

Eikremsvegen 113A

MAUSEIDVÅG

notar



Prisantydning Kr 3 500 000,- Boligtype Halvpart vert.delt tomannsbolig
BRA-i/BRA Total 104/109 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Eikremsvegen 113A

Tiltalende del av tomannsbolig i rolige omgivelser på Eikrem

Adresse	Eikremsvegen 113A 6036 MAUSEIDVÅG
Prisantydning	Kr 3 500 000,-
Omkostninger	Kr 106 490,-
Totalpris	Kr 3 606 490,-
BRA-i/BRA Total	104/109 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Halvpart vert.delt
tomannsbolig	
Byggeår	2014
Soverom	3

Tiltalende tomannsbolig fra 2013 beliggende i rolige og barnevennlige omgivelser like ved Mausavatnet i Mauseidvåg. Boligen er sydvendt med gode solforhold og har gangavstand til sjø og idrettsanlegg.

Boligen går over to plan og har gjennomgående pen standard . Det er installert balansert ventilasjon, rør/rør system og sentralstøvsuger. Den inneholder vindfang, gang, bad, vaskerom og 3 soverom i første etasje. I andre etasje er det wc, bod og en åpen stue/kjøkkenløsning med kjøkkeninnredning fra Kvik som er satt inn i 2023. Tilgang til kryploft via luke i himling. Utgang fra stue til veranda mot syd og fra kjøkkenet til en veranda mot nord. Det er også en utebod på ca. 5 kvm ved inngangspartiet og en terrasse på 25 kvm mot syd. Her er også montert el-billader.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
928 06 440 / ole@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	29
Nøkkelinformasjon	30
Plantegning	43
Vedlegg	46
Budgivning	123

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Boligen har en moderne fasade med liggende bordkledning og 3-lags vinduer



Terrassen på bakkeplan gir direkte tilgang til hagen







Inngangspartiet har overbygg teknet med PVC-duk



Flislagt gulv ved inngangsdøren gir en praktisk og lettstelt entré



Fra gangen er det tilgang til vaskerommet med flislagt gulv



Vaskerommet har flislagt gulv og har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Vv-bereder er også plassert her



Trappen i tre gir enkel tilgang mellom etasjene. Det er fliser ved inngangsdøren



Servant med underskap og overskap med speil gir praktisk oppbevaring på badet



Bad



Flislagte vegger og gulv med varmekabler på badet



Dusjsonen har dusjvegger



Store vinduer gir godt lysinnslipp i hovedsoverommet



Skyvedørsgarderober gir effektiv oppbevaring på hovedsoverommet



Soverom 2



Fra soverom 3 er det utgang til terrasse



Terrassen på terrenget har direkte tilgang til hagen



Terrassen er utført i trevirke og gir en hyggelig uteplass



Trapp opp til andre etasje



Direkte utgang til veranda fra kjøkkenet



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og en benkeplate av laminat



Kjøkken har åpen løsning mot stue



Plass til stort spisebord gjør det enkelt å ha gjester



Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og frysenskap i rustfritt stål



Verandaen i trevirke gir utsikt over nabolaget og omkringliggende grøntområder



Vedovn i stuen gir en behagelig varme på kalde dager



Store vindusflater i stuen gir godt med naturlig lys



Verandaen gir utsyn over store grøntområder



Utsikten fra eiendommen inkluderer også vakre fjellformasjoner



Eiendommen har en stor hage som grenser til åpne marker







Boden har en praktisk innredning



Hvite underskap og overskap gir rikelig med oppbevaringsplass på boden



Toalettrommet har flislagte overflater og er utstyrt med baderomsinnredning



Utsikt over grøntområde fra terrasse og veranda



Saltakskonstruksjon med betongtakstein gir et solid takdekke



Det er kort avstand til både natur og nabolagets fasiliteter



Fra eiendommen er det utsikt mot omkringliggende fjell og natur

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eikremsvegen 113A ligger i et landlig område i Sula kommune, med kort avstand til både Moa handelssentrum og Langevåg sentrum, som begge er omtrent 15 minutters kjøretur unna.

Området er preget av eneboliger og flermannsboliger, og har gode idrettsanlegg og turområder som gir muligheter for rekreasjon og fritidsaktiviteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Eikrem holdeplass kun 3 minutters gange fra eiendommen, hvor du kan ta busslinje 41 og 310. For de som reiser ofte, er Ålesund Lufthavn, Vigra en 37 minutters kjøretur unna.

Servicemuligheter i nærheten inkluderer dagligvarebutikker som Spar Eidsnes, som ligger 6 minutter unna, og Kiwi Fiskarstrand, 8 minutter unna. Det er også posttjenester tilgjengelig i disse butikkene.

For familier med barn, er det flere skoler i nærheten, inkludert Solevåg skule og Rørstadmarka skule, som begge er under 10 minutters kjøretur fra eiendommen. Sula ungdomsskule og Borgund vidaregåande skole er også lett tilgjengelige, med henholdsvis 14 og 15 minutters kjøretur.

Barnehager som Måseide barnehage og Bjørkavåg barnehage ligger innen 5 minutters kjøring, noe som gjør området ideelt for barnefamilier.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med gode lys- og solforhold, og er godt skjermet med lite sjenerende støy, noe som gjør det til et rolig og behagelig sted å bo.

ADKOMST

Fra Ålesund sentrum kjør til Spjelkavik og videre i retning mot Sulesund. Ta av til høyre mot Eikrem, og kjør under broen. Boligen ligger på den vestre enden av vannet så følg Mausavatnet til endes og du får boligen på venstre side etter ca 50 meter.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Eikremsvegen 113A, 6036 MAUSEIDVÅG

OPPDRAKSNUMMER

2-0265/25

SELGER

Caroline Sofie Bjørge

MATRIKKE

Gårdsnummer 69, bruksnummer 99, seksjonsnummer 1 i Sula kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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.

STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca 16 500 kWh. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 272,1 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget. Tomten er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

Samlet tomteareal for sameiet er 848,8 kvm. Deler av dette arealet er fellesareal og deler er tinglyst som eksklusivt tilleggsareal tilknyttet hver av de to seksjonene. Denne seksjonens eksklusive tilleggsareal utgjør 272,1 kvm. Tomteinndelingen fremkommer av vedlagte seksjoneringskart.

Opplyst areal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

SOLFORHOLD

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

SAMEIEBRØK

1/2

TAKST

Tilstandsrapport datert (befaringsgsdato) 26.11.2025 utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen.

BYGGEÅR

2014

BYGGEMÅTE

Boligen er fra 2014, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre

bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er observert noe slitasje og avvik ute og inne. Boligen er en del av en vertikaldelt tomannsbolig og går over 2 etasjer. Det ble skiftet kjøkken i 2023 og installert elbillader i 2024.

UTVENDIG

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Over inngangsparti er det ett overbygg som er tekket med PVC-duk. Det er saltakskonstruksjon med W-takstoler og kaldt loft. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ytterdør er fra byggeår og har malt trevirke. Ytterdøren har kodelås. Terrassedør er fra byggeår og er av malt trevirke med 3-lags glass.

Det er to verandaer i plan med andre etasje. En på sørsiden av boligen og en på nordsiden av boligen. Det er også en terrasse på terrenget. Verandaer, med rekkverk, og terrasse er bygget i trevirke. Det er en utvendig betongtrapp.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget. Det er forstøtningsmur av betongstein.

Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert oppstikk for kobling av taknedløp. Utover dette er fuktsikring og drenering vurdert ut i fra alder. "

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger. Ut i fra alder på bolig er disse av plast.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

AVVIK TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik: Kommenter til andre avvik:

- Det er tendenser til små skader og værslitte kledningsbord, samt omramming rundt vinduer og hjørnebord.

- Det er observert en omramming (listverk) rundt vindu som ligger helt ned i beslag.

Utvendig - Brannskillevegg

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik: Kommenter til andre avvik:

- Mellom enhetene er det en brannskillevegg som deler boligen i to fra grunnen og opp til loftet. Det er krav om at brannhemmende plater skal gå minimum 1,2 meter ut til hver side av taket. På loftet er det observert at en liten del av platen er knekt av ett par plasser. Merk at bredden ikke er kontrollmålt.

Utvendig - Dører

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik: Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er registrert noen små hakk og slitasjeskader på dørene.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Rekkverket på veranda mot sør er målt til 99 cm. Dagens krav er 100 cm.

- Veranda, rekkverk og terrasse har noe værslitt trevirke.

Kommentar til andre avvik:

- Verandaer og terrasse hadde mindre deler som var snødekt.

- På fremsiden av terrassen er det synlige skader på dekkbordet i forkant, trolig forårsaket av kantklipper eller plenklipper.

Tomteforhold – Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Utfyllende beskrivelse av avvik:
 - Mellom grunnmurselementene skal det ligge en fuge eller plastlist for å tette for fukt og tette inn mot isolasjon.
- Denne tettingen mangler.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

VIKTIG

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

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 19.01.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2022. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Alfa Elektro. Beskrivelse: Installasjon av elbil-lader.

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

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.
Beskrivelse: Elbil-lader installert i 2024.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Installert elbillader i 2024.

2023:

- Det er kjøkken fra Kvikk som er skiftet i 2023 som egeninnsats.

2022:

- Flere rom har blitt malt siden 2022 og det er lagt ny laminat i stuen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLANER

I henhold til:

Plan Id: 2015A001

Navn: Arealplan for Sula kommune

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 30.04.2015

Så er eiendommen avsatt til:

- Delareal: 18 kvm
- Arealbruk: Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende

- Delareal: 831 kvm
- Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

- Delareal: 18 kvm
- KPHensynsonenavn: OP_3
- KPGjennomføring: Krav om felles planlegging. Innenfor

hensynsone OP skal det gjennomføres en områderegulering før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Planen skal løse behov for ny infrastruktur og mer effektiv arealutnyttelse.

Området sørøst for eiendommen er avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende og OP_3.

REGULERINGSPLANER

I henhold til:

Plan Id: 8.02

Navn: Reguleringsplan for Eikremseidet

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 20.12.1990

Så er eiendommen regulert til:

- Åpen boligbebyggelse (B10)

Området sørøst for eiendommen er per i dag uten detaljregulering.

REGULERINGSPLANFORSLAG

I følge Sula kommune er det per 20.11.2025 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. vedlagt kart/reguleringsplanforslag.

OMRÅDEANALYSE

I følge Områdeanalyse datert 20.11.2025 så er det registrert 6 berørte datasett på eiendommen:

- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Vernskog

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i den vedlagte områdeanalysen. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

KULTURMINNERAPPORT

I følge Kulturminnerapport datert 20.11.2025 så er det registrert 0 berørte datasett på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i den vedlagte kulturminnerapporten. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

MER INFORMASJON

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart, reguleringsplanforslag, områdeanalyse og kulturminnerapport følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å besøke kommunens hjemmeside eller kontakte Sula kommune.

OPPVARMING

Det er varmekabler ved inngangsdør hvor det er flis samt på vaskerommet, badet og toalettrommet. Ildsted i stuen.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er installert fiber fra Tafjord i boligen. Uttak i sikringsskap.

PARKERINGSFORHOLD

Det er opparbeidet gruset biloppstillingsplass på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Kommunalt Vegstatuskart og Ledningskart følger vedlagt i salgsoppgaven.

BEBYGGELSE

Området består av eneboliger, flermannsboliger, idrettsanlegg og turområder.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Rørstadmarka Skule

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen er registrert som en vertikaldelt tomannsbolig med to boenheter i matrikkelen. Eiendommen er seksjonert og hver seksjon er registrert med en bruksenhet. Seksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private,

inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest datert 30.10.2014 knyttet til nybygg tomannsbolig.

Det foreligger også godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Vær dog oppmerksom på følgende;

Vaskerom er på tegning er benevnt som bod/vaskerom. Dette er to motstridende benevninger der det ved endring fra det ene til det andre er egentlig er søknadspliktig. På tegningen er det imidlertid inntegnet en vaskemaskin og en utslagsvask, noe som tyder på at rommet er ment å benyttes som vaskerom.

På tegningen er det også inntegnet et kontor i andre etasje, men dette er fjernet og arealet fremstår per i dag del av stue/kjøkken. Endringen anses ikke å være søknadspliktig.

Både godkjent tegning samt seksjoneringstegningen (som viser dagens situasjon) følger vedlagt i salgsoppgaven.

GENERELL INFORMASJON

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken, soverom og vaskerom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bod, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

RADONMÅLING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på radonsperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonnivået i boligen og om det er etablert tilstrekkelig radonsikring.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon.

INNHold

1. Etasje:

BRA-i 52 kvm: Vindfang, gang, vaskerom, bad og 3 soverom.

BRA-e 5 kvm: Bod.

TBA 25 kvm: Terasse og balkongareal.

2. Etasje:

BRA-i 52 kvm: Toalettrom, stue/kjøkken og bod.

TBA 9 kvm: Terasse og balkongareal.

Loft:

BRA-i: Kryperom / kaldtloft. Ikke måleverdig.

LOVLIGHET

Det foreligger også godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Vær dog oppmerksom på følgende:

Vaskerom er på tegning er benevnt som bod/vaskerom. Dette er to motstridende benevnninger der det ved endring

fra det ene til det andre er egentlig er søknadspliktig. På tegningen er det imidlertid inntegnet en vaskemaskin og en utslagsvask, noe som tyder på at rommet er ment å benyttes som vaskerom.

På tegningen er det også inntegnet et kontor i andre etasje, men dette er fjernet og arealet fremstår per i dag del av stue/kjøkken. Endringen anses ikke å være søknadspliktig.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen.

