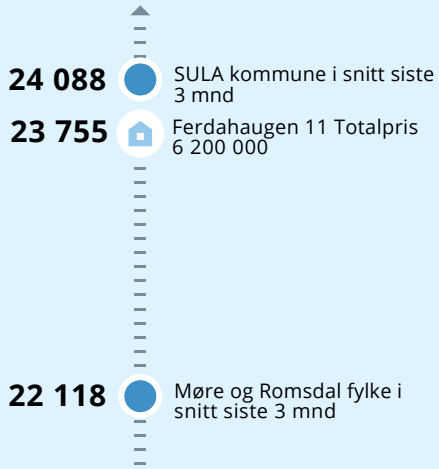


Solgt i snitt i løpet av

103
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Ferdahaugen 11 , 6035 FISKARSTRAND SULA kommune

gnr. 74, bnr. 257

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 261 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22506-1038 **Referansenummer:** YO1540

Foretak: TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen **Vår ref:**

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

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig



Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

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

Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggtekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en enebolig på 3 etasjer, oppført i 1998.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og
materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur/kjellervegger av lettklinkerblokker.
Drenering fra byggeår.
Støpt plate på grunn.

Yttervegger:
Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med liggende bordkledning.

Vinduer og dører:
Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Ytterdør med vindusfelt og kodelås.
Kjellerdør med vindusfelt.
Balkongdører i samme serie som vinduene.
Boddør i treverk fra garasje og til bod.

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjon som saltak med halvalm.
Taktekkingen er av betongstein (trolig Zanda Protector) fra 1998.
Renner, nedløp og beslag av metall.

Terrasser:
Boligen har en romslig terrasse med støpt dekke med malt overflate.
Det er utekjøkken med vask og grill, kledd med flis og trefronter.
I forlengelsen av den støpte delen er det etablert en markterrasse med terrassebord, som gir en naturlig overgang mot hage og beplantning. Uteområdet fremstår som pent opparbeidet og godt vedlikeholdt, med gode solforhold og skjermet beliggenhet.
Terrassen har trerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett, flis og gulvbelegg.
Badene er flislagt.

VEGGER
- Tapet og panel på veggene. På badet i hovedetasjen er veggene delvis flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater og trepanel.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE
Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.
Det er montert en peisovn i stue med en metallplate på gulvet.
Sotluke er plassert i underetasjen.

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

Boligen har hvite profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje.

Badet har flislagt gulv og flislagte vegger opp til brystningshøyde.
Øvre del av veggene er overflatebehandlet med maling.
Himlimgsplater i tak.

Innredning med skuffer og skap i hvite profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys over servanten.
Dusjkabinett.
Gulvmontert wc.
Avtrekksventil i taket.

Bad underetasje.

Badet har gulvbelegg på gulv og malt strietapet på vegger og hvite himlingsplater i tak.
Innredning med skuffer og skap i hvite profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys over servanten.
Dusjkabinett.
Gulvmontert wc.
Avtrekksventil i taket.

Vaskerom

Vaskeromet har gulvbelegg på gulv. Vegger med panel og som betong og tak med malte himlingsplater.
Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Hovedstoppekran og vannmåler er montert her.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate.
Overskap på begge vegger.
Flislagt vegger mellom benkeplate og overskap.
Nedfelt 1½ rustfri oppvaskkum.

Beskrivelse av eiendommen

Frittstående hvitevarer.
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig røropplegg som kobberrør.
Innvendig stoppekran og vannmåler på vaskerom.
Vannutkaster på ytterveggen mot vest.

Boligen har avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekksanlegg plassert loft over kjøkken for kjøkken og våtrom.

Varmtvannsbereder på ca 200liter fra 1998 plassert på vaskerom.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på bod i underetasje.
Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.
Boligen har hovedsaklig skjult elektrisk opplegg.
Varmekabler i hall, bad og vaskerom i underetasje og på badet i hovedetasjen.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.
Det er også montert brannslange i skapet under kjøkkenvasken.

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.

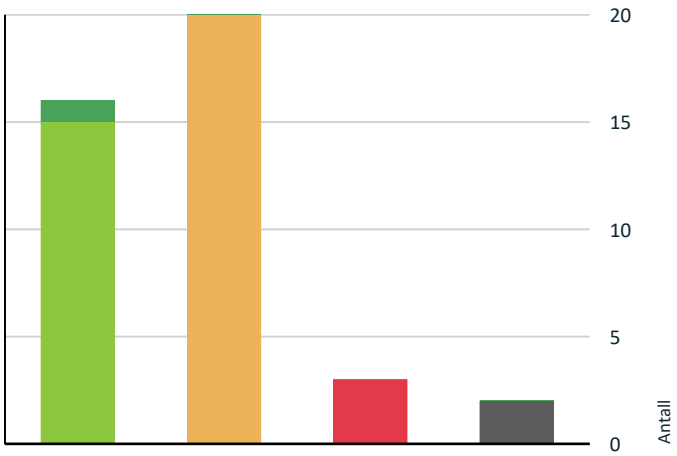
Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- I underetasjen er det etablert en dør fra garasje og inn i boligen via bod.
- Mindre endringer på plantegninger.
- Det er tegnet et vindu på kjøkkenets nordvegg. Dette er ikke satt inn.

Det er søknadsplikt å etablere dør mellom garasje og bolig.

Sammendrag av boligens tilstand

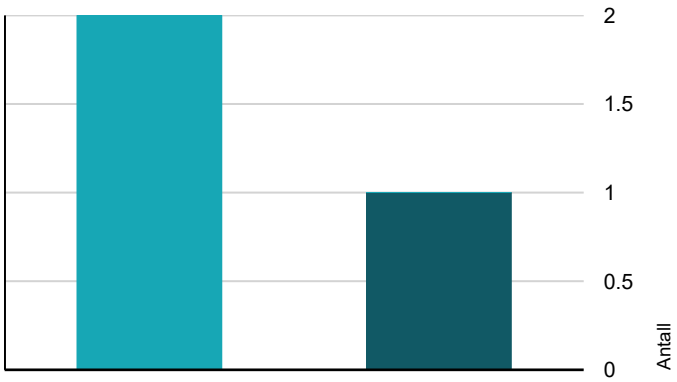
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
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 > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeår hentet fra midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggtekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongstein (trolig Zanda Protector) fra 1998.
Taket er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert enkelte takstein som er knekt i tilknytning til gradrenner.
I tillegg er det observert stein med sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en nærmere kontroll av takets tilstand, med særlig fokus på gradrenner og tilstøtende stein.
Skadde og sprukne stein bør skiftes ut for å opprettholde sin funksjon og hindre fremtidig fuktinntrengning.



Knekt stein.



Sprukket stein.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall.

Tilstandsrapport

Normal slitasje mtp alder.
Rennene er besiktiget fra taket og bakkenivå.

Takvann føres ned i dreneringsystem.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:

Det er registrert flassing av overflatebelegg/maling i gradrennen. Flere partier fremstår som blanke og delvis avskallet

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Ved omlegging av taket må snøfangere monteres.

Det anbefales vedlikehold av gradrennen.
Det kan være aktuelt med ny overflatebehandling for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon.



Gradrenne som har avflassing av overflatebehandling

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende bordkledning fra byggeår.
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon som saltak med halvalm av Altakstoler i tre.
Undertak som sutak eller lignende.

Det er begrenset mulighet for å inspisere takkonstruksjon og undertak. Vurderingen er derfor basert på visuell observasjon fra kott over kjøkken.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av tilgjengelig inspeksjonspunkt og det som kunne observeres derfra.

TG 1 Vinduer

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Normal slitasje mtp alder.
Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver. Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

Ut i fra alder så er det risiko for punktering av glass, men ikke påvist synlige tegn på dette ved befaring. Pga temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

TG 3 Dører

Tilstandsrapport

Boligen har:
Ytterdør med vindusfelt og kodelås.
Kjellerdør med vindusfelt.
Balkongdører i samme serie som vinduene.
Boddør i treverk fra garasje og til bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Garasjedør er ikke omsøkt og tilfredsstiller heller ikke brann- og lydkrav. (dette punktet utløser TG3)
Balkongdør på loftstue er noe treg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å søke om godkjenning av tiltaket dersom døren er satt inn uten nødvendige tillatelser. Døren bør byttes ut for å tilfredsstille gjeldende krav til brannkrav og gasstetthet mellom bolig og garasje.
Det bør utføres justering eller smøring for å utbedre balkongdør på loft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligenhar en romslig terrasse med støpt dekke med malt overflate.
Det er utekjøkken med vask og grill, kledd med flis og trefronter.
I forlengelsen av den støpte delen er det etablert en markterrasse med terrassebord, som gir en naturlig overgang mot hage og beplantning. Uteområdet fremstår som pent opparbeidet og godt vedlikeholdt, med gode solforhold og skjermet beliggenhet.
Terrassen har trerekkverk.

