

# LANGÅSEN 9 - LEIKONG

Innhaldsrik og velholdt enebolig over 2 plan med tilhørende dobbel garasje



Legal  
Egedomsmeikling



# VELKOMMEN TIL LANGÅSEN 9



## FAKTA

**Adresse** Langåsen 9,  
6080 GURSKØY

**Prisantydning** Kr 5 500 000,-

**Omkostninger** Kr 139 200,-

**Totalpris** kr 5 639 200,-

**BRA/P-rom** 304/253kvm

**Eierform** Eiet

**Eiendomstype** Enebolig

**Byggeår** 2014

**Tomt** 1011.8 kvm eiet

**Parkering** I garasje samt på egen tomt.



## KONTAKT

**Tommy Sylte**

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)

# OM BOLIGEN

Velkommen til Langåsen 9

Her finn du denne innhaldsrrike eneboligen over 2 plan beliggande øverst i Feirelia på Leikong. Nydelig utsikt frå eigedomen mot skjærgården på Eiksund og den vakre naturen i kring. Eignedomen er meget fint opparbeidd med murar, plenareal, terrasse, diverse beplantning, gjerder og gruset innkøyring opp til dobbel garasje som også har loft. Gjennomgåande god standard i boligen som har store og gode romløyningar.

Velkommen til visning.

## Oppdrag

01006424

## Eiendom

Langåsen 9, 6080 GURSKØY

## Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 80, bruksnummer 14 i Herøy (M. og R.) kommune.

## Eier

Steffen Moltu  
Lone Petersen Sundgot

## Prisantydning

Kr 5 500 000,-

## Kjøpers omkostninger

Kr 139 200,-  
Prisantydning kr 5 500 000,-  
I tillegg kommer følgende gebyrer:  
1) 2,5% dokumentavgift til staten kr 137 500,-.  
2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 850,-  
3) Tinglysingsgebyr kr. 850,-  
4) Boligkjøperforsikring kr. 12 200,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 5 639 200,- (eks forsikring)

Vi gjør oppmerksom på følgende: - Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

## Total kjøpesum

Prisantydning 5 500 000,-  
+ Totale omkostn. kr. 139 200,-  
= sum kr. 5 639 200,-

## Takstmannens markedsverdi

Kr 5 500 000,-

## Boligtype

Enebolig

## Eierform

Eiet

## Innhold

Einebustad over to plan og inneheld:  
1.etasje: Hall med trapp, stue, kjøkken, bad og garderobe.  
2.etasje: Stue med trapp, 4 soverom, bad, vaskerom og bod.

Einebustaden har også garasje.

Opplysningane ovanfor er hentet frå tilstandsrapporten.

## Arealer

BRA 304kvm  
P-rom 253kvm

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærom (P-ROM) eller sekundærom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

## Antall soverom

4

## Byggeår

Byggeår: 2014 i følge takstmann.

## Standard

INNVENDIG:  
Tak malte takplater og malte flater. Vegger malte flater og vinyltapet. Gulv i 1.etg. stue/kjøkken er i heiltre og brei plank, lakka parkett og fliser.

Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Gulv mot grunnen av betong.

Elementpipe med feieluke i murpusset malt utførelse. Pipe er tilknyttet en element peis med glass på to sider. På gulv foran peisen er det lagt glassplater.

Trapp og rekkverk av tre i malt utførelse med åpne trappetrinn av eik i lakka utførelse.

Formpressede innerdører i malt utførelse. Enkelte innerdører med glass med sprosser.

Skyvedørsgarderober med skapfronter i malt utførelse og med speil. Åpen malt skapinnredning. Garderobeskap i malt utførelse med profilerte skapfronter. Finert garderobeinnredning.

#### **KJØKKEN:**

Profilerte skapfronter i malt utførelse og med glass. Benkeplater av laminat og kompositt med nedfelt to vasker og en platetopp. Kjøkkeninnredningen har integrert mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og to kjøleskap. Ventilator hette av rustfritt stål og glass.

#### **VÅTROM:**

Bad første etasje:  
Tak malte flater. Flislagte vegger og gulv. Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

Bad andre etasje:  
Malte takplater. Flislagte vegger og gulv. Det er montert baderomsinnredning med dobbelvask, vegghengt wc, dobbeldusj med glassvegg og badekar.