STANDARD

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet fra Kvikk ble skiftet i 2023 som egeninnsats. Innredningen har underskap og høyskap, benkeplate av laminat og vask. Kjøkkenet er utstyrt med vannstopper, komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Av hvitevarer finnes mikrobølgeovn, stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap, kjøleskap og vinskapp. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet er fra byggeår og er plassert under trappen. Rommet har ferdigmalte plater på vegger og himlingsplater i himling. På gulvet er det fliser med varmekabler. Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og her er også varmtvannstank, stoppekran og vannfordelerskap plassert. Det er balansert ventilasjon.

Bad 1. etasje:

Badet er fra byggeår og har fliser på vegger og himlingsplater i taket. Gulvet er flislagt og har varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon.

Toalettrom 2. etasje:

Toalettrommet har fliser på gulv og vegger, og malte flater i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning og toalett.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat og fliser. Det er lagt ny laminat i stuen. I underetasjen er det fliser ved entrédøren og parkett på øvrige gulvflater.

Vegger: Malte plater.

Himling: Himlingsplater.

Vedlikehold: Flere rom har blitt malt siden 2022.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er plassert på vaskerom.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Bygget har balansert ventilasjon og aggregat er plassert på utvendig bod.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra byggeår, er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom.
- Elektrisk anlegg: Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert på vaskerom. Det er varmekabler ved inngangsdør hvor det er flis, på vaskerom, badene og toalettrom. Det er montert elbillader. Eier opplyser om at enkelte brytere og kontakter er byttet som egeninnsats.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet er fra 2013.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom - Første etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Sluk under varmtvannsbereider er ikke mulig å kontrollere.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Overflater - Flislagt gang og parkett nede

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Det er observert hulrom og sprekk i flis ved entrédøren.
- Det er observert sprekk i parketten ved trappen. Eier opplyser om at sprekken i parkett har vært der så lenge de har eid boligen.

Innvendig - Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Trappen har noe slitasjemerker.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Kommenter til andre avvik:
- Det er observert filteralarm på kontrollpanelet.

Våtrom - Første etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Kommenter til andre avvik:
- Det er observert opposisjon av veggplater bak oppvaskmaskin. Dette er også kommentert i tidligere salgsoppgave uten å nevne verdige endringer. Det ble ikke observert fukt under beforingen.
- Det er synlig ett påbegynt hullboring som er malt.

Våtrom - Første etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik: Utfyllende beskrivelse av avvik:
- I overgangen mellom gulv og vegg, i området under der det er påstøpt opp, bak oppvaskmaskinen, er det en stor fuge. Dette regnes ikke som en feil, men fremstår noe ufagmessig utført. Årsaken til dette er ukjent.
- Fallet er registrert til ca. 19 mm og kravet er 25 mm.

Våtrom - Første etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik: Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Vindu er plassert i våtsone.
- Vinduslist og dørlist er oppsprukket, og maling har flasket av. Det ble målt etter fukt i listene, uten at dette ble observert.
- Det er riss i flisfuger i dusjsonen.

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert hull i flis etter det som har vært en tidligere dusjvegg eller annen innredning. Det ene hullet er delvis fuget, mens det andre hullet mangler fuge.

Våtrom - Første etasje - Bad - Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet er registrert til ca. 20 mm og kravet er 25 mm.
- Det er observert hulrom under en flis, utenfor dusjsonen.

Våtrom - Første etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrom - Første etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Overflatelaminatet har løsnet fra nederste del av innredningen.

Spesialrom - Andre etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken - Andre etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Komfyrvakten lå på kjøkkenbenken under befaringen og var ikke montert.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Kjøkkenet innehar mikrobølgeovn, stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap, kjøleskap og vinskåp. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Vaskemaskin, tørketrommel og frittstående fryser i bod medfølger ikke i handelen.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Vindfang, gang, vaskerom, bad og 3 soverom

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 52 m² Toalettrom, stue/kjøkken og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET

Byggetegninger

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

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger: Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 05.07.2013. Disse stemmer med dagens bruk, bortsett fra vaskerom som på tegninger er benevnt som "bod/vaskerom". Dette er to motstridende benevninger og ved endring fra det ene til

det andre er det søknadspliktig. Tegnningene har inntegnet vaskemaskin, noe som tyder på at rommet er meningen å benyttes som vaskerom. Anbefaler å åpne dialog med kommunen. Det kan være de krever at rommet bruksendres og godkjennes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Om ferdigattest og byggesakens avslutning: Det foreligger ferdigattest, datert 30.10.2014.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 3 500 000,-

VERDITAKST

Kr 3 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 21 479,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet er en prognose for kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025.

Kommunale avgifter inkluderer:

Feieavgift: kr 500,00

Kloakkavgift areal: kr 4 958,80

Fastgebyr kloakk boenhet: kr 5 426,16

Vannavgift areal: kr 2 739,99

Fastgebyr vann boenhet: kr 3 653,41

Renovasjon samarbeid: kr 4 200,00

Totalt: kr 21 478,36

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Fakturert beløp for 2024 var kr 25 287,-. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det er ikke registrert vannmåler i boligen.

Sula kommune har ordinært 4 betalingsterminer for kommunale avgifter pr. år, men en kan søke om å få

månedlig fakturering. Mer informasjon om dette finner man på hjemmesiden til Sula kommune.

Bingsakort: 600 kg per år for privathusholdninger. Ved eierskifte skal kortet overleveres til ny eier. Eierskifte gir ikke ny kvote for inneværende år. Erstatningskort koster p.t. kr 250,-.

EIENDOMSSKATT

Kr 2 437,- pr 2025

VELFORENING/HUSEIERLAG

Selger opplyser at eiendommen ikke er tilknyttet noen vel-forening.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Sameiet har ingen faste månedlige innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Hver seksjonseier dekker selv løpende kostnader som kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold etc. knyttet til egen seksjon.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 870 414,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 481 654,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 3 500 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners)

kr. 87 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 106 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 606 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Evt. andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

2014/335157-1/200 28.04.2014 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

19.01.2026

FORSIKRING

Tryg Forsikring, avtalenummer 3796189

OM SAMEIET

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

KOMMENTAR FELLESGJELD

Sameiet har ingen felles lån/fellesgjeld per 20.01.2026.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

I følge selger har ikke sameiet felles økonomi per i dag, og det er derfor ikke utarbeidet et regnskap/budsjett for sameiet.

FORKJØPSRETT

I følge selger praktiserer ikke sameiet forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

I følge selger praktiserer ikke sameiet styregodkjennelse av nye eiere/leietakere.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Selger har på forespørsel fra meglerforetaket ikke fremlagt sameiets vedtekter. Meglerforetaket er ikke gjort kjent med at det foreligger noen husordensregler for sameiet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

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

EIERBEGRENSNING

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

21.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 35 000,- (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mkr. 5 300,- (inkl. mva.))

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Trykking av prospekt kr. 0,- (inkl. mva.)

Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjærne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk,

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

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

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

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

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

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

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

Plantegning



notar

Eikremsvegen 113A

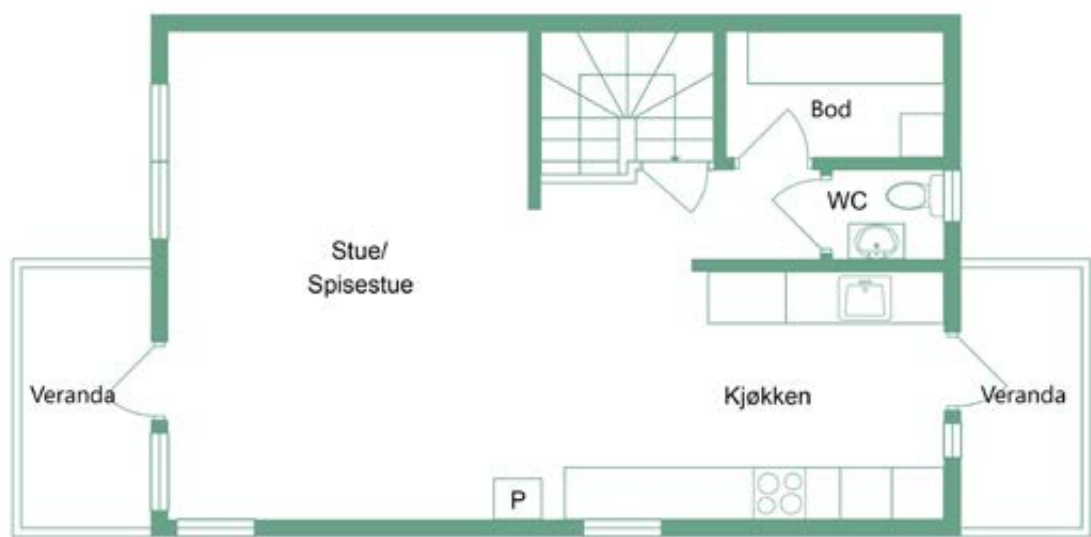
1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Eikremsvegen 113A

2 Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

EIKREMSVEGEN 113A

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger
- Ferdigattest
- Utdrag av tinglyst seksjonering
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Veistatuskart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Reguleringsplanforslag
- Områdeanalyse
- Kulturminnerapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Eikremsvegen 113A , 6036 MAUSEIDVÅG

 SULA kommune

 gnr. 69, bnr. 99, snr. 1

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 20300-1445

Referansenummer: CX6776

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen



**Art-
ikon**
ARKITEKT, TAKSERING OG
INGENIØR I KOSTAS OG BØVI

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

Norsk takst

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



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

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

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

Artikon

Artikon AS er en bedrift som ble etablert i 2009 som et enkeltmannsforetak og senere omgjort til AS. Vi er fremoverlent og jobber alltid med nye ideer og metoder for levering av bedre tjenester.

I dag er vi 7 ansatte og vi vokser under trygge rammer. Vi tilbyr arkitekt - takst - ingeniør- og konsulenttjenester til alle!

Sjekk ut www.artikon.no

Artikon har som oftest 3D-scannet boligen og målt arealene ut fra en digital punktsky. Ved hjelp av punktskyen har vi mulighet til å tegne opp boligen og kan tilby tjenester innenfor arkitektur. Ved opptegning av boligen og bruk av punktsky, fordrer dette at punktskyen har nok detaljer til formålet. Ta kontakt for mer informasjon og en hyggelig prat.



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen

steffen@artikon.no

400 55 908



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 2014, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er observert noe slitasje og avvik ute og inne.

Boligen er en del av en vertikaldelt tomannsbolig og går over 2 etasjer. Det er skiftet kjøkken i 2023 og installert elbillader i 2024.

Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Over inngangsparti er det ett overbygg som er tekket med PVC-duk. Det er saltakskonstruksjon med W-takstoler og kaldt loft. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ytterdør er fra byggeår og har malt trevirke. Ytterdøren har kodelås. Terrassedør er fra byggeår og er av malt trevirke med 3-lags glass.

Det er to verandaer i plan med 2. etasje. En på sørsiden av boligen og en på nordsiden av boligen. Det er også en terrasse på terrenget. Verandaer, med rekkverk, og terrasse er bygget i trevirke.

Det er en utvendig betongtrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Flere rom har blitt malt siden 2022 og det er lagt ny laminat i stuen. Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Mellom etasjene er det en tretrapp med lukkede opptrinn.

Det er pipe av stål som går rett ned på ildsted. Ildsted er plassert i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet er fra byggeår og er plassert under trappen. Det er ferdigmalte plater på vegger og himlingsplater i himling. Deler av himling går opp under trapp. På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank, stoppekran og vannfordelerskap.

Badet er fra byggeår. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg/hjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er kjøkken fra Kvikk som er skiftet i 2023 som egeninnsats. Kjøkkenet har underskap og høyskap, benkeplate av laminat, vask, mikrobølgeovn, stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap, kjøleskap, vinskap, vannstopper og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har fliser på gulv, fliser på vegg og malte flater i himling/innvendig takflate. Rommet er innredet med baderomsinnredning og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er besiktet og er plassert på vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken fra byggeår og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på vaskerom.

Bygget har balansert ventilasjon og aggregat er plassert på utvendig bod.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert på vaskerom. Det er varmekabler ved inngangsdør hvor det er flis, vaskerom, badene og toalettrom. Det er montert elbillader.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget. Det er forstøtningsmur av betongstein.

Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert oppstikk for kobling av taknedløp. Utover dette er fuktsikring og drenering vurdert ut i fra alder.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger. Ut i fra alder på bolig er disse av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	109 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	109 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

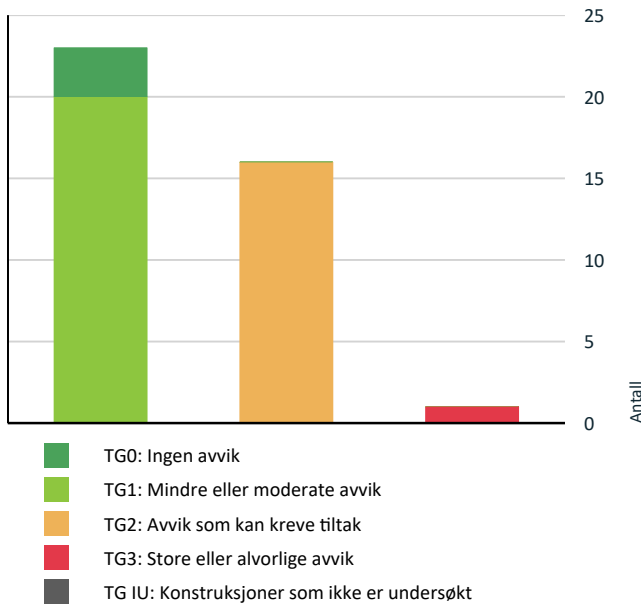
Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 05.07.2013. Disse stemmer med dagens bruk, bortsett fra vaskerom som på tegninger er benevnt som "bod/vaskerom". Dette er to motstridende benevninger og ved endring fra det ene til det andre er det søknadspliktig. Tegningene har inntegnet vaskemaskin, noe som tyder på at rommet er meningen å benyttes som vaskerom. Anbefaler å åpne dialog med kommunen. Det kan være de krever at rommet bruksendres og godkjennes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
Det foreligger ferdigattest, datert 30.10.2014.