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

Høyden på rekkverket på terrassen er målt til 92cm og tilfredsstiller ikke dagens krav på 100cm

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 3 Utvendige trapper

Det er en utvendig støpt betongtrapp

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

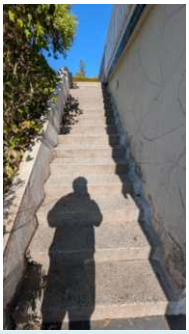
Det er opplyst at det i overgangen mellom trapp og garasjevegg er noe utetthet. Ved regnvær kan fuktighet trekke inn i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å tette overgangen mellom trapp og vegg med egnet produkt for å hindre vanninntrengning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett, flis og gulvbelegg. Badene er flislagt.

VEGGER
- Tapet og panel på veggene. På badet i hovedetasjen er veggene delvis flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater og trepanel.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krav til standard og uttrykk på innvendige overflater vil være individuelle og basert på subjektive preferanser. Det er ikke registrert funksjonelle avvik, men tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder, synlig slitasje og generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 17mm avvik på hall i underetasjen.
- Målt ca 12 mm avvik på hovedetasjen.
- Målt ca 15 mm avvik på loftsetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger og heller ikke om bygget er sikret mot radon.
Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført.
Det anbefales å utføre radonmålinger for kartlegging.

I følge kartlegging fra Norges Geologiske Undersøkelse har området moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.
Det er montert en peisovn i stue med en metallplate på gulvet.
Sotluke er plassert i underetasjen.



Innebygd peis på stue.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

- Underetasje er delvis innredet med utforede trevegger mot betongvegger. Deler mot nord og øst ligger mot tilbakefyllt terreng.
- Hulltaking er foretatt mot øst på bod.
- Det er i hulltakingen påvist trefiberplate - plast - isolasjon - betongmur.
- Måling med elektroder viste ingen unormale utslag på fukt i vegg.

Selv om målingene ikke viste unormale utslag på fukt ved punktet der elektrodene ble brukt, kan fuktinnholdet variere andre steder i veggen. Lokal måling gir kun informasjon om den spesifikke delen av veggen som ble testet, og det kan derfor være fuktproblemer andre steder som ikke ble fanget opp.



Måling i yttervegg mot øst på bod.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Boligen har hvite profilerte innerdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv og flislagte vegger opp til brystningshøyde. Øvre del av veggene er overflatebehandlet med maling.
Himlimgsplater i tak.

Innredning med skuffer og skap i hvite profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys over servanten.
Dusjkabinett.
Gulvmontert wc.

Badet fungerer etter hensikten per i dag, men det anbefales at rommet på sikt renoveres for å oppfylle gjeldende krav til våtrom og sikre langvarig beskyttelse mot fuktbelastning.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagt gulv og flislagte vegger opp til brystningshøyde. Øvre del av veggene er overflatebehandlet med maling. Løsningen er typisk for byggeåret og gir en viss fuktsikring.

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

Det er usikkert om det er etablert godkjent og kontinuerlig tettesjikt bak flisene, særlig på vegger. Dagens krav til våtrom innebærer helhetlig vanntett sjikt på alle flater som utsettes for fukt. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Vinduet på badet er plassert innenfor en definert våtsone, noe som øker risikoen for fuktbelastning og potensielle skader over tid.
Det anbefales å planlegge for oppgradering av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Der er målt et fall fra topp fils ved dørterskel til sluk i dusjsonen på ca 8mm. Krav er minimum 25mm.

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

Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Minimumskrav til lokalt fall rundt sluk er 1:50 (16mm) 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Der er målt et fall fra topp fils ved dørterskel til sluk i ved badekaret på ca 8mm og vurderes som ikke tilstrekkelig med tanke på lekkasjetetthet.

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

Badet fungerer med disse avvikene, men det viktig å videreføre bruken av tett dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt 1998.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet har en løsning som avviker fra dagens krav til tettesjikt og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Rommet fungerer per i dag, men har redusert sikkerhet mot fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med skuffer og skap i hvite profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys over servanten.
Dusjkabinett.
Gulvmontert wc.

Tilstandsrapport

Normal slitasje mtp alder.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i taket.
Mekanisk avtrekksanlegg plassert loft over kjøkken for kjøkken og våtrom.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner eller anses som ikke hensiktsmessig pga andre faktorer.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Badet har gulvbelegg på gulv og malt strietapet på vegger og hvite himlingsplater i tak.
Innredning med skuffer og skap i hvite profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys over servanten.
Dusjkabinett.
Gulvmontert wc.

Det anbefales at rommet renovertes for å tåle dagens krav til bad/våtrom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at badet oppgraderes, da det på grunn av høy alder og trolig manglende tettesjikt på veggene ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring. Tiltaket bør innebære full oppgradering med etablering av godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegger, da det allerede er avdekket at rommet har behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Det er gjennomført overflatemåling i området bak dusjkabinettet uten utslag på fukt.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskeromet har gulvbelegg på gulv. Vegger med panel og som betong og tak med malte himlingsplater.

Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Hovedstoppekran er montert her.

Vaskerommet er fra 1998 og har oppnådd sin forventede brukstid. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, spesielt når det gjelder fuktsikring og materialvalg.
Rommet opprettholder likevel sin funksjon per i dag.

Det anbefales å planlegge en full renovering av vaskerommet på sikt for å sikre at løsningene oppfyller dagens tekniske krav til våtrom i henhold til TEK17 og aktuelle bransjestandarder.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vakerommet har pusset mur mot yttervegger og panel på innervegger. Himlingsplater i taket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv.

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

Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Minimumskrav til lokalt fall rundt sluk er 1:50 (16mm) 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med disse avvikene, men tilstanden må overvåkes.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv som fungerende tettesjikt. Det er ikke registrert noe synlig tettesjikt på veggene.

Tilstandsrapport

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

Manglende tettesjikt på veggene innebærer avvik fra dagens krav til fuktsikring i våtrom, og øker risikoen for fuktskader over tid – spesielt ved direkte vannsprut eller høy fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales oppgradering av fuktsikring, inkludert etablering av godkjent tettesjikt på vegger, for å oppfylle gjeldende krav og redusere risiko for fremtidige skader.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med 3 underskap i hvite slette fronter. Sort vask.
Laminat benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i taket.
Mekanisk avtrekksanlegg plassert loft over kjøkken for kjøkken og våtrom.

Rommet har veggventil i yttervegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er gjennomført overfladisk fuktmåling på pusset yttervegg i området rundt vasken. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller indikasjoner på fukt i området ved befaringstidspunktet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate.
Overskap på begge vegger.
Flislagt vegger mellom benkeplate og overskap.
Nedfelt 1½ rustfri oppvaskkum med avrenningsfelt.
Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.







ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk.
På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test selv om den er nesten 30 år.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig røropplegg som kobberrør.
Innvendig stoppekran og vannmåler på vaskerom.
Vannutkaster på ytterveggen mot vest.

Vannrør er de fleste steder innebygget i vegger og gulv, og er derfor ikke mulig å kontrollere utdypende. Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.

Videre bemerkes at bunnledninger og ikke synlige rør ikke er kontrollert da dette ikke er synlig og kreves spesial utstyr for å inspisere.

Tilstandsrapport

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

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufting med vinduer/dører.
Mekanisk avtrekksanlegg plassert loft over kjøkken for kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200liter fra 1998 plassert på vaskerom.
Årstall og størrelse på varmtvannsberederen er antatt, da informasjonsetiketten ikke er lesbar som følge av at tanken er delvis innekledd. Det anbefales å frigjøre etiketten ved behov for dokumentasjon.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For TG 1 må det også etableres tilfredsstillende el-tikobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at tanken fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Varmtvannsberedere har en antatt levetid på 20-40 år. Denne tanken er nå 35 år.

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-tilførsel via kabel til sikringsskap på bod i underetasje.
Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.
Boligen har hovedsaklig skjult elektrisk opplegg.
Varmekabler i hall, bad og vaskerom i underetasje og på badet i hovedetasjen.

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.
   1998

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

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

Tilstandsrapport

Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Se generell kommentar under.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Kun overfladisk inspisert.
Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-





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.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

Det er også montert brannslange i skapet under kjøkkenvasken.

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 opplyst at byggegrunn er fjell og komprimerte fyllingsmasser.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, sannsynlivis drensrør i plast, påvist vorteplast. Vurdert ut i fra alder og materiale.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende overgang mellom vortepapp og grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overgangslist mellom vortepapp og grunnmur må monteres der dette mangler.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har antatt plate på mark og såleblokk av lettklinker.

Grunnmuren er oppført av lettklinkerblokker og pusset utvendig og delvis innvendig.

Fundamenter er skjult og ikke besiktiget og har en ukjent utførelse. Ut i fra byggeår antas det å være benyttet såleblokk av leca, men kan ikke fastslåes 100%.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget faller noe inn mot boligen fra vest.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert innsig av vann i underetasjen de siste 27 årene, noe som tyder på at dagens situasjon har fungert over tid. Tilstanden bør likevel overvåkes jevnlig, og det anbefales å vurdere tiltak for forbedret terrengfall dersom forholdene endrer seg eller tegn til fukt oppstår.