Vaskerom andre etasje:  
Tak malte plater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkeflis. Det er montert benkeplate med skyllekar, malt skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Opplysningane ovanfor er hentet frå tilstandsrapporten.

#### **Hvitevarer**

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

#### **Byggemåte**

##### **UTVENDIG:**

Taktekking av plastbelagte stålplater. Takrenner, snøfanger og takstige system av aluminium.

Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjonen har kryploft med

gulv lagt etter senter av møne.

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater. Utvendige fasader liggende bordkledning med hjørnebord i malt utførelse.

Vinduer og verandadører av tre i malt utførelse med tre lags glass. To fløya ytterdør i formpresset malt utførelse med to lags glass.

Veranda i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre i malt utførelse.

Veranda/terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord med downlights. Rekkverk av glass og tre i malt utførelse. Blomsterkasser og pergola. Trapp til garasje loft av tre med rekkverk på begge sider av trappeløpet.

Ringmur av isolerte elementer med fasadeplater og betong.

Drenering ved ringmur av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene.

#### **TEKNSIKE INSTALLASJONER:**

Trykkvannrør av typen rør i rør system med to vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank 194 liter.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning system. Luft til luft varmepumpe og sentralstøvsuger anlegg.

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulv på våtrom i andre etasje og hele første etasje ifølge eier.

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat.

#### **TOMTEFORHOLD:**

Skrående og flat terrassert tomtegrunn. Byggegrunnen antas og bestå av sprengstein fylling. Forstøttningsmur av betongstein med lys i deler av forstøttningsmur. Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast.

Opplysningane ovanfor er hentet frå tilstandsrapporten.

#### **Parkering**

I garasje samt på egen tomt.

## Etasje

2

## Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Langåsen i Feirelia på Leikong. Fra eiendommen er det ca. 5 minutter med bil til barneskole og og barnehage på Leikanger. Til dagligvarebutikk, privat barne/ungdomsskole i Myrvåg er det ca. 10 minutter. Til Ulsteinvik sentrum ca. 20 minutter og Fosnavåg sentrum ca. 30 minutter med bil.

## Adkomst

Enkel og god adkomst via kommunal vei.

## Grunnarealer

Skrående og flat terrassert østvendt tomtegrunn. Tomtearealet er pent opparbeidet med forstøttningsmurer av betongstein, tre-terrasse med rekkverk, spillerekkverk i beisa utførelse, klatrevegg og sklie, singel og pukk, plen, beplanting. Tomten har bratt adkomstvei med toppdekke av grus. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold. Tomteareal: 1011.8 m<sup>2</sup>  
Tomt/Eierform: Eiet tomt

## Oppvarming

Peis, elektrisk (montert varmekabel i gulv på våtrom i andre etasje og hele første etasje ifølge eier.) og varmepumpe.

## Energimerking

Energifarge Gul og bokstav B.

## Energiklasse

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

## Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

## Kommunale avgifter

Kr 7 838,-

Dette gjelder avløp iflg opplysninger ifrå Herøy kommune pr 2023.

I tillegg kjem utlegg til Herøy Vasslag for vatn på kr 10 014,- pr år pr 2024, krav sendes ut kvartalsvis på kr 2 503,50,-.

Utlegg til renovasjon (SSR) er pr 2024 kr 4.662,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Herøy kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

## Tilbehør

Integrerte hvitevarer følger med boligen. Frittstående hvitevarer kan tas med av selger. Pergula følger ikke med salget/eigedomen.

## Diverse

LOVLIGHET:

Einebustad:

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

Garasje:

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

BYGNINGSSAKKYNDIGES KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING:

Einebustad:

Veranda andre etasje på 6 m2 og 7 m2. Terrasse/veranda første etasje ca. 155 m2.