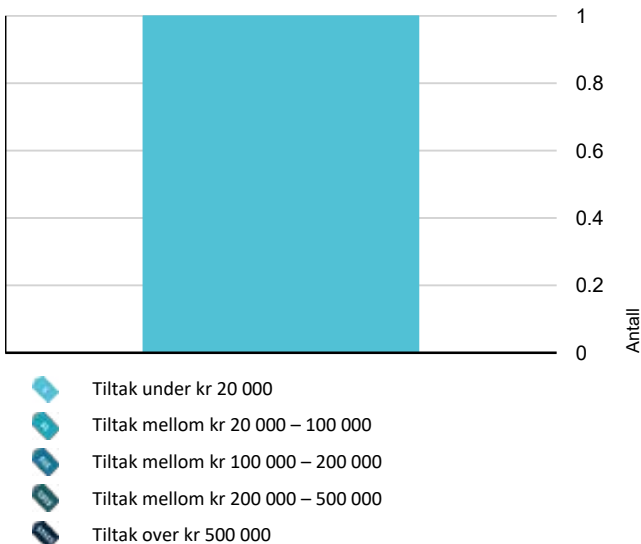
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg".

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvisitent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakke(n) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvisitent.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvisitent.

Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for å fastsette av markedsverdi og arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Brannskillevegg

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - Flislagt gang og parkett nede

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

 Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

 Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Det er noe slitasje og avvik på boligen. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er takket med betongtakstein fra byggeår. Over inngangsparti er det ett overbygg som er takket med PVC-duk. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er svært begrenset av dette og i hovedsak vurdert ut i fra alder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår. Det er observert en mindre bulk i ett nedløp, uten at dette er vurdert som ett avvik.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er tendenser til små skader og værslitte kledningsbord, samt omramming rundt vinduer og hjørnebord.
- Det er observert en omramming (listverk) rundt vindu som ligger helt ned i beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det er ikke tegn til større skader pr. i dag, men dette kan utvikle seg over tid.
- Det bør utføres vedlikehold av skadede og værslitte kledningsbord, omramming rundt vinduer og hjørnebord for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på fasaden.
- Omramming som ligger helt ned i beslag bør justeres eller utbedres for å unngå oppsamling av fukt, som kan føre til råteskader og redusert bestandighet i konstruksjonen.



Slitt omramming rundt vindu. Omrammingen ligger helt ned mot beslag.



Slitt hjørnebord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltakskonstruksjon med W-takstoler og kaldt loft. Takkonstruksjonen er tilgjengelig for besiktigelse, men det er begrenset tilkomst på grunn av lagring eller liten gulvflate. Loftet er i hovedsak kun inspisert fra loftsluken og gulvet rett rundt loftsluken. Det er noe isolasjon som ligger på loftet. Dette fremstår som noen isolasjonsplater til overs som er lagt ut over, uten at dette vurderes som avvik.

Brannskillevegg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Brannskillevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Mellom enhetene er det en brannskillevegg som deler boligen i to fra grunnen og opp til loftet. Det er krav om at brannhemmende plater skal gå minimum 1,2 meter ut til hver side av taket. På loftet er det observert at en liten del av platen er knekt av ett par plasser. Merk at bredden ikke er kontrollmålt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør kontrollmåles, evt. monteres nye brannhemmende plater der platen er knekt, slik at kravet om 1,2 meter oppfylles.
- Konsekvensen av manglende eller skadet brannhemmende plate er økt risiko for brannspredning mellom enhetene.



Mindre skade på brannskille.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører

Ytterdør er fra byggeår og har malt trevirke. Ytterdøren har kodelås. Terrassedør er fra byggeår og er av malt trevirke med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er registrert noen små hakk og slitasjeskader på dørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av hakk og slitasjeskader på dørene for å forhindre ytterligere forringelse og sikre god funksjon og levetid. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er to verandaer i plan med 2. etasje. En på sørsiden av boligen og en på nordsiden av boligen. Det er også en terrasse på terrenget. Verandaer, med rekkverk, og terrasse er bygget i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Rekkverket på veranda mot sør er målt til 99 cm. Dagens krav er 100 cm.
- Veranda, rekkverk og terrasse har noe værslitt trevirke.

Kommentar til andre avvik:

- Verandaer og terrasse hadde mindre deler som var snødekt.
- På fremsiden av terrassen er det synlige skader på dekkbordet i forkant, trolig forårsaket av kantklipper eller plenklipper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse, fuktopptak og økt risiko for råteskader.
- Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av verandaer og terrasse når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
- Rekkverket på verandaen mot sør er 1 cm lavere enn dagens krav. Det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eksisterende bebyggelse, men anbefaler forhøyelse for å fjerne avvik.



Værslitt rekkverk.



En skade på dekkbord i fremkant av terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

Det er en utvendig betongtrapp.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater - Flislagt gang og parkett nede

I underetasjen er det fliser ved entrédøren og parkett på øvrige gulvflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert hulrom og sprekk i flis ved entrédøren.
- Det er observert sprekk i parketten ved trappen. Eier opplyser om at sprekken i parkett har vært der så lenge de har eid boligen.

Konsekvens/tiltak

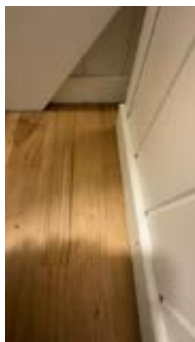
- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utbedres sprekk i flis og parkett, samt fylles eventuelle hulrom under flisene.
- Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til at fliser løsner eller at skader på parketten forverres, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på gulvflatene.



Sprekk og hulrom under flis.



Sprekk i parkett ved trappen.

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Flere rom har blitt malt siden 2022 og det er lagt ny laminat i stuen. Innvendige overflater har mindre merker og hakk, men disse vurderes å falle inn under normal slitasje og utløser ikke annen tilstandsgrad. Det er opprettet ett eget punkt for gulv i underetasjen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Følgende er målt:

- På soverom mot nordøst i 1. etasje er det målt 3 mm over 2 meter og 7 mm gjennom hele rommet.
- På gang i 1. etasje er det målt 3 mm over 2 meter og 6 mm gjennom hele rommet.
- På stue/ kjøkken i 2. etasje er det målt 2 mm over 2 meter og 5 mm gjennom hele rommet.
- De to andre rommene i etasjen er en bod og ett toalettrom. Rommene er små og ikke funnet avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er pipe av stål som går rett ned på ildsted. Ildsted er plassert i stuen.

TG 2 Innvendige trapper

Mellom etasjene er det en tretrapp med lukkede opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Trappen har noe slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes overflatebehandling eller utbedring av slitasjemerker for å forlenge trappens levetid.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje føre til økt behov for fremtidige reparasjoner.



Mindre slitasje observert

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører. Enkelte dører har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår og er plassert under trappen. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter 2010-2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er ferdigmalte plater på vegger og himlingsplater i himling. Deler av himling går opp under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert oppsøpning av veggplater bak oppvaskmaskin. Dette er også kommentert i tidligere salgsoppgave uten å nevneverdig endringer. Det ble ikke observert fukt under befaringen.
- Det er synlig ett påbegynt hullboring som er malt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utbedres oppsprekking av veggplater bak oppvaskmaskin for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen. Selv om det ikke ble observert fukt ved befaringen, kan sprekker over tid føre til at fukt trenger inn og gir økt fare for skader.



Oppsøpning av plate og delvis synlig hullboring. Det er ikke hull gjennom platen

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 17 mm til sluk under varmtvannsbereder og 19 mm til sluk ved vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- I overgangen mellom gulv og vegg, i området under der det er påstøpt opp, bak oppvaskmaskinen, er det en stor fuge. Dette regnes ikke som en feil, men fremstår noe ufagmessig utført. Årsaken til dette er ukjent.
- Fallet er registrert til ca. 19 mm og kravet er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes utbedring av fallforholdene til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannskader.
- Fugen i overgangen mellom gulv og vegg bak oppvaskmaskinen bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres for å hindre fuktinntrengning og sikre fagmessig utførelse. Mangelfull utførelse kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to sluker i rommet. En sluk er plassert ved vaskemaskinen og den andre sluken er plassert under varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Sluk under varmtvannsbereder er ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført uavhengig kontroll, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og økt risiko for feil eller mangler i våtrommet.
- Sluket under varmtvannsbereder bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å redusere risikoen for lekkasjer, tette sluk og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Varmtvannsbereder bør løftes opp på egnet stativ eller flyttes.
- Kostnadsestimat gjelder kun flytting/løfting av varmtvannsbereder.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Sluk under varmtvannsbereider. Denne er ikke kontrollert.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank, stoppekran og vannfordelerskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling, nærmest mulig dusjsonen/ våtsone. Aktuelt rom har ikke våtsoner på vegger, da det ikke er installasjon som tilsier at det er krav til dette. Hullboringen er utført fra vaskerommet. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



Fuktmåling i vegg på vaskerom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter 2010-2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Vindu er plassert i våtsone.
- Vinduslist og dørlist er oppsprukket, og maling har flasket av. Det ble målt etter fukt i listene, uten at dette ble observert.
- Det er riss i flisfuger i dusjsonen.

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert hull i flis etter det som har vært en tidligere dusjvegg eller annen innredning. Det ene hullet er delvis fuget, mens det andre hullet mangler fuge.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Vindu og tilhørende foringer og listverk i våtsone bør overflatebehandles med alkydbasert maling eller lakk for våtrom, også på skjulte flater, for å redusere risikoen for fuktskader.
- Hull i flis må tettes med egnet silikon for å hindre vanninntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjon.
- Riss i flisfuger bør utbedres for å unngå fuktinntrengning bak flisene, som kan føre til skjulte fuktskader.

Tilstandsrapport



Sprekk i flisfuge.



Vindu er plassert i våtsonen og malingen på listen flasser.



Maling på dørlisten flasser.



Skruehull i flis.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet er registrert til ca. 20 mm og kravet er 25 mm.
- Det er observert hulrom under en flis, utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Fallet på gulvet bør utbedres slik at det tilfredsstiller gjeldende krav, for å redusere risikoen for at lekkasjevann kan renne andre steder enn til sluket og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Hulrom under flis utenfor dusjsonen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan føre til at flisen løsner eller at det oppstår skader på overflaten over tid.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Overflatelaminatet har løsnet fra nederste del av innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Lokal utbedring bør utføres for å hindre videre oppsvelling og forringelse av baderomsinnredningen.
- Dersom skaden utvikler seg, kan det føre til behov for utskifting av innredningen og redusert funksjonalitet.



Laminaten har sluppet fra innredningen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soverom og det er benyttet eksisterende hull fra forrige tilstandsrapport. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



Fuktmåling mot bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra Kvikk som er skiftet i 2023 som egeninnsats. Kjøkkenet har underskap og høyskap, benkeplate av laminat, vask, mikrobølgeovn, stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap, kjøleskap, vinskap, vannstopper og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Komfyrvakten lå på kjøkkenbenken under befaringen og var ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Komfyrvakt må monteres i henhold til gjeldende krav for å ivareta brannsikkerheten. Manglende montering medfører økt risiko for brann ved bruk av komfyr.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har fliser på gulv, fliser på vegg og malte flater i himling/ innvendig takflate. Rommet er innredet med baderomsinnredning og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
- Konsekvensen av manglende tilluftsventilering er dårlig utskifting av forurenset luft, noe som kan føre til fuktproblemer og redusert innneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er besiktet og er plassert på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Bygget har balansert ventilasjon og aggregat er plassert på utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert filteralarm på kontrollpanelet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Filteret bør kontrolleres og eventuelt byttes for å sikre god luftkvalitet og forhindre redusert effekt på ventilasjonsanlegget.
- Dersom filteralarmen ignoreres, kan det føre til dårlig innelima og økt slitasje på anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra byggeår og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert på vaskerom. Det er varmekabler ved inngangsdør hvor det er flis, vaskerom, badene og toalettrom. Det er montert elbillader.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser om at enkelte brytere og kontakter er byttet som egeninnsats.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Det foreligger samsvarserklæring fra byggeår som omhandler installasjon av bolig.
- Det foreligger samsvarserklæring som omhandler montering av elbillader, datert 13.09.2024.
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?
Ja Det foreligger kontroll og rapport fra eltilsynet. Rapporten er datert 21.01.2015.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp 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? Sjekker 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 Eier opplyser om at enkelte brytere og kontakter er byttet som egeninnsats. anbefaler at dette kontrolleres av fagkyndig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert oppstikk for kobling av taknedløp. Utover dette er fuktsikring og drenering vurdert ut i fra alder.

TG 1 Fundamenter

Fundament er ikke synlig og ikke kjent.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Fundament er kommentert under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Mellom grunnmurselementene skal det ligge en fuge eller plastlist for å tette for fukt og tette inn mot isolasjon. Denne tettingen mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres en fuge eller plastlist mellom grunnmurselementene for å hindre fuktinntrenging og sikre tilstrekkelig tetting mot isolasjonen.
- Manglende tetting medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og redusert isolasjonsevne.