Tilstandsrapport



Bak boligen mot øst

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Vurdert ut i fra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

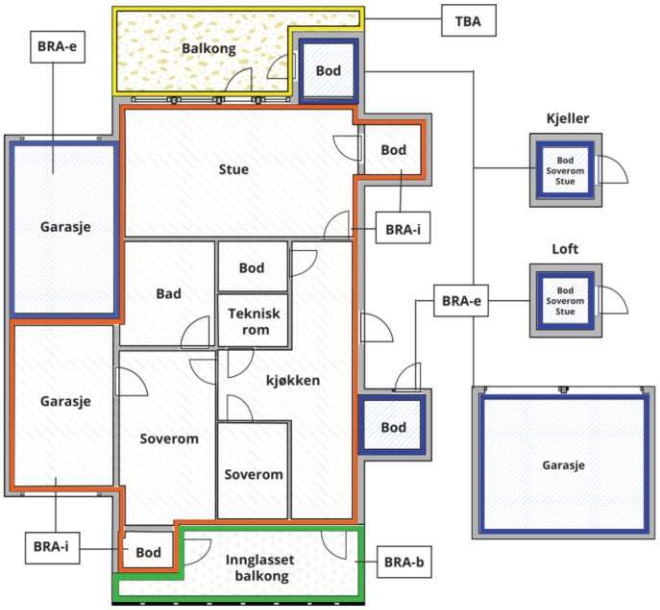
Hva er måleverdig areal?

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)**
Loft	54			54	8
Etasje	92			92	89
Kjeller	115			115	
SUM	**261**				**97**
SUM BRA	**261**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, Soverom, Bod		
Etasje	Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod		
Kjeller	Hall, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Kjellerstue/trimrom, Bod, Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- I underetasjen er det etablert en dør fra garasje og inn i boligen via bod.
- Mindre endringer på plantegninger.
- Det er tegnet et vindu på kjøkkenets nordvegg. Dette er ikke satt inn.

Det er søknadsplikt å etablere dør mellom garasje og bolig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montert dør fra garasje oppfyller ikke krav til bl.a. branntetthet.

Nyere håndverkstjenester

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

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	214	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Espen Madsen	Takstingeniør
	Tore Myklebust	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	74	257		0	641.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ferdahaugen 11

Hjemmelshaver
Myklebust Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på Ferdahaugen 11 i Sula Kommune.
Boligen ligger i etablert boligfelt i Rørtstadfeltet. Det er lett adkomst til eiendommen. Etablert bebyggelse med boliger fra forskjellige tidsperioder.
Gode solforhold.
Ca 400 m til busstopp ved hovedvei. Avstand til Langevåg sentrum er ca. 7 km og til Moa-området er det ca. 11 km.
Barnevennlig boligområde, med barnehage pg nye Rørstadmarka barneskole med idrettshall like i nærheten.
Solrikt og lite trafikkstøy. Fint turområde. Det er kort vei til turterreng og Sulafjellet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten fremstår som pent opparbeidet med plenarealer, hekk og diverse prydbusker.
Det er noe helning i terrenget, men flater ut i fremfor boligen og i en del av hagen der det også er etablert en liten kjøkkenhage.
På forsiden av eiendommen er det tilkomst via steinlagt innkjørsel med god plass til biloppstilling foran garasje.
På baksiden er det en markterrasse og et drivhus.

Tinglyste/andre forhold

På eiendommen er det tinglyst rettigheter knyttet til vei, vann- og kloakkledninger, samt tekniske anlegg.
Dette innebærer blant annet at det kan gå ledninger og infrastruktur over eller gjennom eiendommen, og at det er rettigheter for drift og vedlikehold knyttet til disse.
Rettighetshavere inkluderer blant annet Sula kommune, Telenor og Everket.

Slike servitutter er vanlige og antas å ha liten praktisk betydning for normal bruk av eiendommen, men kan begrense muligheter ved graving, utbygging eller endring i terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
80 000	1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakke		Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Tegninger datert 23.09.1997	23.09.1997		Gjennomgått	8	Nei
Midlertidig brukstillatelse	11.12.1998	Det foreligger midlertidig brukstillatelse.	Gjennomgått	1	Nei

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251087

Selger 1 navn
Tore Myklebust

Gateadresse
Ferdahaugen 11

Poststed	Postnr
FISKARSTRAND	6035

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: 1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 26

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 2941085

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251087

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært innsig av fukt i garasje ved mur mot utvendig trapp. Dette er utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251087

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: 313251087

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251087

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

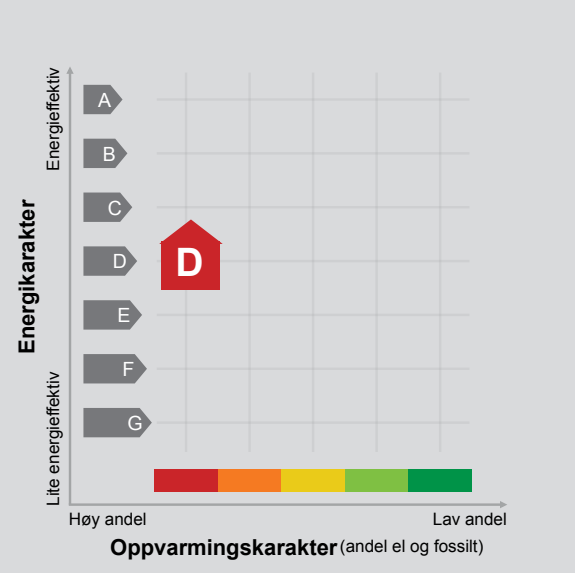
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Myklebust	4cb1ed12d59164d0287aa2daa723c154875e4cf0	08.06.2025 15:24:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251087

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Ferdahaugen 11
Postnummer	6035
Sted	FISKARSTRAND
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	257
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10276934
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133827
Dato	11.06.2025



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.

Trykt på sjølvkopierande papir

Kommune

SULA KOMMUNE

Mellombels bruksløyve

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar (namn, adresse)

Tore Myklebust
Røvastien 21
6035 Fiskarstrand

Byggherre (namn, adresse)

Tore Myklebust
Røvastien 21
6035 Fiskarstrand

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rørstad	74	257		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg
06.10.97	Nybygg	Bustadhus

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Teknisk kontor	28.11.97	Del.153/97

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for:

[x] heile bygget

[ ] følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført

Merknader

Pusse ferdig grunnmur med innpussing av vindu og ventilar.
Tilbakefylling og planering rundt murar.

Dette arbeidet må vere fullført innan (dato)

15.06.99

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Langevåg	Leif Muri avd. leiar — Eivind Skjong avd. ing.
Dato	
11.12.98	

SULA KOMMUNE

Kopi sendt til

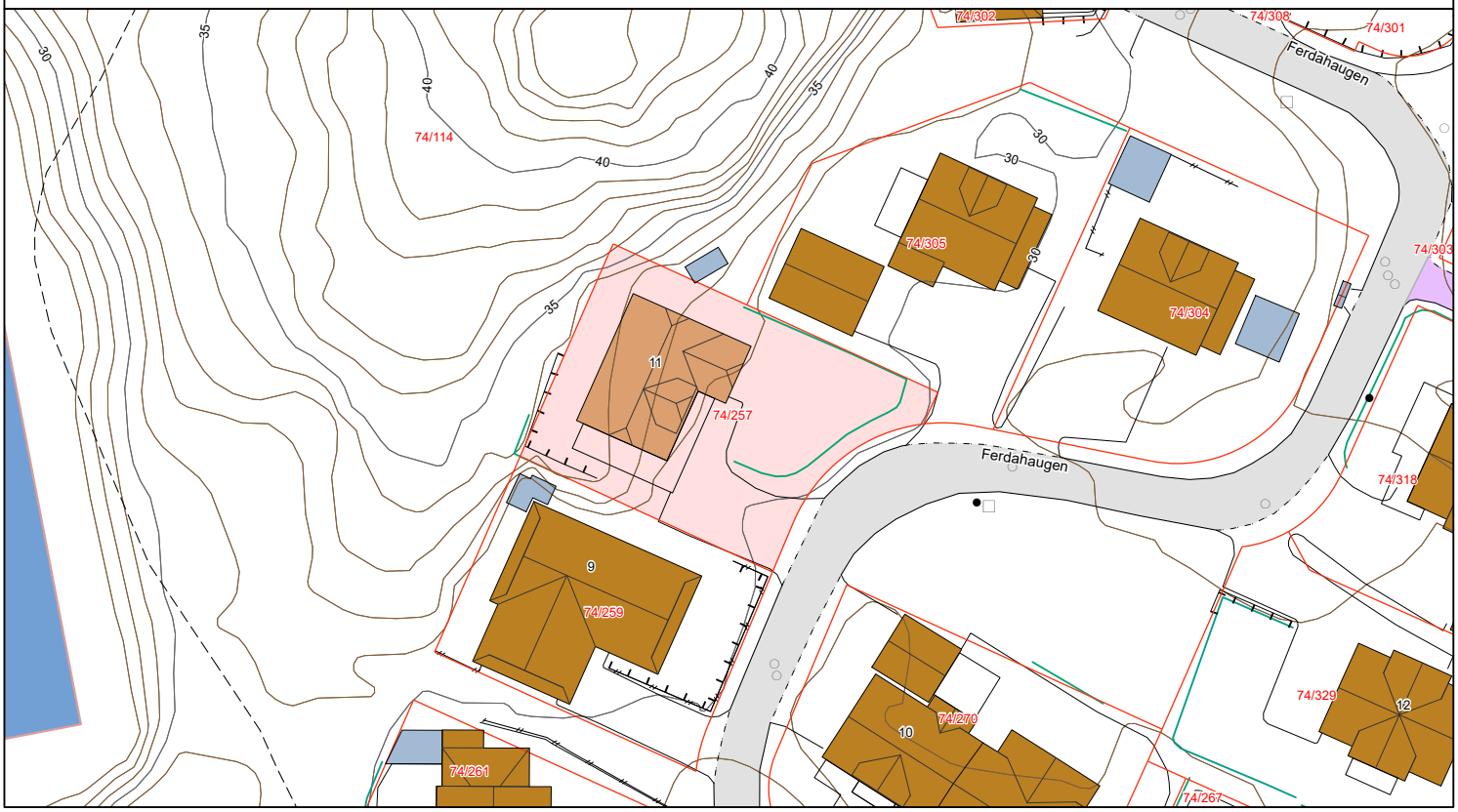
	Namn	Adresse
[x] ansvarshavande	Terje Havnegjerde	6030 Langevåg
[ ] andre		