Garasje:

Loft garasje har ikke målbart areal på grunn av etasjehøyde under 1,9 meter.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK):

- Utvendig > Terrasse/veranda
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Tomteforhold > Forstøttningsmurer

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og

innredning

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrappreport samt selgers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1515/80/14:

13.06.2012 - Dokumentnr: 465908 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Herøy Kommune

Org.nr: 964 978 840

Plikter å nytte eiendommen til bostedsformål i samsvar med lov og vedtekter innen to år

Rett for kommunen dersom tomte ikke er bebygd innen 2 år, til tilbakeskjøting

26.08.1991 - Dokumentnr: 2994 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1515 Gnr:80 Bnr:11

### **Vei, vann, avløp**

Kommunal adkomstvei.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for einebustad datert 07.11.2019.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for einebustad datert 04.03.2012.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasje datert 08.09.2017.

### **Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt**

Reguleringsplan Feirelia med planidentifikasjon: 197901. Reguleringsformål boliger. Ref. Kommunekart.

Gjeldene kommuneplan for Herøy kommune for 2013 - 2025 med planidentifikasjon: 201250.

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Ref. Kommunekart.

### **Takst utført av**

Takstmann Øyvind Tjervåg i Møretakst AS

### **Innbo og løsøre**

Viser til liste om innbo og løsøre som ligger ved prospektet.

### **Sammendrag av selgers egenerklæring**

Bustaden blir selt med bustadsalsforsikring.

Følgjande er kommentert i eigenærklæringsskjemaet:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

- Ja.

- Beskrivelse:

Den 07.06.2024 ble det oppdaget en liten lekkasje fra taket i stuen under badekaret på badet i 2.etg.

Polygon har vært på besiktigelse i forbindelse med at lekkasje ble meldt inn som skade til forsikringsselskap.

Viser til vedlagt rapport fra dem angående saken, og her følger en kort beskrivelse: Sluk under badekar har ikke vært mulig å inspisere da badekaret er innebygget. Etter lekkasje er det laget inspeksjonsluke for besiktigelse. Etter besiktigelse ble det avdekket at sluk under badekar har vært tett, og det har da stått vann i sluket. Årsak til lekkasje er utett våtrom, utett ved sluk. Det har ikke vært lekkasje på badet tidligere før sluket ble tett. Det er etablert luke for inspeksjon og mulighet for jevnlig rengjøring og rensing av sluk. Dette er ihht forsikringsselskap godkjent tiltak for å redusere fremtidig skaderisiko.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

- Ja.

- Beskrivelse:

Nytt arbeid, 2024, ufaglært, Viser til punkt over angående skade. Utbedring er utført i form av at det er laget luke i innbygging i badekar, og det er satt inn inspeksjonsluke i denne åpningen.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja.

- Beskrivelse:

2019, Faglært, Det ble lagt opp strøm ut til nyoppført garasje, HG Elektro, Har dokumentasjon på arbeidet.

2022, Faglært, Det ble etablert ny kurs til garasje i forbindelse med montering elbil-lader med eget sikringsskap med to kurser. En til elbil-lader, og en til øvrige el-installasjoner i garasje, Tussa AS, Har dokumentasjon på arbeidet.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Ja.

- Beskrivelse:

2018, Faglært, I forbindelse med oppføring av garasje ble det etablert et avløp til garasje, inn på eksisterende avløpsledning. Det ble også lagt inn vann inn til garasje, med stoppekran i garderobeskap i inngangsparti i huset, Brekke og Kleppe AS, Har dokumentasjon på arbeidet.

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja.

- Beskrivelse:

Det er en feilmelding på display på ventilasjonsanlegg som sier "Feil på uteluftsføler". Denne har vært slik siden vi tok over huset.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja.

- Beskrivelse:

2016, Faglært, Det er etablert luft-til-luft varmepumpe i stue, Rørservice Uri AS, Har dokumentasjon på arbeidet.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

- Ja.

- Beskrivelse:

Det er tilført terrasser rundt huset, støttemurer mot terreng i bakkant av hus samt langs oppkjørsel, og etablert garasje under 50m<sup>2</sup> med lagringsloft. Det er også etablert et gjerde rundt tomten og terrasserte bed i skråning mellom plener. Alt arbeid med dette utover det som tidligere er nevnt er utført som selvbygger av Steffen Moltu og Lone Petersen Sundgot.