Mellom grunnmurselementene skal der ligge en fuge eller plastlist.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer av betongstein.

TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger. Ut i fra alder på bolig er disse av plast.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og forstøtningsmurer i henhold til gjeldende krav, samt at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for personskade og elektriske feil, og påvirker sikkerheten negativt.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

109 m²/104 m²

Tomannsbolig: Vindfang, Gang, Vaskerom, Bad, 3 Soverom, 2 Bod, Toalettrom, Stue/kjøkken, Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Etter nøye vurdering av vår egen database, samt informasjon fra www.eiendomverdi.no og www.finn.no, gir vi følgende analyse for den aktuelle boligen:

Eiendommen har landlig sjarm og ligger litt borte fra sentrum. Kollektivtransport er tilgjengelig, men det er en kort kjøretur til sentrum. Området har gode turmuligheter.

Eiendommen er i en generelt god stand. Det vil være behov for noe vedlikehold, som normalt ved alle boliger.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på relevante salg, gir en indikasjon på prisnivået i markedet. Markedsvurderingen er basert på boligtype og skjønnsmessig utvalg av sammenlignbare eiendommer. Vår vurdering er gjort ut fra en helhetsvurdering av objektets standard, beliggenhet og markedsforhold.

Verdien er satt ut i fra betraktning av de ovennevnte kildene, beliggenhet og boligens tilstand.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

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

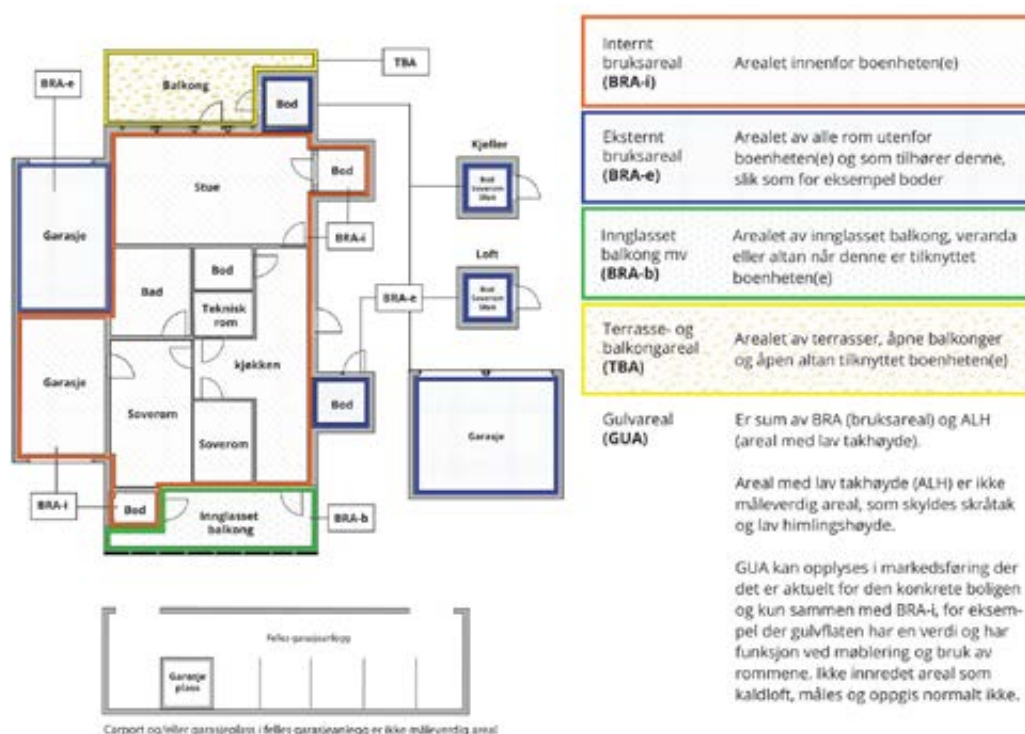
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	52	5		57	25		57
2. etasje	52			52	9		52
Loft						14	14
SUM	104	5			34	14	123
SUM BRA	109						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Bod	
2. etasje	Toalettrom, stue/kjøkken, bod		
Loft	Kryperom / kaldtloft		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 05.07.2013. Disse stemmer med dagens bruk, bortsett fra vaskerom som på tegninger er benevnt som "bod/vaskerom". Dette er to motstridende benevninger og ved endring fra det ene til det andre er det søknadspliktig. Tegningene har inntegnet vaskemaskin, noe som tyder på at rommet er meningen å benyttes som vaskerom. Anbefaler å åpne dialog med kommunen. Det kan være de krever at rommet bruksendres og godkjennes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

Det foreligger ferdigattest, datert 30.10.2014.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	104	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Steffen Terkelsen	Takstingeniør
	Caroline Sofie Bjørge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	69	99		1	272.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Eikremsvegen 113A

Hjemmelshaver

Bjørge Caroline Sofie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er landlig plassert på Eikrem i Sula kommune, men det er kun ca. 15 minutter med bil til Moa handelssentrum eller Langevåg sentrum. Området består av eneboliger, flermannsboliger, idrettsanlegg og turområder.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Id 8.02, Navn Reguleringsplan for Eikremseidet - Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende hensynssoner og reguleringslinjer.

Om tomten

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget. Tomten er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	26.11.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CX6776>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0265/25	

Selger 1 navn
Caroline Sofie Bjørge

Gateadresse	
Eikremsvegen 113A	
Poststed	Postnr
MAUSEIDVÅG	6036

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0265/25

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

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av elbil-lader

Arbeid utført av

Alfa Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elbil-lader installert i 2024

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, tømmerarbeid 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
- 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

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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 overtagelse. 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caroline Sofie Bjørge	a7e1e44006b6622b1e24f 43a228bdd15494d7797	19.01.2026 12:41:54 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Nabolagsprofil

Eikremsvegen 113A

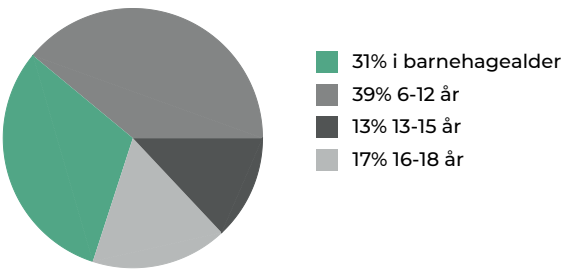
Offentlig transport

🚊 Eikrem	3 min 🚶
Linje 41, 310	0.2 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	37 min 🚗

Skoler

Solevåg skule (1-7 kl.)	6 min 🚗
201 elever, 14 klasser	4 km
Rørstadmarka skule (1-7 kl.)	8 min 🚗
212 elever, 13 klasser	3.5 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.)	14 min 🚗
434 elever, 37 klasser	9.3 km
Borgund vidaregåande skole	15 min 🚗
730 elever, 54 klasser	11.4 km
Spjelkavik videregående skole	15 min 🚗
492 elever	12.6 km

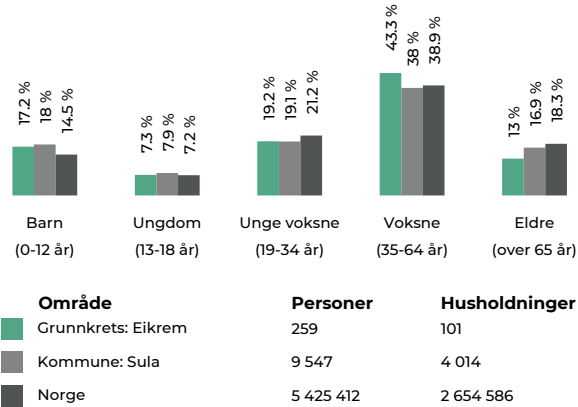
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

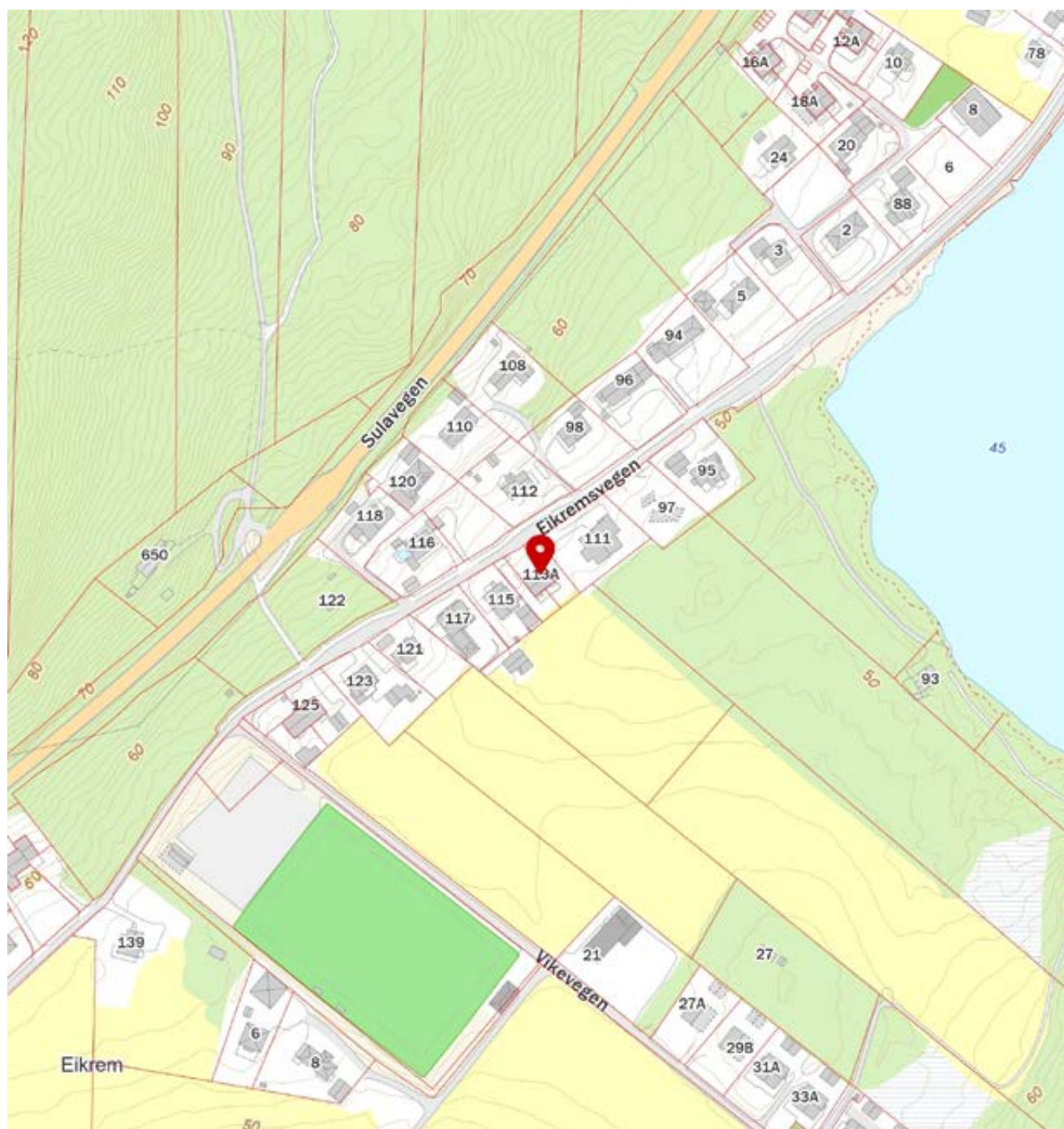
Måseide barnehage (1-5 år)	5 min 🚗
73 barn	2.1 km
Bjørkavåg barnehage (0-5 år)	5 min 🚗
133 barn	3.6 km
Rørstadmarka barnehage (1-5 år)	8 min 🚗
55 barn	3.5 km

Dagligvare

Spar Eidsnes	6 min 🚗
Post i butikk, PostNord	4.2 km
Kiwi Fiskarstrand	8 min 🚗
PostNord	4.4 km

Sport

🏆 Mauseidvåg stadion	4 min 🚶
Ballspill, fotball	0.4 km
🏆 Rørstadmarkhallen	8 min 🚗
Flerbrukshall	3.5 km
🚴 Sprek365 Blindheim	12 min 🚗
🚴 MOVA Blindheim	12 min 🚗





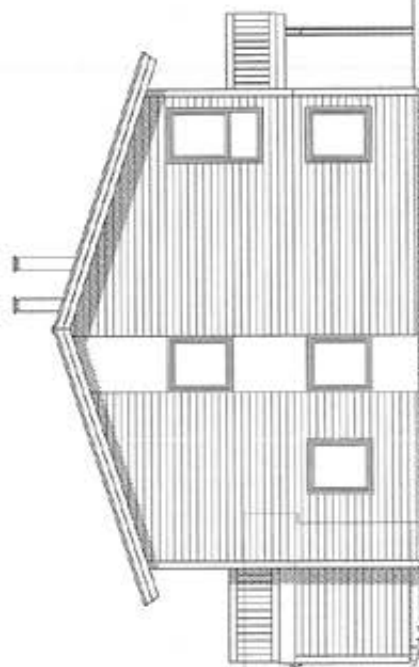
52.0

Grense I.

Grense 2.