Oversiktskart

Adresse: **Ferdahaugen 11, 6035 Fiskarstrand**
Gnr/Bnr: **1531/74/257/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 642 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 14.05.2025

N



Matrikkelkart

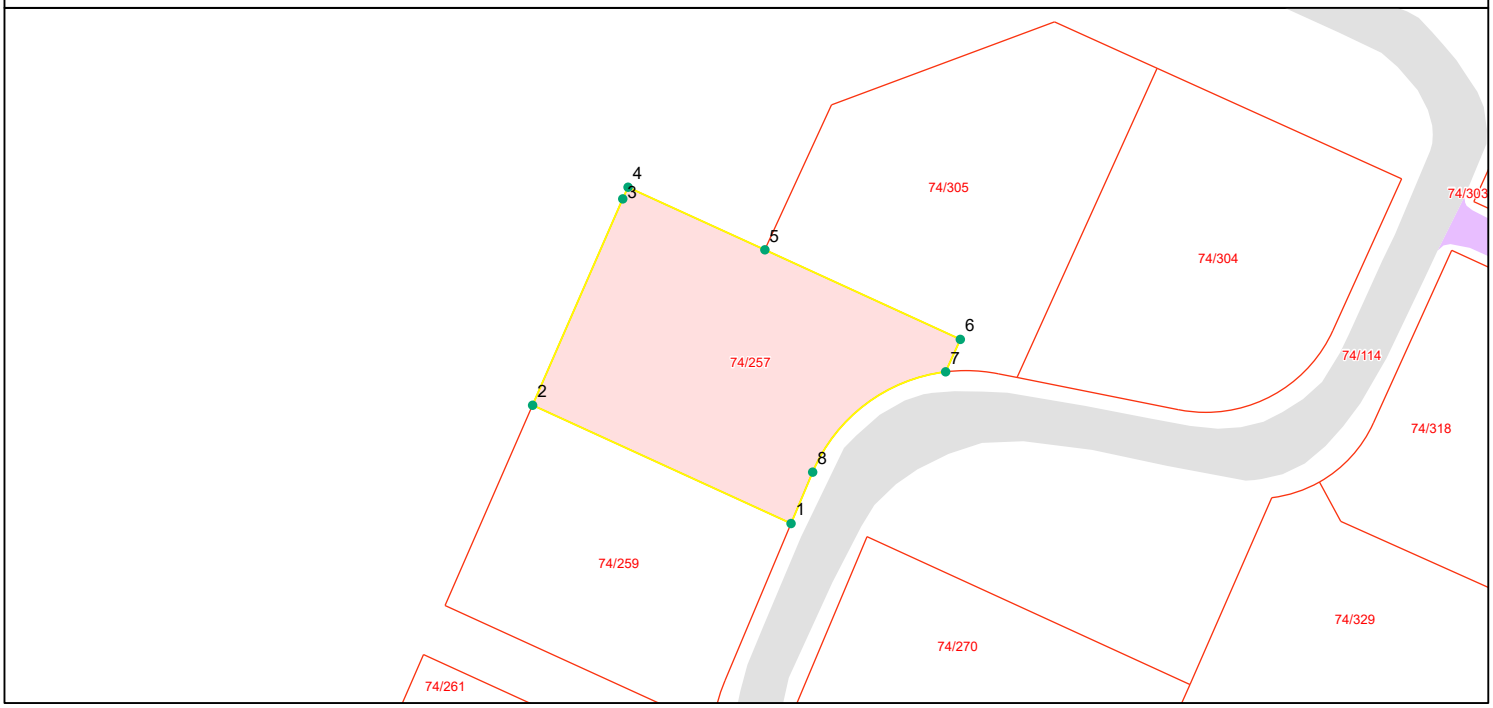
Adresse: **Ferdahaugen 11, 6035 Fiskarstrand**
Gnr/Bnr: **1531/74/257/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 642 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 14.05.2025

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: 642 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6952653.55	50084.64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	26.54	0
2	6952664.61	50060.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	21.05	0
3	6952683.91	50068.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	1.2	0
4	6952685	50069.43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	14.05	0
5	6952679.14	50082.2	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	20.07	0
6	6952670.77	50100.44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	3.33	0
7	6952667.74	50099.07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	16.29	15.532
8	6952658.35	50086.66	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.21	0

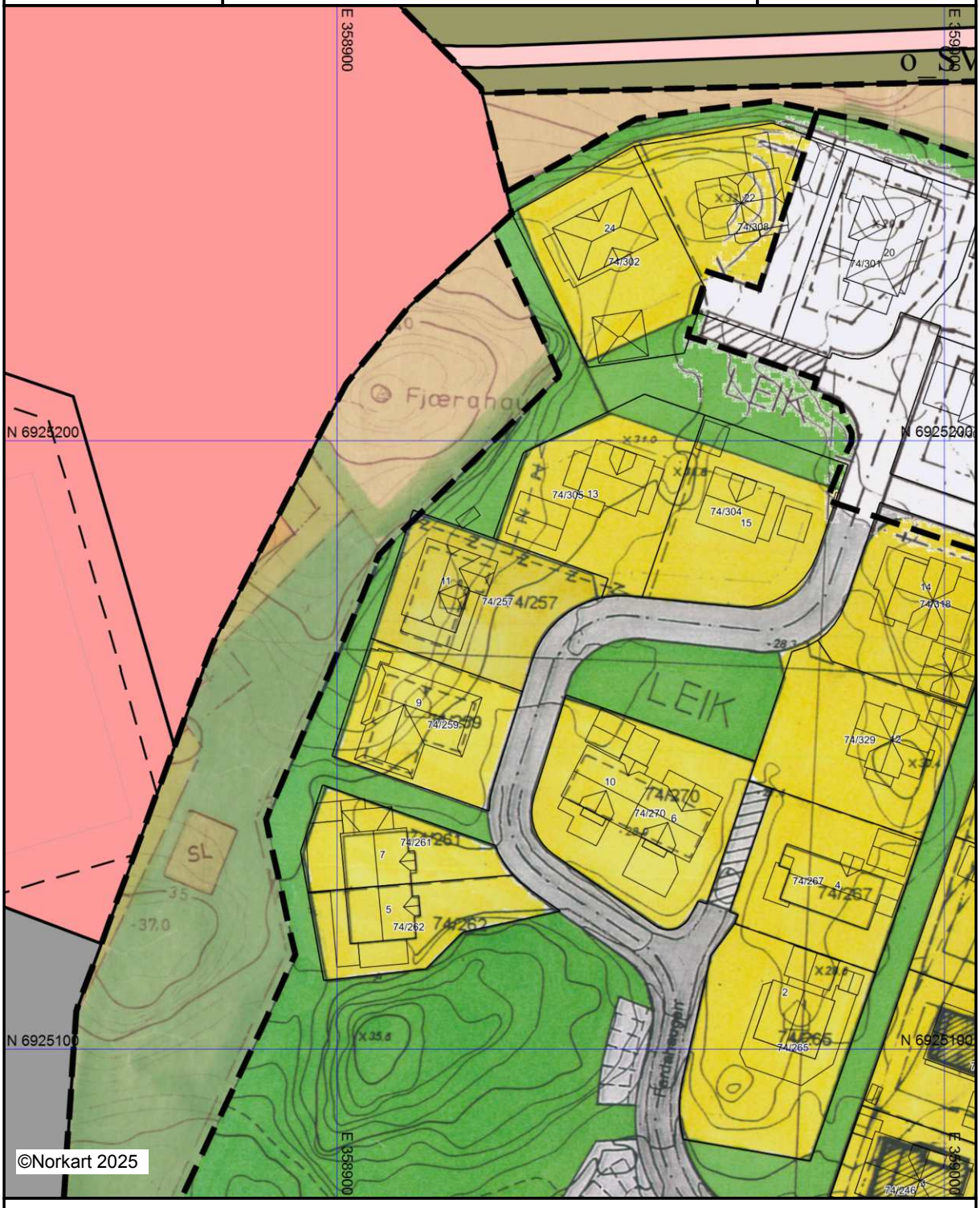
Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 74/257
Adresse: Ferdahaugen 11
Utskriftsdato: 14.05.2025
Målestokk: 1:1000