### **Lovanvendelse**

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Eigedomen skal overleverast kjøparen i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøparen set seg grundig inn i alle salgsdokumenta, inkludert salgsoppgåva, tilstandsrapporten og seljarens egenerklæring. Kjøparen vert rekna som kjend med forhold som er tydeleg skildra i salgsdokumenta. Forhold som er skildra i salgsdokumenta kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøparen har lese dokumenta. Alle interessentar oppmodast om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkyndig før det blir gjeve bud. Kjøparen som vel å kjøpe usett, kan ikkje gjere gjeldande som manglar noko han burde ha blitt kjend med ved

undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøparen rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningsfagkyndig før det blir lagt inn bud.

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det være ei mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det påverka avtalen at opplysninga ikkje vart gjeven eller at feil opplysningar ikkje vart retta i tide på ein tydeleg måte. Ein bustad som har vore brukt ei viss tid, har vanlegvis vore utsett for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøparen rekne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakinga som nødvendiggjer utbetringar. Normal slitasje og skader som nødvendiggjer utbetring, er innanfor det kjøparen må forvente og vil ikkje utgjere ei mangel.

Bustaden kan ha ei mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Dersom eigedomen har eit mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje ei mangel dersom arealet ikkje er vesentleg mindre enn det som framkommer av salgsdokumenta, jf. avhl-3-3. Ved berekning av eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøparen sjølv dekke tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøparen ikkje er forbrukar, vert eigedomen selt "som den er", og seljaren sitt ansvar er då avgrensa jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingslova § 3-3 (2) fråvikast, og om ein innendørs arealsvikt karakteriserast som ei mangel vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjon om kjøparen si undersøkelsesplikt, inkludert oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar. Med forbrukarkjøpar vert meint kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

### **Betalingsbetingelser**

Det vert teke forbehold om endringar i offentlege gebyr.

Kjøpesummen samt omkostnadene skal betalast inn seinast ved overtagelsesdatoen. Kjøparen er sjølv ansvarleg for at alle innbetalingar er motteke av meglerforetaket til avtalt tid, og må sjølv sikre at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesummen skal skje frå kjøparens konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og



er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### **Eiendomsmegler MNEF**

Tommy Sylte  
tlf: 982 39 657  
tommy@legaleigedom.no

### **Legal Eignedomsmekling**

Vikegata 9  
6150 Ørsta  
Org.nr.: 924 622 083

### **Salgsoppgave dato**

14.08.2024

### **Vedlegg til salgsoppgaven**

- Selgers egenerklæringsskjema datert 27.06.2024.
- Tilstandsrapport datert 12.04.2024.
- Ferdigattest datert 07.11.2019.
- Byggeteikningar einebustad datert 04.03.2012.
- Byggeteikningar garasje datert 08.09.2017.
- Reguleringsplankart datert 18.03.2024.
- Kommuneplankart datert 18.03.2024.
- Eiendomsgrenser 19.03.2024.
- Vegstatuskart datert 18.03.2024.
- Reguleringsplan for Feirelia i Herøy kommune.
- Kommuneplan for Herøy 2013-2025.
- Energiattest datert 14.08.2024.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

### **Boligselgerforsikring**

Bustaden blir selt med bustadsalsforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgåva følgjer informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring frå HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er ein rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdagast uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra. Boligkjøperforsikring Pluss har same dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområde i privatlivet. Les meir om begge forsikringane i vedlagde materiell eller på help.no.

### **Informasjon om budgivning**

Det første budet skal leggjast inn skriftleg på eit budskjema, underskrive av budgjevar og vedlagt kopi av legitimasjon.

Budskjemaet ligg vedlagt prospektet.

Alternativt kan ein leggje inn bud elektronisk ved å bruke "Gi bud"-knappen i nettannonsen, der budgjevaren må legitimere seg med BankID.

Seinare bud kan leggjast inn per e-post eller SMS til megler.

Megler skal så snart som mogleg stadfeste skriftleg overfor budgjevar at budet er motteke.

Bud som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikkje bli formidla til seljaren. Etter dette må bud ha ein akseptfrist på minimum 30 min.

Eit bud er bindande for budgjevaren fram til oppgjeven akseptfrist.

Seljaren står fritt til å avvise eller akseptere kvart einskild bud.

Seljaren må skriftleg akseptere budet før budaksept kan formidlast til budgjevaren.