05 JUL 2013

5-5



52.0 FASADE SER-VEST

51.0

77. 250210N

785036

SULA KOMMUNE
Teikningar til byggesak

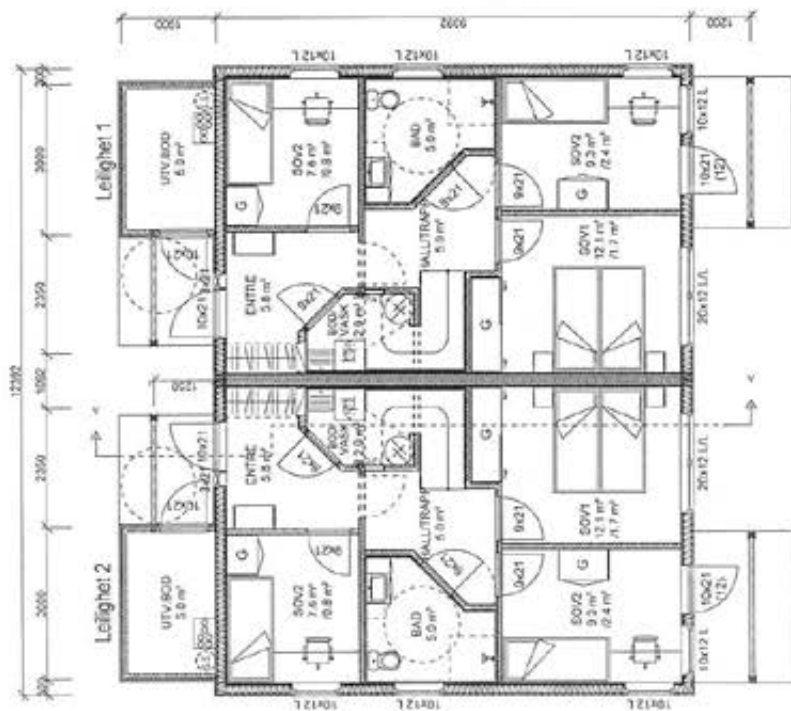
Dato 15.10.2013

Geddynt på sette vildar!

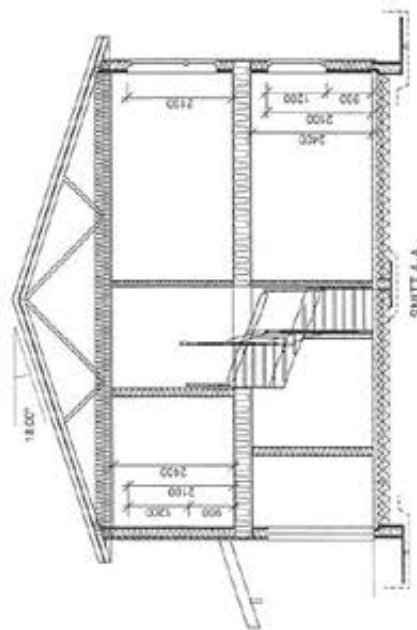
Sp-sak 139/13

Dato 5/6-15 Sign. GM

[illegible]



HOVEDPLAN



PLAN 2 ETASJE

AREALREGNING LEILIGHET 1

Anslått areal i hvt NS 3640			
Utsatt	Utsatt	Utsatt	Utsatt
1. etg. plan	2. etg. plan	SUM	1. etg. plan
52.5	52.5	105.0	52.5
53.4	53.4	106.8	53.4
SUM	105.9	105.9	105.9

AREALREGNING LEILIGHET 2

Anslått areal i hvt NS 3640			
Utsatt	Utsatt	Utsatt	Utsatt
1. etg. plan	2. etg. plan	SUM	1. etg. plan
52.5	52.5	105.0	52.5
53.4	53.4	106.8	53.4
SUM	105.9	105.9	105.9

BYGNINGENS TOTALE BEBYGTE AREAL (BVA) 135.9 m²
BYGNINGENS TOTALE BRUTTO AREAL (BRA) 135.9 m²

SULA KOMMUNE
05 JUL 2013
Arkivert i Sula kommune
Arkivert i Sula kommune

SULA KOMMUNE
Teikningar 1
15.10.13
Arkivert på nett
139/13
Arkivert på nett

G 04 07 13 Kjøper Bud og Vite 2 etasjer 1
G 04 08 13 Planering 2 etg. 1. etg. 2. etg. 3. etg. 4. etg.
A 25 02 13 Vite etasjer, ventilasjon og planering

BYGGEMELDING

ARKIT. LETTE OG HØVDEIN AS



NORDBOHUS ALESTAD AS

Nordbohus Alestad AS

Byggesaksnummer
6036 Maursethveg

Byggesaksnummer
69 / 99 Sula

PLANER, SNITT OG AREALER

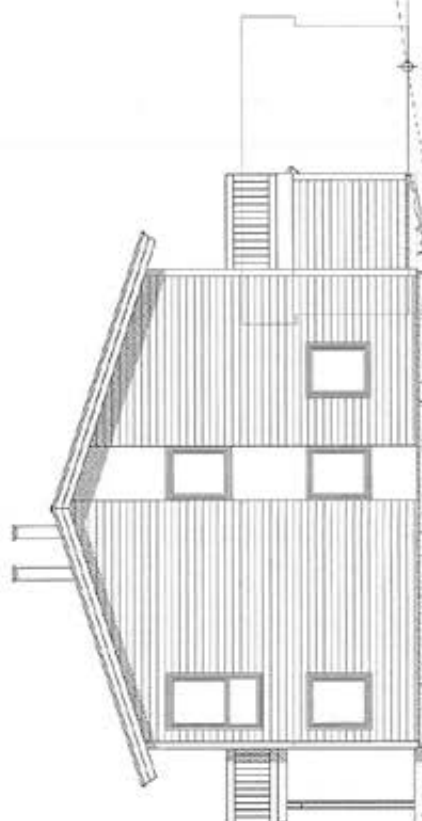
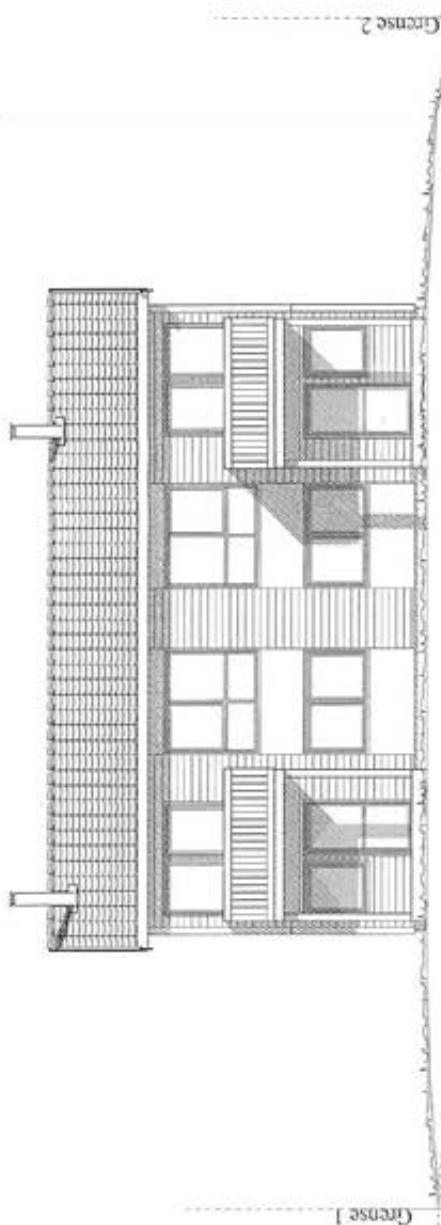
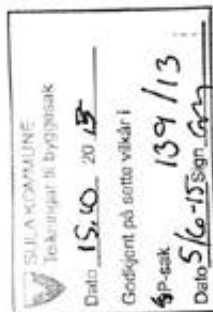
13100 A 01 C 1:100



LETTE OG HØVDEIN AS

Byggesaksnummer
15 12 12

Byggesaksnummer
15 12 12

[illegible]

SULA KOMMUNE

05 JUL 2013

Aktør: LK
 Tegn: LK
 11/13 - 8
 11/13 - 4

2



LENGDEPROFIL B

LENGDEPROFIL B

KOTEHØYDER PÅ MØNE EKSISTERENDE BEBYGGELSE
 ER HENTET FRA MØNELINJE I FKB DATA

SULA KOMMUNE

Teknisk utvalgt byggesak

Dato 15.10.2013

Godkjent på søtt vilt i

4p-sak 1301/13

Dato 16.11.2013

Prosjekt		Kort nr.		Skala		Fotografert		Fotografert		Fotografert	
LENGDEPROFIL B		Nordbohus Alesund AS		1:200		13100		04.07.13		L-03	
Byggherrens		Byggherrens		Byggherrens		Byggherrens		Byggherrens		Byggherrens	
Nordbohus Alesund AS		Nordbohus Alesund AS		Nordbohus Alesund AS		Nordbohus Alesund AS		Nordbohus Alesund AS		Nordbohus Alesund AS	
Byggherrens		Byggherrens		Byggherrens		Byggherrens		Byggherrens		Byggherrens	
Eikensveien 113		Eikensveien 113		Eikensveien 113		Eikensveien 113		Eikensveien 113		Eikensveien 113	
6036 Mousdalveg		6036 Mousdalveg		6036 Mousdalveg		6036 Mousdalveg		6036 Mousdalveg		6036 Mousdalveg	
69 / 99		69 / 99		69 / 99		69 / 99		69 / 99		69 / 99	
Sula		Sula		Sula		Sula		Sula		Sula	
Byggherrens		Byggherrens		Byggherrens		Byggherrens		Byggherrens		Byggherrens	
Nordbohus Alesund AS		Nordbohus Alesund AS		Nordbohus Alesund AS		Nordbohus Alesund AS		Nordbohus Alesund AS		Nordbohus Alesund AS	



**Sula kommune**

Rådmann

Eining for plan byggesak og oppmåling

Ferdigattestetter lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.juni
2008 nr 71, § 21-10**Ansvarleg søker**

Leite og Howden AS

Ystenesgt. 12

6003 ÅLESUND

Tiltakshavar

Nordbohus Ålesund AS

Åregjerdet 9A

6018 ÅLESUND

Ferdigattest er gitt for

Eigedom /byggjested

1151 Eikremsvegen 113, 6036 MAUSEIDVÅG

Gnr

69

Bnr

99

Fnr

Snr

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

Nybygg / Tomannsbustad

Vedtak gjort av

Delegert sak frå Det faste utvalet for plansaker (Ramme-/IG-1)

Delegert sak frå Det faste utvalet for plansaker (IG-2)

Vedtak dato

12.07.2013

Saksnr

139/13

16.10.2013

239/13

Dato sluttkontroll

24.02.2014

Kontrollansvarleg

Ålesund kommune

16.09.2014

Stian Hestad AS

29.09.2014

Nordstrand-VVS AS

29.09.2014

Nordbohus Ålesund AS

29.09.2014

MPS Betongservice AS

10.03.2014

XPRO AS

Merknader

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

Bygget eller delar av det må ikkje brukast til andre formål enn det løyvet gjeld for (jf. plbl § 20-1)

Underskrift

Stad

Langevåg

Dato

30.10.2014

Stempel/underskrift

Terje Havnegjerde
Driftseiningsleiar

Eivind Skjong
senioringenør

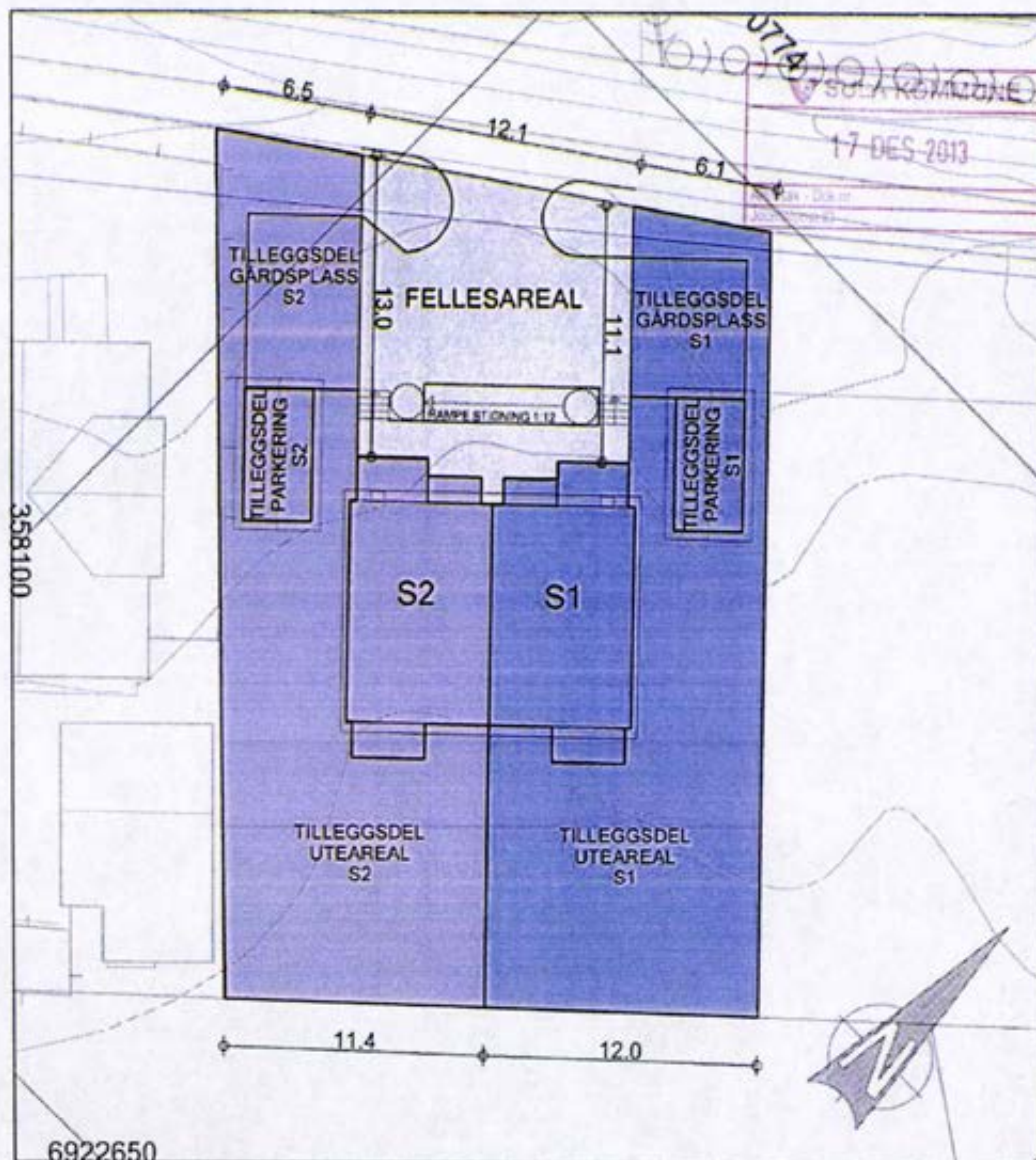
Adresse:
Postboks 280
6039 LANGEVÅG

Telefon:
Sentralbord: 70 19 91 00
Saksbeh: 70199178
Telefaks: 70 19 91 01

E-post:
postmottak@sula.kommune.no
Web:
www.sula.kommune.no

Bankgiro:
8647 10 92152
Skattekonto:
6345 06 15317

Foretaksnr.:
964 980 543



TEGNFORKLARING

343.9m ²	Seksjon 1
356.5m ²	Seksjon 2
148.4m ²	Fellesareal
1/2 del av fellesareal = 74.2m ²	