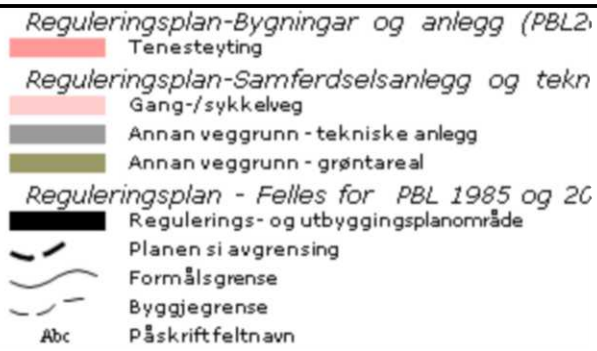
N

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



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RØRSTAD VESTRE (X-FELTET) ENDRING AV 19.10.00

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealene innenfor begrensningslinjen er regulert til:

I Område for konsentrert småhusbebyggelse
II Areal for åpen villamessig bebyggelse
III Område for offentlig bebyggelse
IV Område for forretningsbebyggelse
V Friområder
VI Veggrunn
VII Gangveg

§ 2

Fellesbestemmelser for boligområdene:

a. For behandling av søknad om byggetillatelse skal bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for hele området som foruten husenes plassering viser tomtedeling, avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, samt evt. andre fellesareal m.v. til oppfylling av kravene i § 69 i bygningsloven.

b. Det påførte antall boliger i de enkelte feltene på planen må betraktes som minimumstall. Innenfor områdene for åpen villamessig bebyggelse kan bygningsrådet kreve eller tillate at utnyttingsgraden økes med 20% i forhold til det påførte boligtall.

§ 3

Område for konsentrert småhusbebyggelse:

a. Den konsentrerte småhusbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etas

b. Garasjer og parkeringsanlegg skal utføres som fellesanlegg.

d. Området skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

§ 4

Areal for åpen villamessig bebyggelse.

Frittliggande bustadhus kan oppførast i inntil 2 etasjer pluss sokkeletasje, der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn ligg til rette for det.

Gesims, sokkelhøgd og mønehøgd vert fastsett av bygningsrådet.

b. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med boligbuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset boligbuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

c. Alle hus skal oppføres med mønetak og takvinkel mellom 22°

27°. Innenfor en husgruppe kan denne takvinkel med bygningsrådets samtykke endres, hvis den blir ens for alle hus i gruppen. Bygningsrådet avgjør i hvert enkelt tilfelle hva som menes med en husgruppe.

d. Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

§ 5

Byggeområde BK er flateregulert, og før utbygging og fråde-ling kan skje, skal det utarbeidast tomtedelingsplan for det aktuelle området. Tomtedelingsplanen skal vise tal på bueinin-gar, plassering av garasjar, tilkomstforhold, fellesareal (leik) og liknande. Utnyttingsgraden er sett til 30 % av netto tomteareal.

§ 7

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturleg tilknytning til friområdene, for eksempel id-rettsanlegg. Leikeplassar skal opparbeidast samstundes med ut-bygging av eit område .

§ 8

Veggrunn.

I vegkryss hvor det er inntegnet frisiktlinjer må det mellom frisiktlinjen og vegens grunn, til en hver tid være fri sikt over en høyde av 0,5 m av tilstøtende vegers planum.

§ 9

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldnger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en enhetlig og harmonisk utførel med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal god-kjennes av bygningsrådet.

b. Ingen tomt må bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet

c. Gjerders utførelse, høyde og farge skal gödkjennes av bygning rådet.

d. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Avkjørselens plassering, bredde og stigningsforhold bestemmes av bygningsrådet.

g. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sula kommune.

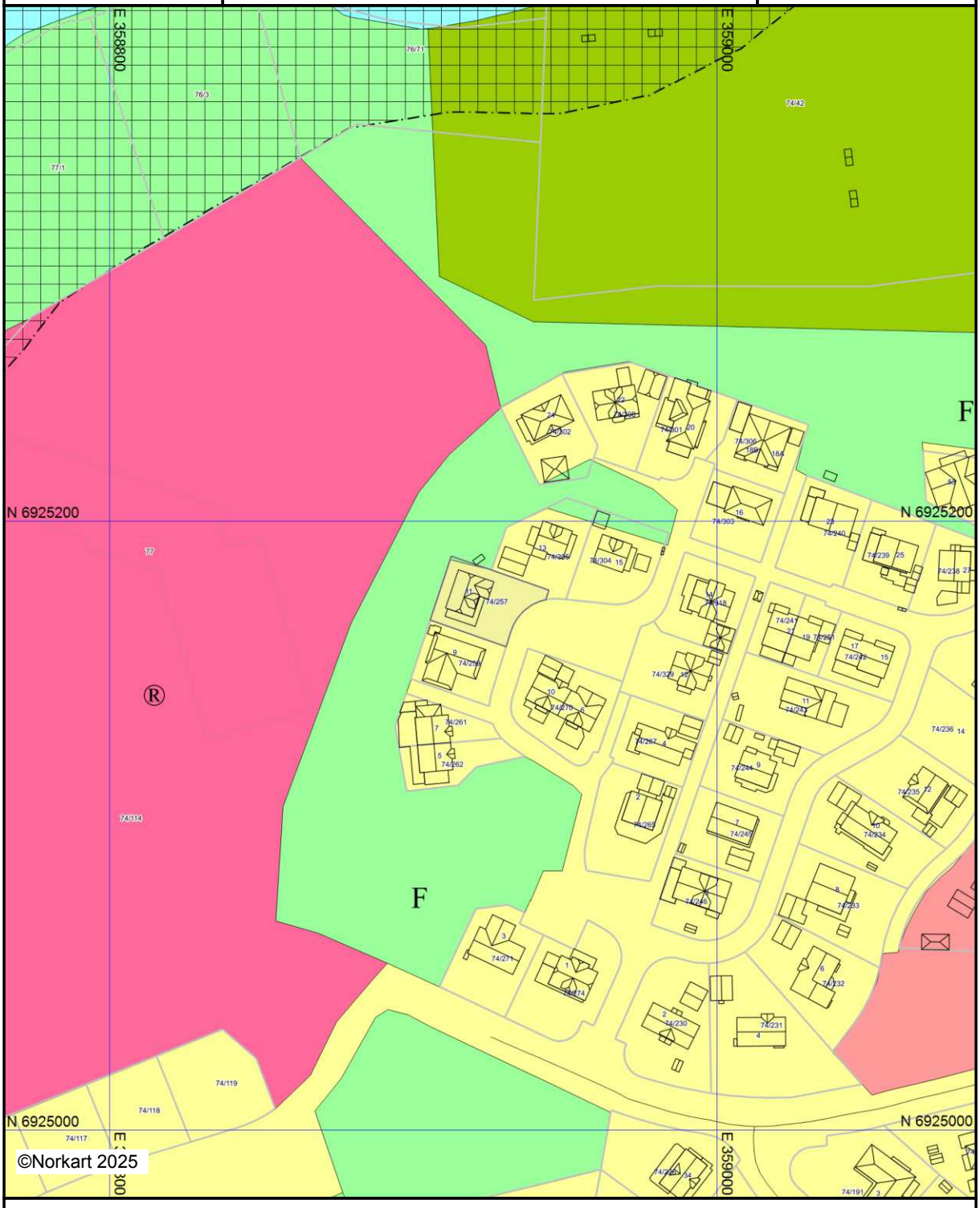
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 74/257
Adresse: Ferdahaugen 11
Utskriftsdato: 14.05.2025
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



Tore Myklebust
Tlf: 701 91209
Konsulent 21
6055 Fiskarstrand

SULA KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Saksnr. 97011483 | Saksbeh.