Kopi av budjournal skal gjevast til kjøpar og seljar utan ugrunna opphald etter at handelen er kome i stand.

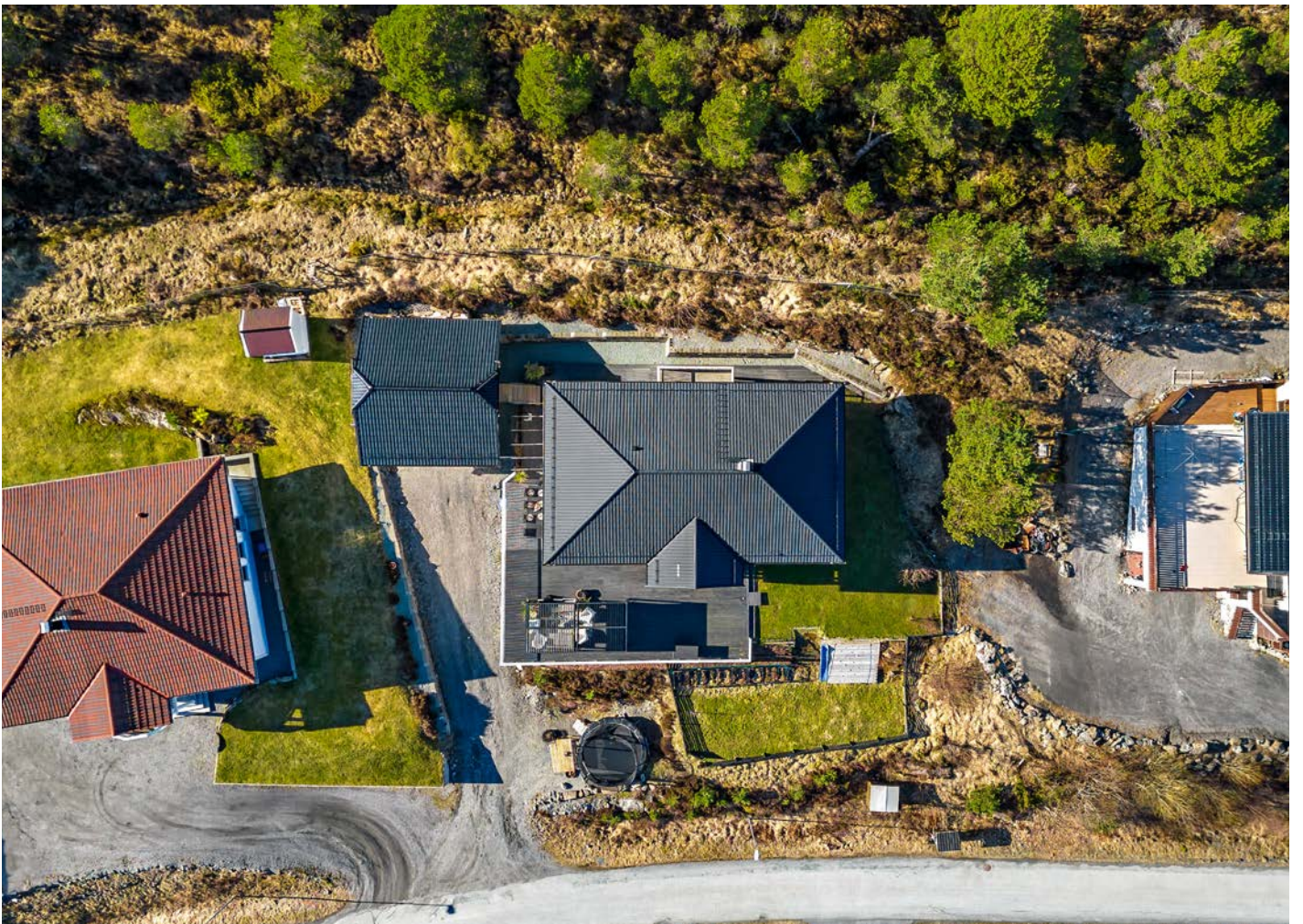
Alle som har lagt inn bud på eigedommen kan krevje kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avslutta.

For øvrig visast det til "Forbrukarinformasjon om budgjeving" som er inkludert i salgsoppgåva.