Prosjekt
Prosjektbeskrivelse
Type tegning
SEKSJONERINGSKART

NORDBOHUS Bygd for å vare
NORDBOHUS ÅLESUND AS

Stadens referanse
Skala
1:250
Eiendomsnr.
Nordbohus Ålesund AS

Byggherrens
Eikremsvegen 113
6036 Mauseldvåg
Giv til kommunen
69 / 99 Sula

B 17.12.13 Koningstegget på parkering
A 21.10.13 Koningstegget og utplass
Revisjonsnotat

Prosjekt-nummer	13100	Tegningsdato	17.09.13	Kontrollert av
Tegning nummer	L-04	Revisjon	B	Signatur

LEITE HOWDEN
BYGGTEKNIKK OG BYGGKONSTRUKSJON

Denne tegning er beskyttet etter lov om åndseiere av 12.05.1967 og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke. ©

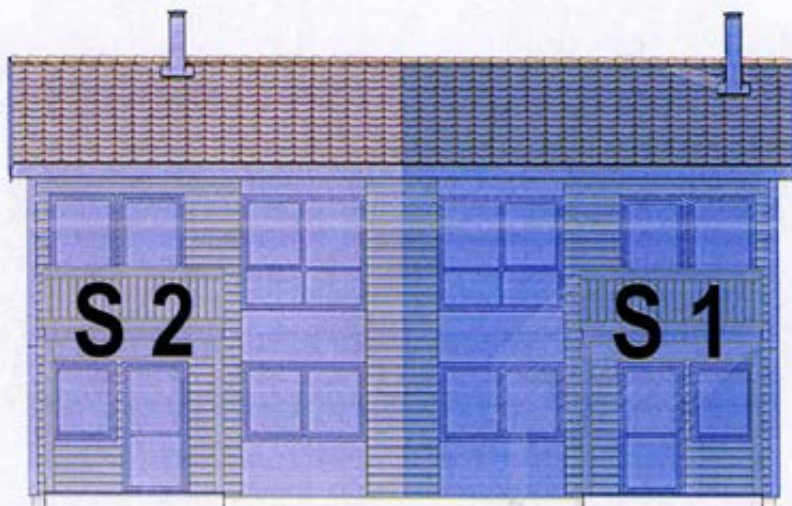


FASADE NORD

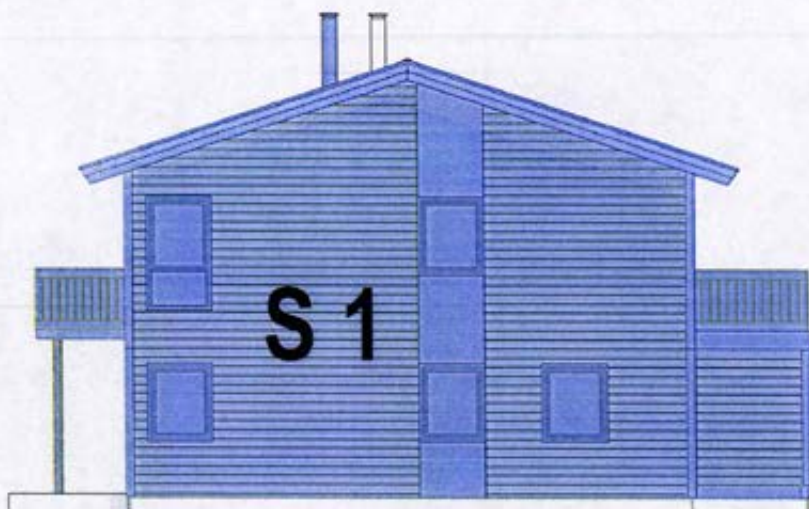


FASADE VEST

Prosjekt	Etternavn	Skala	Prosjekt-nummer	Revisjon	Kontrollert dato
Prosjektbeskrivelse	Tilstand	1:100	13100	13.09.13	
ANSER	Nordbohus Ålesund AS		Revisjon	Signatur	Signatur
LEITE OG HOWDEN AS	Eier		A 07	dj	
	Eier		SEKSJONERING FASADER		
	Eikremsvegen 113		LEITE OG HOWDEN		
	6036 Mauseidvåg		KARTVERKET AS		
	Dr. Siv. Jensen		Kartverket AS, alle rettigheter forbeholdt. Alle rettigheter forbeholdt.		
	69 / 99 Sula				
	Denne tegning er beskyttet etter lov om åndeverk av 12.05.1961 og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke. ©				

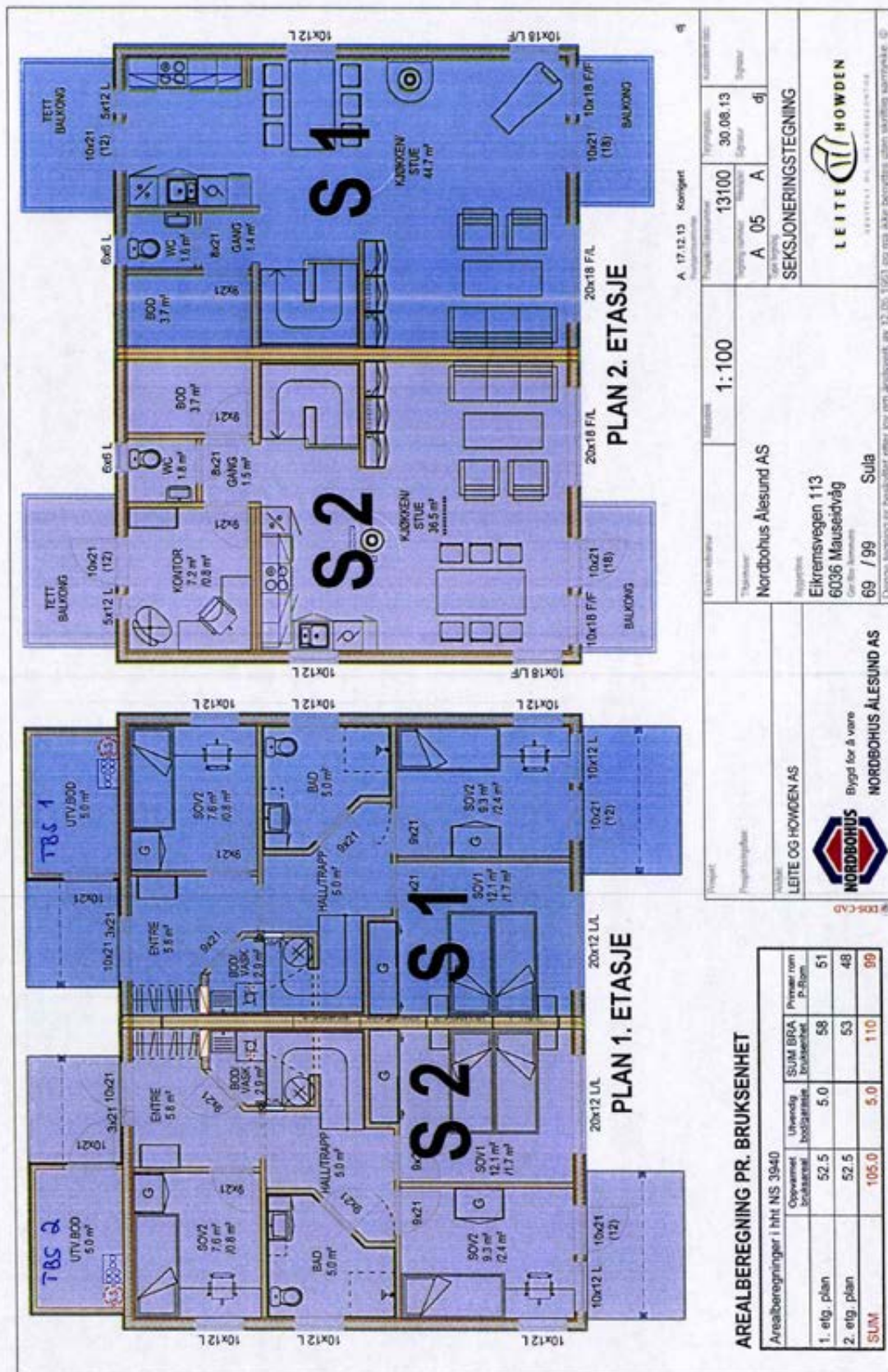


FASADE SØR



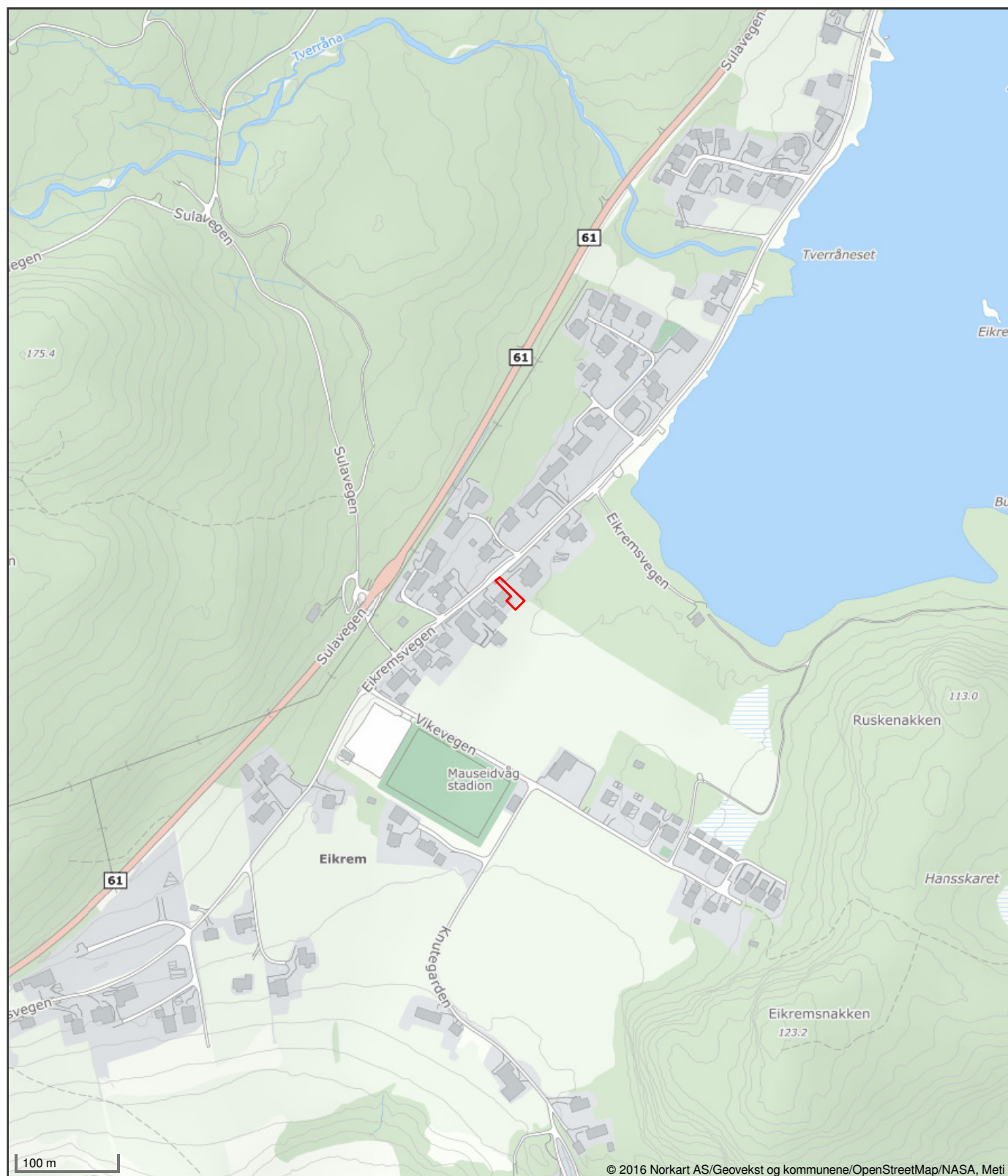
FASADE ØST

Prosjekt	Eikremstien	Målestokk: 1:100	Prosjekt-nummer: 13100	Ferdigstilt: 13.09.13	Kontrollert
Prosjektansvarlig	Titel: Nordbohus Ålesund AS		Tegning nummer: A 06	Signatur: dj	Signatur:
Arkitekt: LEITE OG HOWDEN AS	Eier: Nordbohus		Type tegning: SEKSJONERING FASADER		
 NORDBOHUS Bygd for å vare NORDBOHUS ÅLESUND AS	Eikremsvegen 113 6036 Maaseidvåg 69 / 99 Sula		 LEITE OG HOWDEN ARKITEKT OG INNGRUPPERING TILBUDT AV TILBUD, KONTAKT OG TILBUDT AV TILBUDT		