07.10.1997

008740257

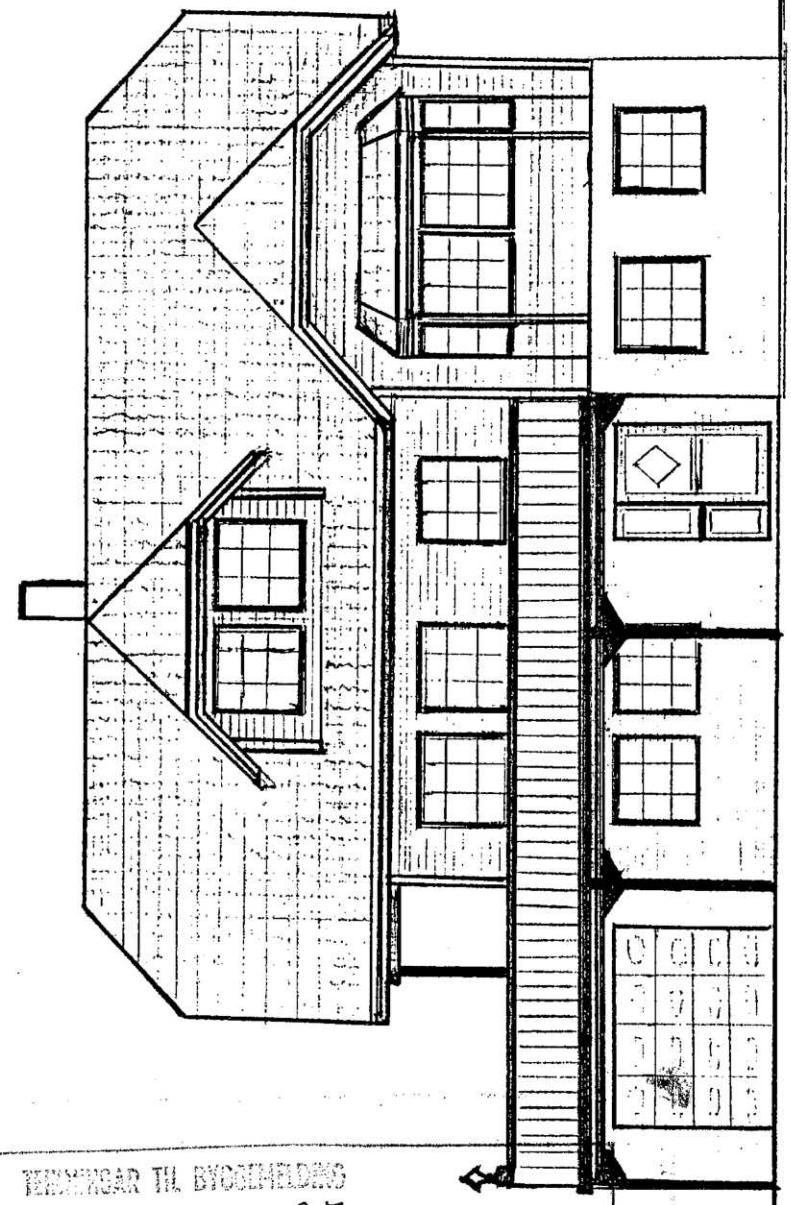
970 2327 Dok.nr.

Kassasjon

Tore Myklebust
MOT ØST.