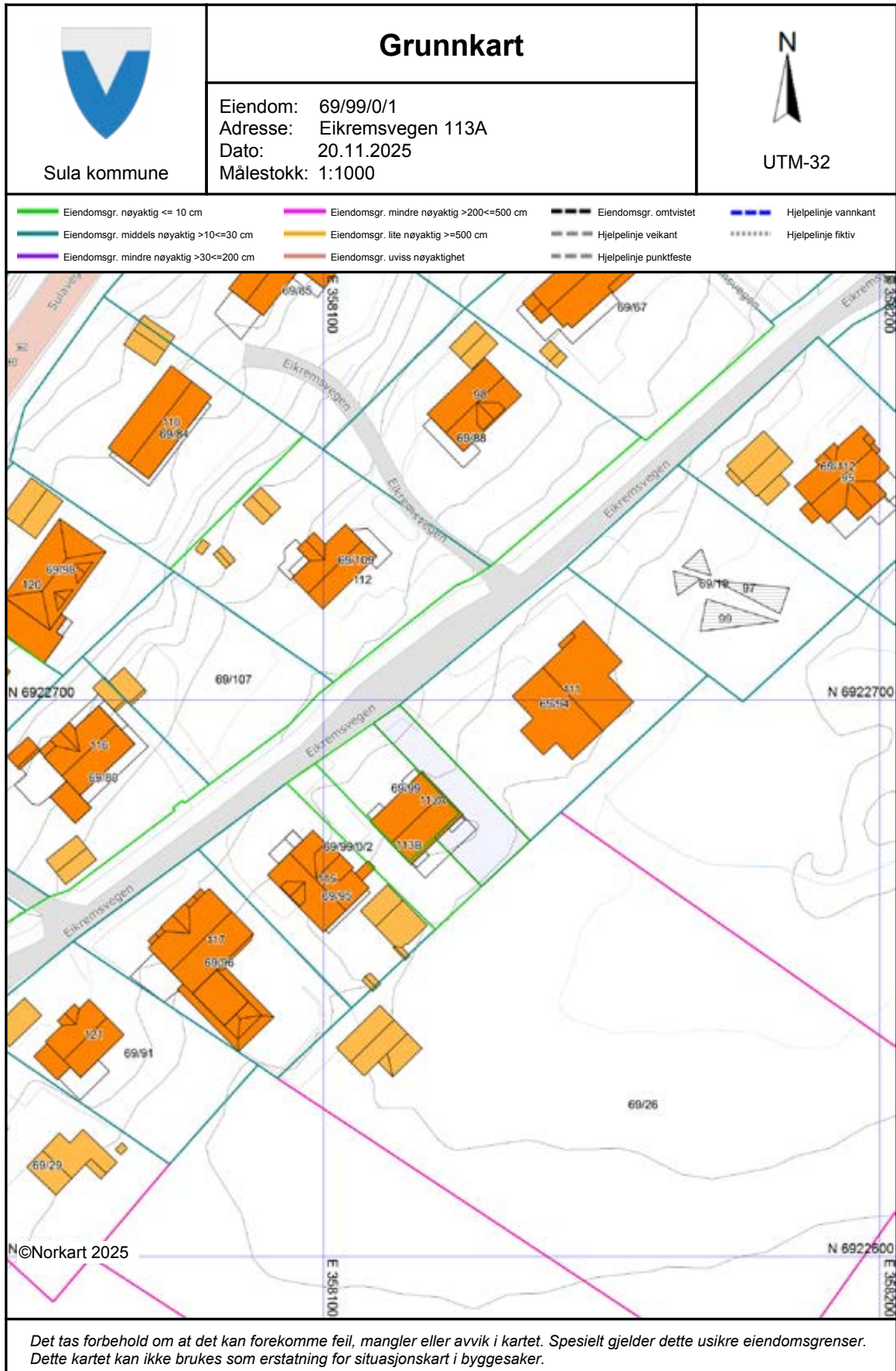




Oversiktskart for eiendom 1531 - 69/99//1



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





Eiendomskart for eiendom 1531 - 69/99//1

Teig 1 av 2 (hovedteig)



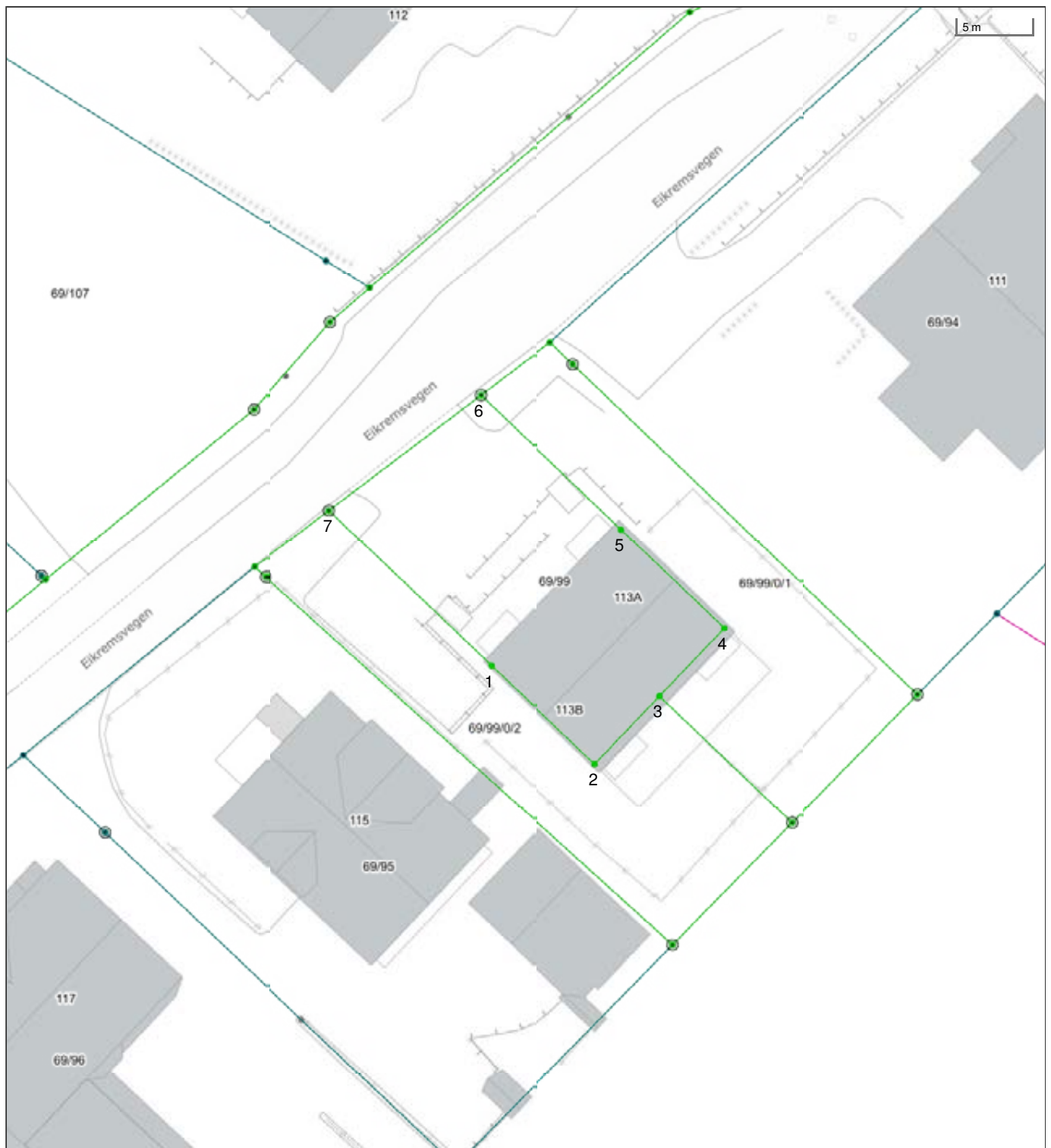
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omstviestet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal			272,10 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6922674,5	Øst	358125,34
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius		
1	6922697,66	358115,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		31,75			
2	6922699,16	358113,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		2,09			
3	6922695,87	358108,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		5,77			
4	6922686,57	358117,88	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)		12,90			
5	6922679,72	358124,47	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)		9,51			
6	6922675,39	358119,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Retningspunkt (98)		6,25			
7	6922666,59	358128,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		12,21			
8	6922674,77	358137,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		11,96			

Teig 2 av 2 (hovedteig)

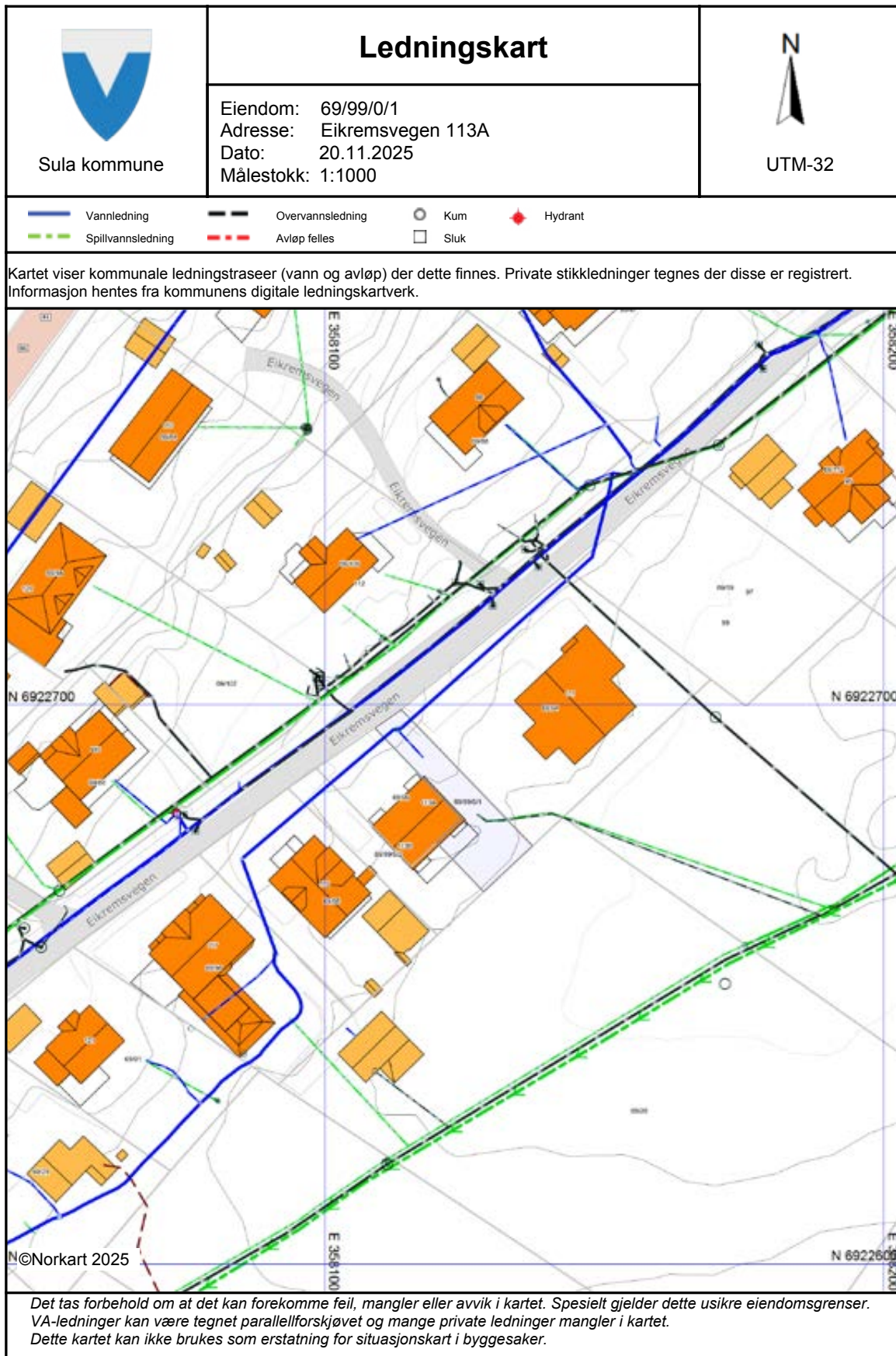


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omklistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal			292,70 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6922679,07	Øst	358115,24
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius		
1	6922677,9	358108,87	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)		14,92			
2	6922671,06	358115,46	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)		9,50			
3	6922675,39	358119,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Retningspunkt (98)		6,24			
4	6922679,72	358124,47	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)		6,25			
5	6922686,57	358117,88	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)		9,51			
6	6922695,87	358108,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		12,90			
7	6922688,66	358098,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		12,66			