1:100

23.09.97



TEKNISKE TILTAK TIL BYGGEMELDING

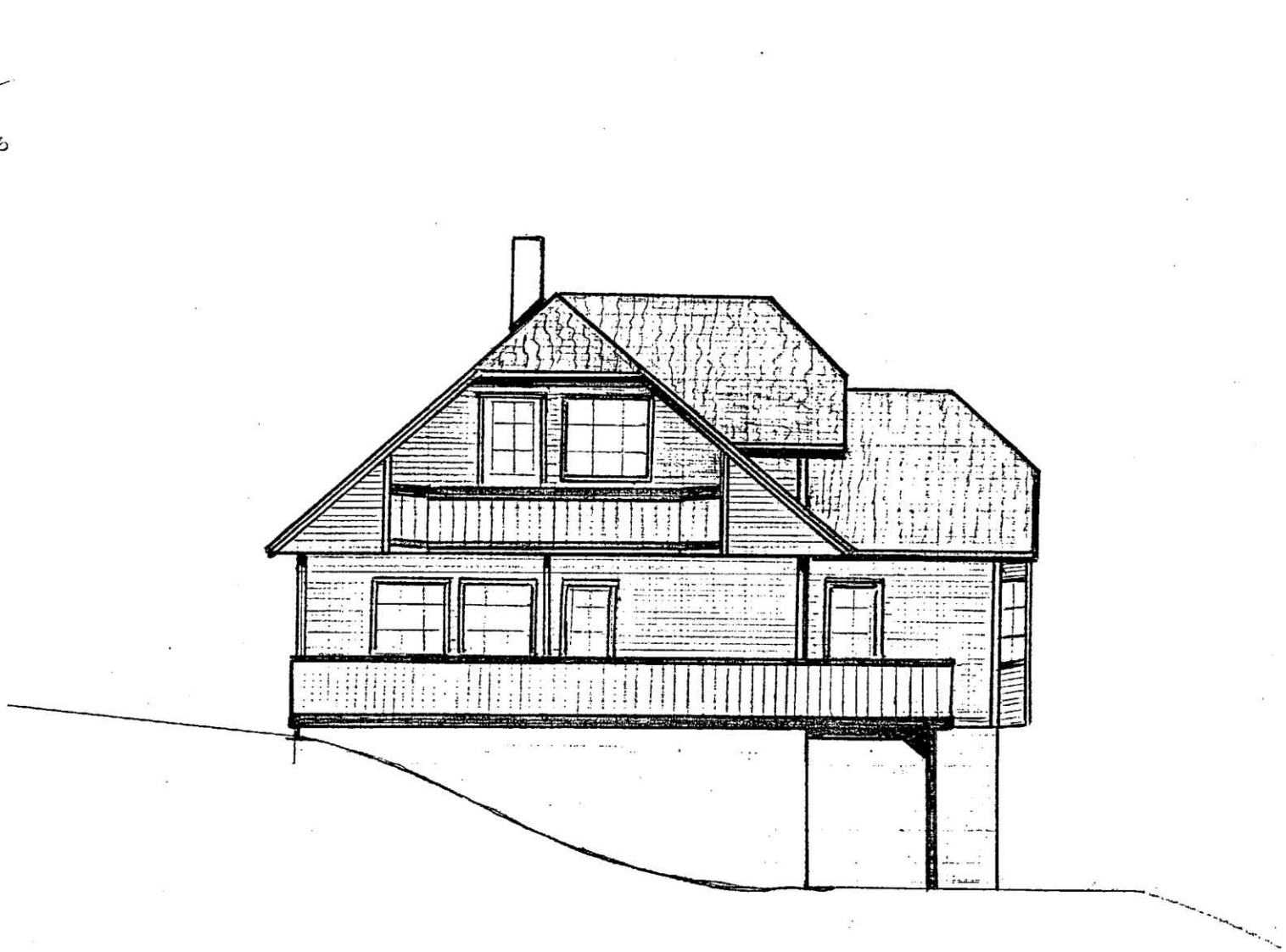
dat. 6.10 19 97

Godkjent av Sula utvalg for byggesaker i

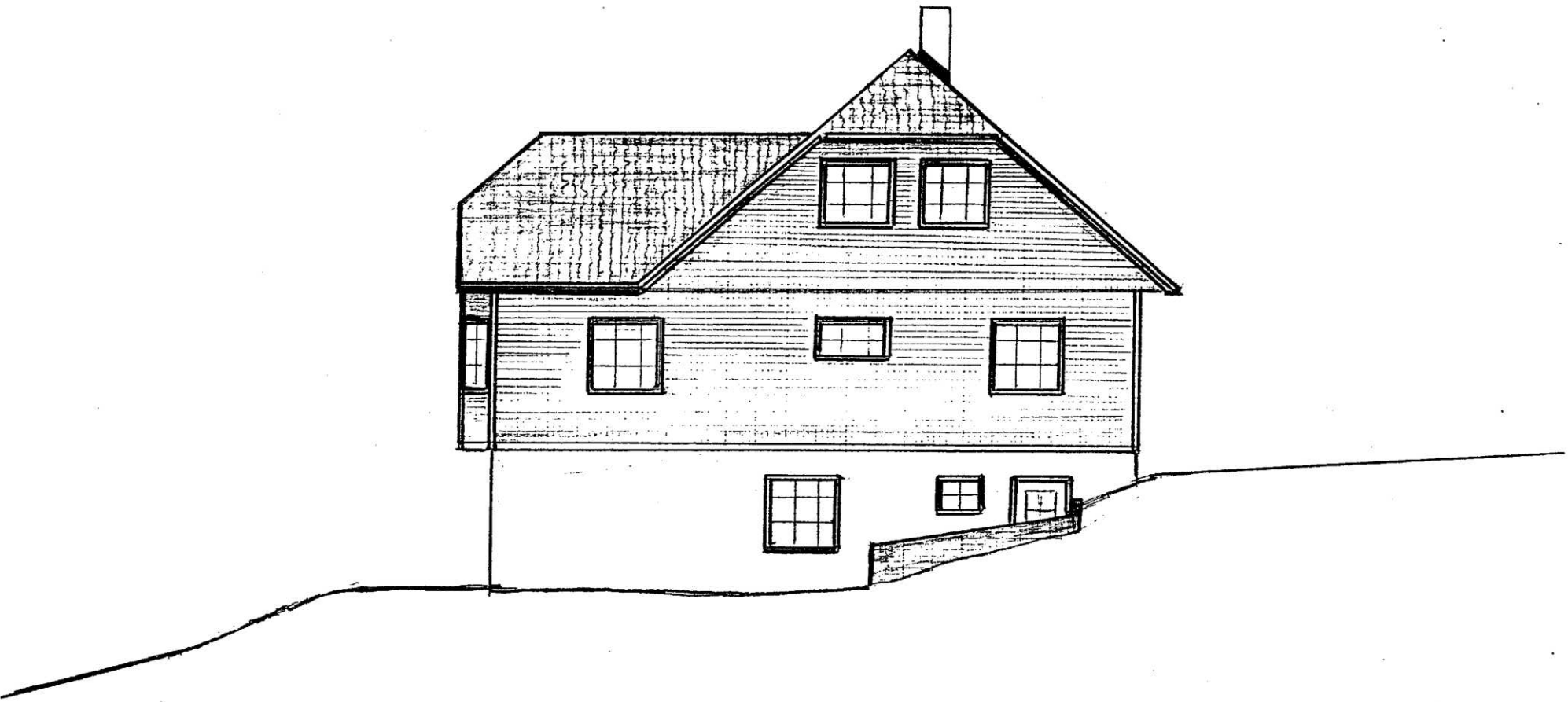
sak 28.11.97, sak 00/53/97

Sula byggesaksavd. dat. 4.12.97

R. Langvatn



TORE HÅKLEBUST
MOT SØR
1.100
23.9.97

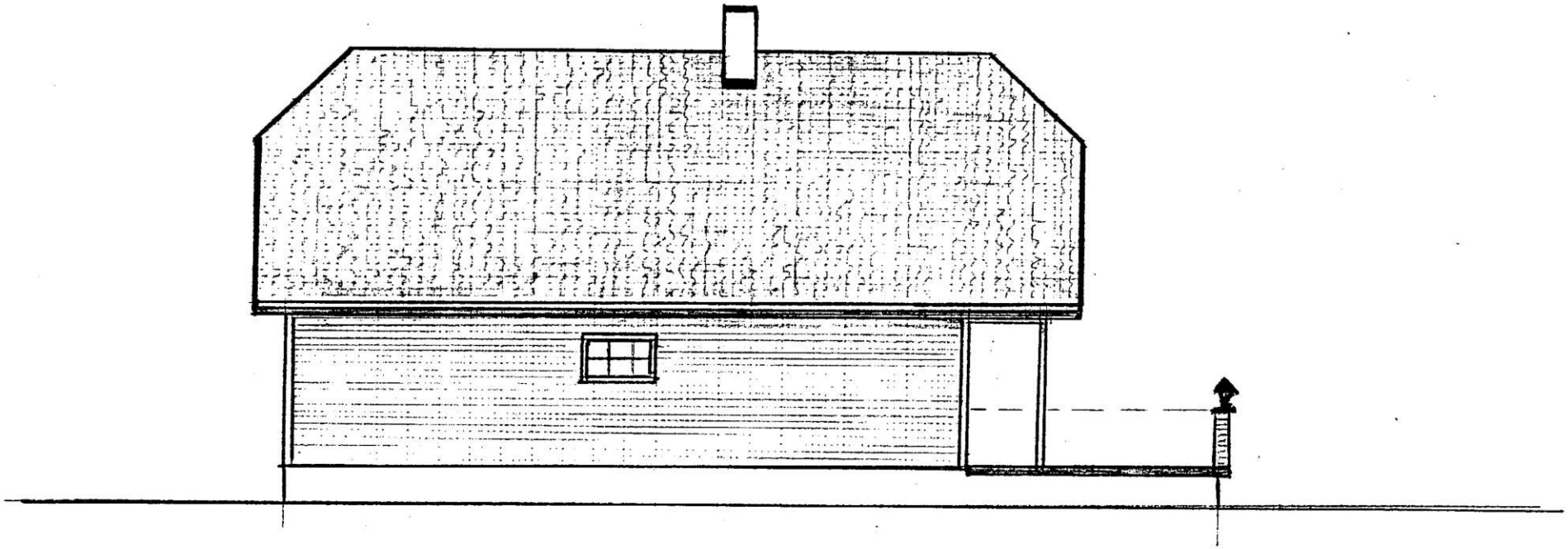


TORE MYKLEBUST

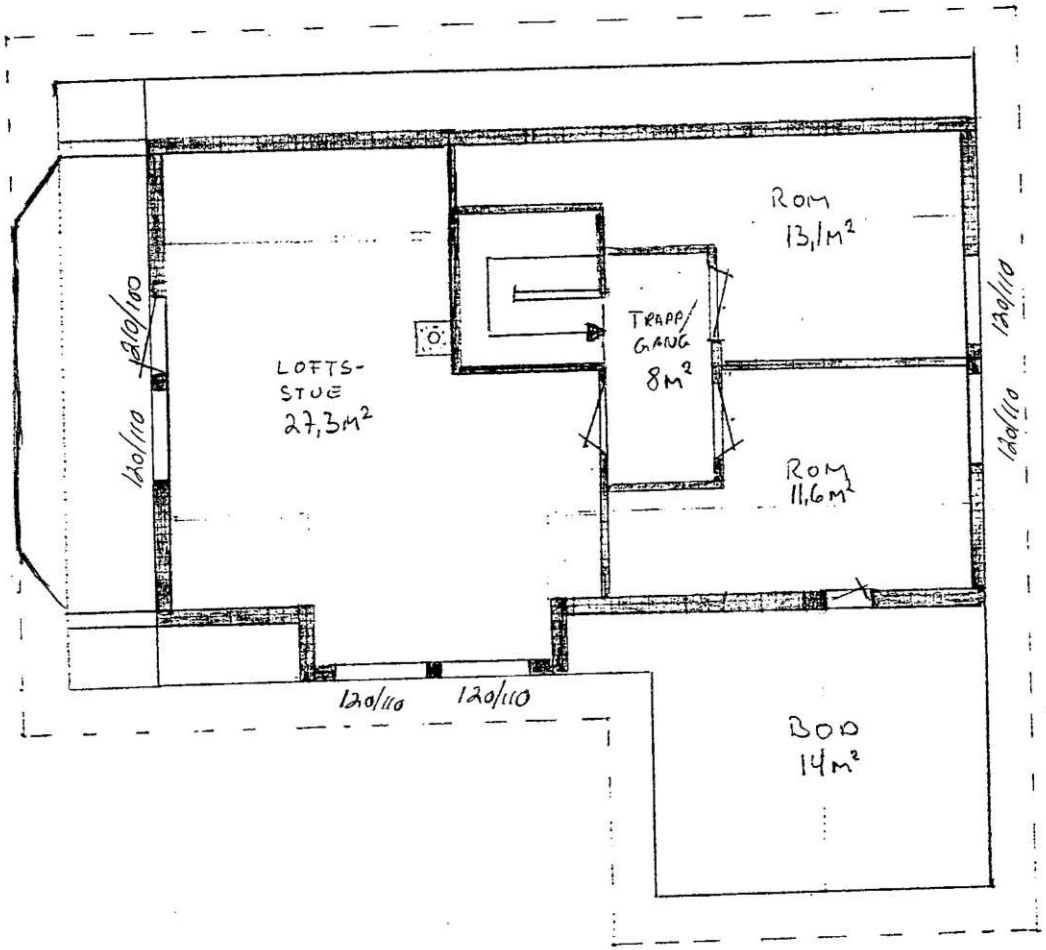
MOT NORD

1:100

23.09.97



TORE MYKLEBUST
MOT VEST
1:100
23.09.97

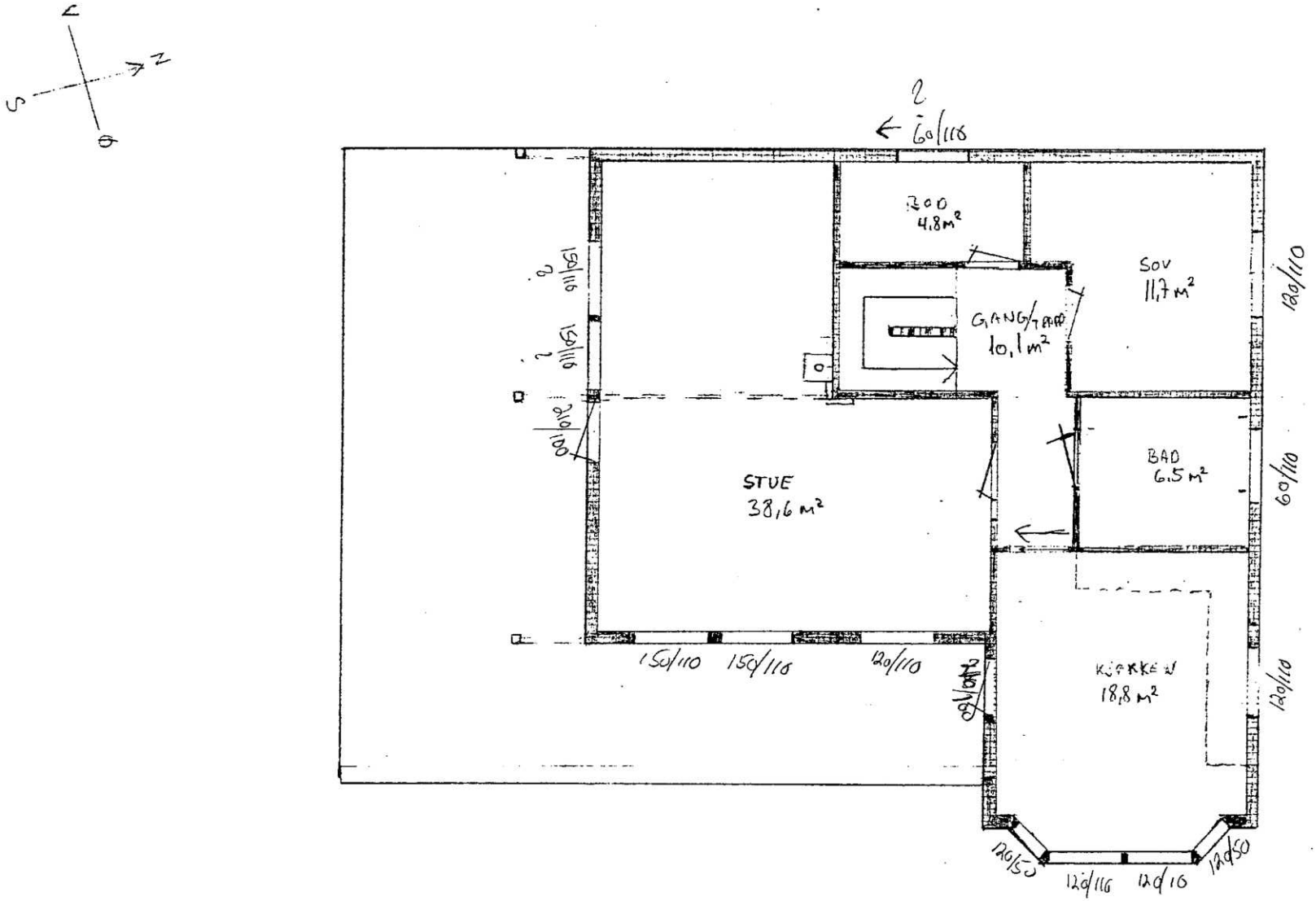


TORE MYKLEBUST