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planens si avgrensing

 Formålsgrense

 Regulert senterlinje



Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 69/99/0/1
Adresse: Eikremsvegen 113A
Utskriftsdato: 20.11.2025
Målestokk: 1:2000



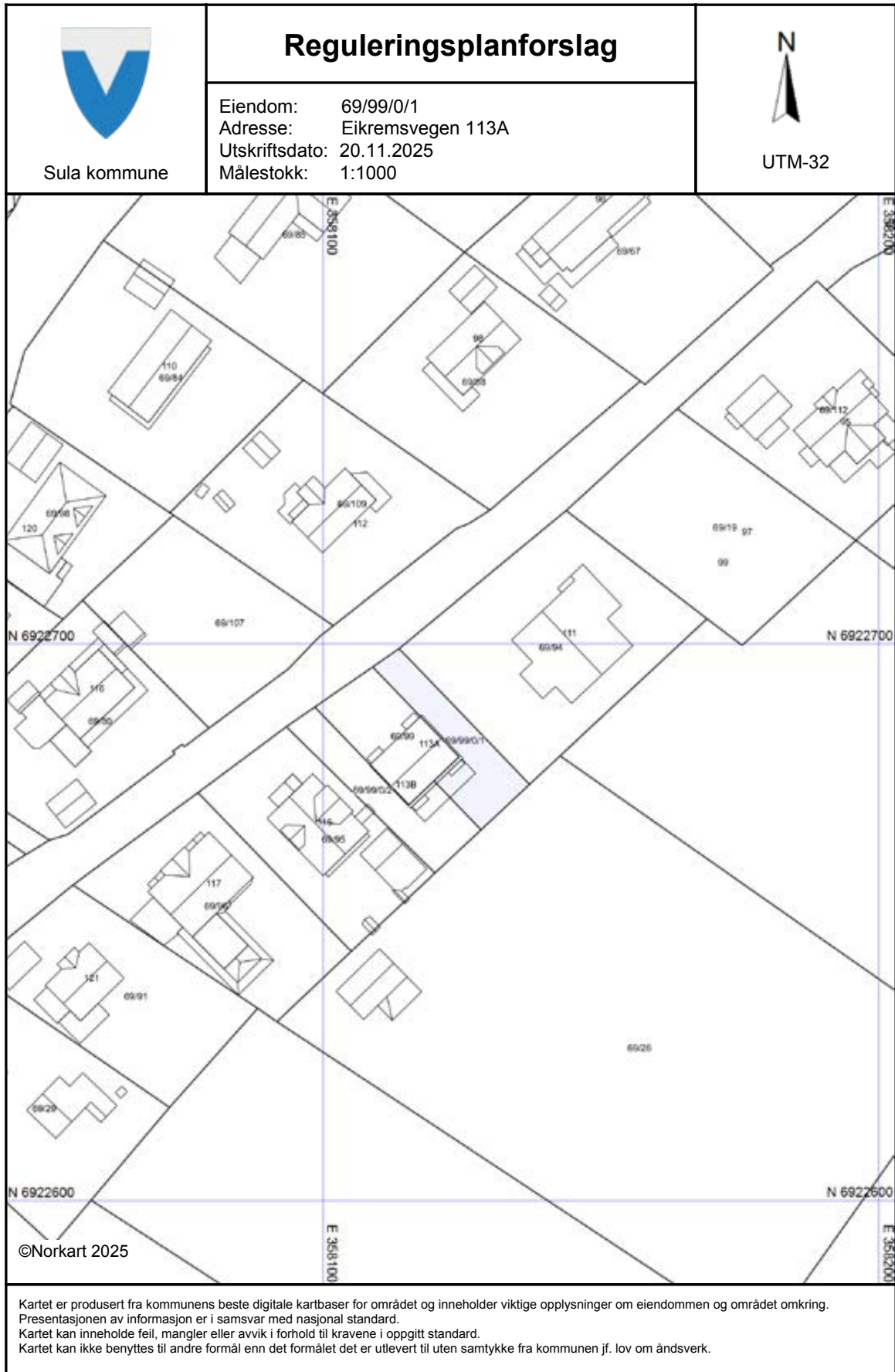
UTM-32



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

<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Bustader - eksisterande
	Bustader - nytt
	Idrettsanlegg - eksisterande
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Naturområde - nytt
<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Friluftsområde - eksisterande
<i>Kommuneplan - Omsynssoner (PBL2008 §11)</i>	
	Angitt omsynszone - Bevaring naturmiljø
	Gjennomføringszone - Krav om felles planleg
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)</i>	
	Angitt omsynsgrense
	Gjennomføringsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - eksisterande
	Samleveg - eksisterande
	Gang-/sykkelveg - eksisterande
	Gang-/sykkelveg - nytt
	Turveg/turdrag - eksisterande
	Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Eiendom	1531 69/99/0/1		
Utskriftsdato	20.11.2025	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

6 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Vernskog

93 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✓ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergtettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Faresonekart for flom
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper - verdsatte
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttlei
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Vindkraft
- ✓ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Låssettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensa
- ✓ Naturtyper - Utvalgte
- ✓ Naturtyper på land (NiN)
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- ✓ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Villreinområder

Kilde	Geovekst	Versjon	18.11.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

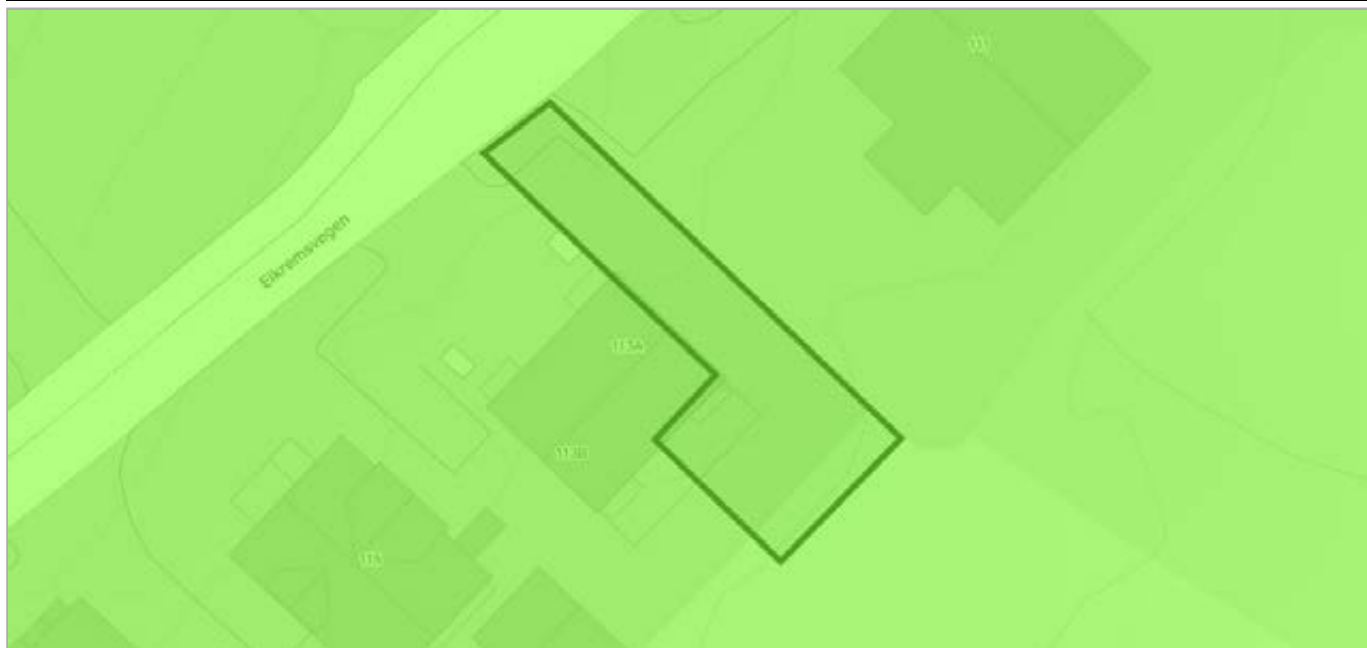
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	19.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
 Liten

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	19.11.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

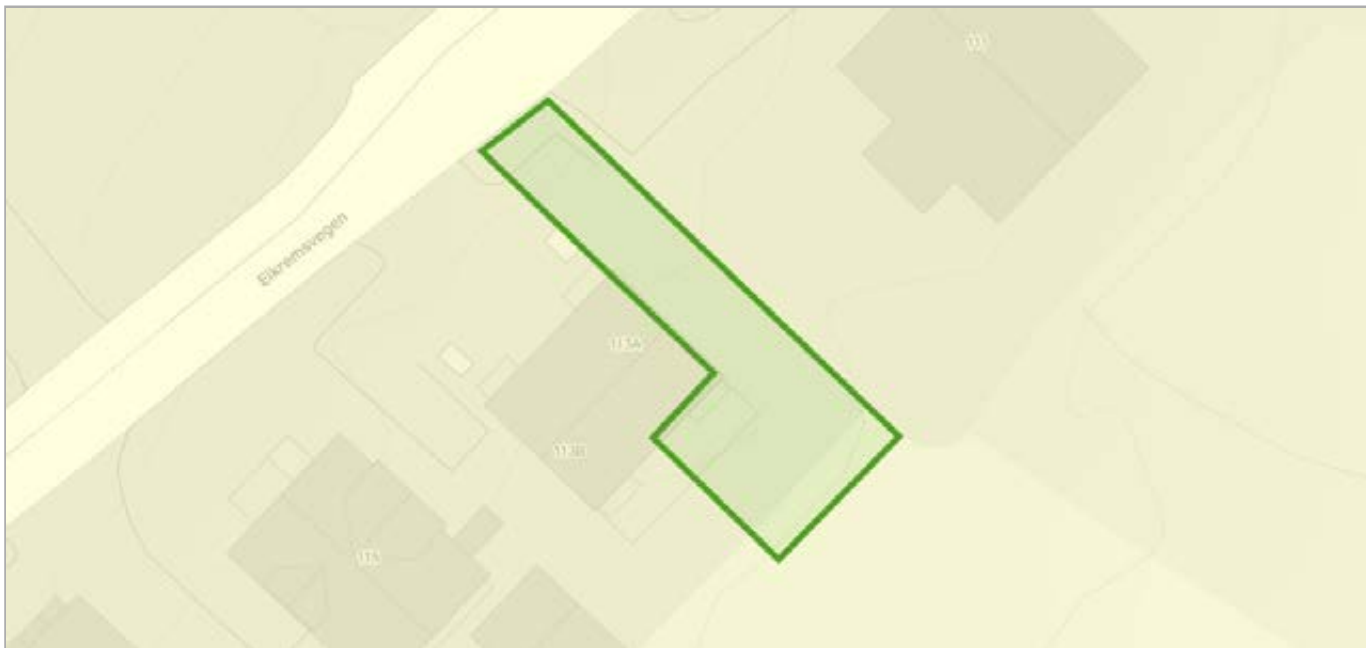
Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

Eiendom	1531 69/99/0/1		
Utskriftsdato	20.11.2025	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

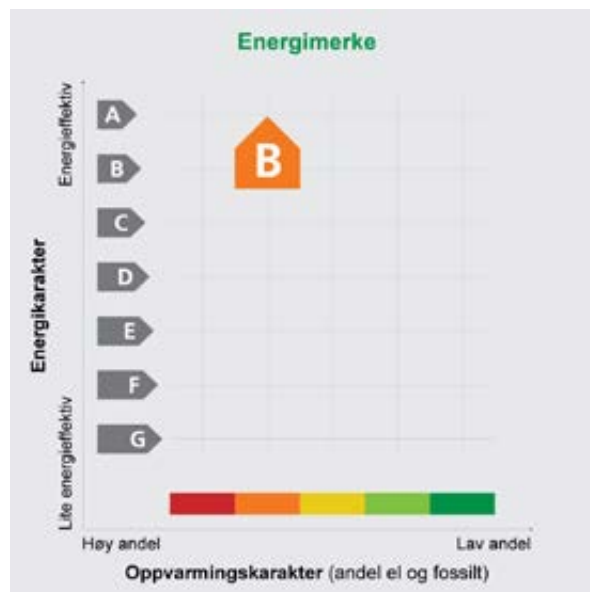
4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK

- ☑ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger

Adresse	Eikremsvegen 113 A
Postnr	6036
Sted	MAUSEIDVÅG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	69
Bnr.	99
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300426910
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1353595
Dato	30.01.2022

Innmeldt av Sondre Westbø Remøy



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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt

Byggeår: 2013

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 109

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eikremsvegen 113 A

Postnr/Sted: 6036 MAUSEIDVÅG

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 30.01.2022 22:48:36

Energimerkenummer: A2022-1353595

Ansvarlig for energiattesten: Sondre Westbø Remøy

Energimerking er utført av: Sondre Westbø Remøy

Gnr: 69

Bnr: 99

Seksjonsnr: 1

Festenr:

Bygnnr: 300426910

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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 eiendom (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-antennar 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

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

Få hjelpen du trenger!

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

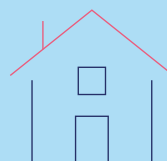
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

[illegible]

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0265/25

Adresse: Eikremsvegen 113A, 6036 MAUSEIDVÅG, gnr. 69,
bnr. 99, snr. 1 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/