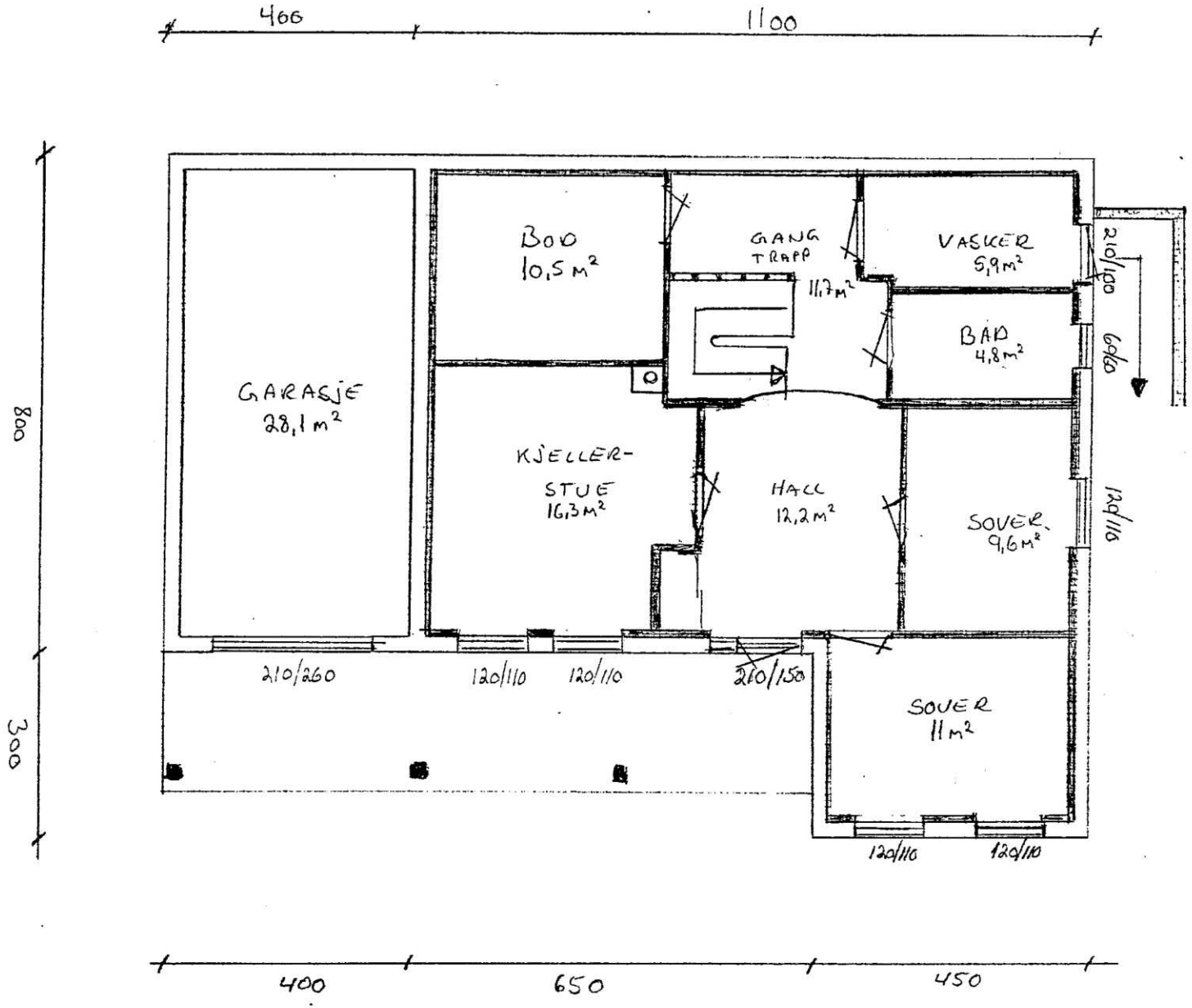
LOFT

1.100

23.09.97



TORE MYKLEBUST
H-ETASJE
1:100
23.09.97

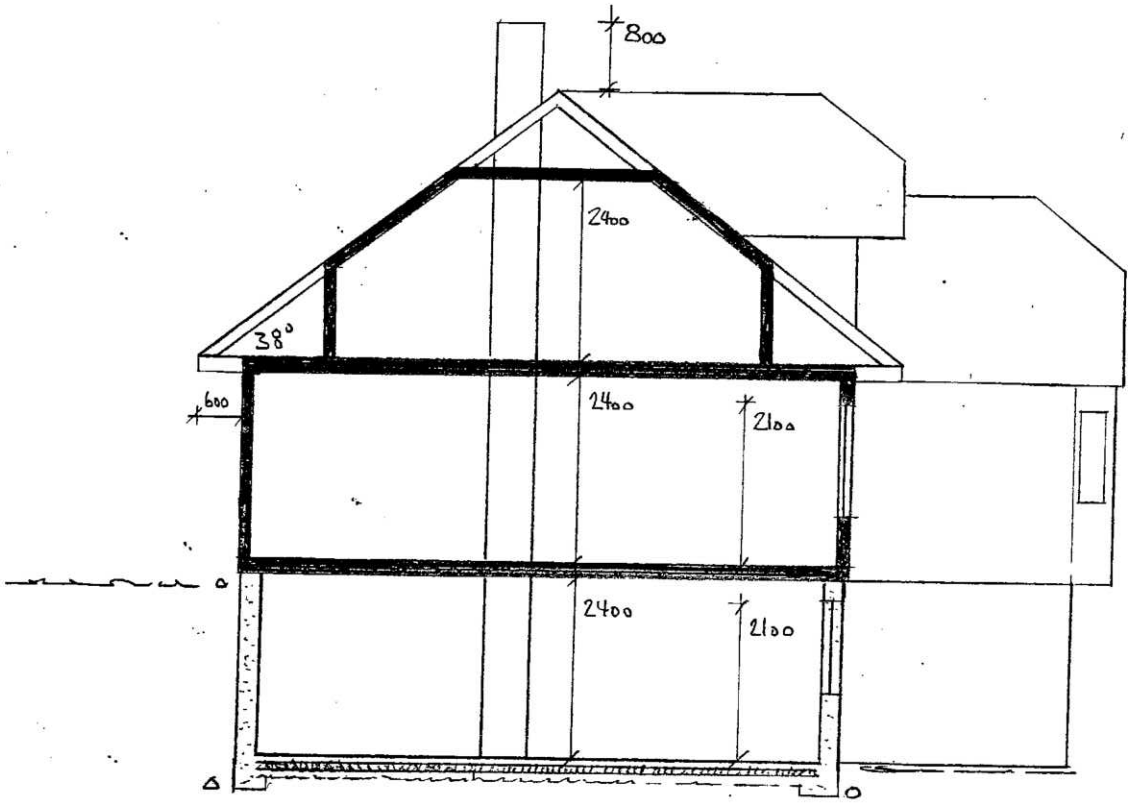


TORE MYKLEBUST

KJELLER

1:100

23.09.97



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
23.9.97			1:100	

SNITT

BOLIG. TORE MYKLEBUST

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:

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:
Ferdahaugen 11, 6035 Fiskarstrand
Gnr. 74, Bnr. 257, Sula kommune.

Oppdragsnummer:
313251087

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.