# Første etasje



































Andre etasje

























# Egenerklæring

Langåsen 9, 6080 GURSKØY

27 Jun 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Langåsen 9	Langåsen 9	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

9 år

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Granne Forsikring-16, 287540 og 287541

## Informasjon om selger

Hovedselger

Moltu, Steffen

Medselger

Sundgot, Lone Petersen

## Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Den 07.06.2024 ble det oppdaget en liten lekkasje fra taket i stuen under badekaret på badet i 2.etg. Polygon har vært på besiktigelse i forbindelse med at lekkasje ble meldt inn som skade til forsikringselskap. Viser til vedlagt rapport fra dem angående saken, og her følger en kort beskrivelse: Sluk under badekar har ikke vært mulig å inspisere da badekaret er innebygget. Etter lekkasje er det laget inspeksjonsluke for besiktigelse. Etter besiktigelse ble det avdekket at sluk under badekar har vært tett, og det har da stått vann i sluket.

Årsak til lekkasje er utett våtrom, utett ved sluk.

Det har ikke vært lekkasje på badet tidligere før sluket ble tett.

Det er etablert luke for inspeksjon og mulighet for jevnlig rengjøring og rensing av sluk.

Dette er ihht forsikringselskap godkjent tiltak for å redusere fremtidig skaderisiko.

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2024

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Viser til punkt over angående skade. Utbedring er utført i form av at det er laget luke i innbygging i badekar, og det er satt inn inspeksjonsluke i denne åpningen.

## Tak, yttervegg og fasade

---

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

### 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.



**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2019

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt opp strøm ut til nyoppført garasje

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

HG Elektro

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2022

**10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble etablert ny kurs til garasje i forbindelse med montering elbil-lader med eget sikringsskap med to kurser. En til elbil-lader, og en til øvrige el-installasjoner i garasje.

**10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Tussa AS

**10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---



**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2018

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med oppføring av garasje ble det etablert et avløp til garasje, inn på eksisterende avløpsledning. Det ble også lagt inn vann inn til garasje, med stoppekran i garderobeskap i inngangsparti i huset.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Brekke og Kleppe AS

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Det er en feilmelding på display på ventilasjonsanlegg som sier "Feil på uteluftsføler". Denne har vært slik siden vi tok over huset.

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2016

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er etablert luft-til-luft varmpumpe i stue.

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**



Rørservice Uri AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

### Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

---

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Det er tilført terrasser rundt huset, støttemurer mot terreng i bakkant av hus samt langs oppkjørsel, og etablert garasje under 50m2 med lagringsloft. Det er også etablert et gjerde rundt tomten og terrasserte bed i skråning mellom plener.  
Alt arbeid med dette utover det som tidligere er nevnt er utført som selvbygger av Steffen Moltu og Lone Petersen Sundgot.

### Boligselgerforsikring

---

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93754820**

# Egenerklærings skjema

Name Date  
**Sundgot, Lone Petersen** 2024-07-23

Identification

 bankID Sundgot, Lone Petersen

Name Date  
**Moltu, Steffen** 2024-06-27

Identification

 bankID Moltu, Steffen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:





Sundgot, Lone Petersen  
Moltu, Steffen

23/07-2024  
19:32:26  
27/06-2024  
14:15:06

BANKID  
BANKID



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Langåsen 9, 6080 GURSKØY  
 HERØY kommune  
 # gnr. 80, bnr. 14

## Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m<sup>2</sup> BRA-i: 262 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2024

Rapportdato: 12.04.2024

Oppdragsnr.: 11169-1569

Referansenummer: HT7197

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.



Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

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



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 2014

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av plastbelagte stålplater. Takrenner, snøfanger og takstige system av aluminium.

Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjonen har kryploft med gulv lagt etter senter av møne.

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater. Utvendige fasader liggende bordkledning med hjørnebord i malt utførelse.

Vinduer og verandadører av tre i malt utførelse med tre lags glass. To fløya ytterdør i formpresset malt utførelse med to lags glass.

Veranda i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre i malt utførelse.

Veranda/terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord med downlights. Rekkverk av glass og tre i malt utførelse. Blomsterkasser og pergola. Trapp til garasje loft av tre med rekkverk på begge sider av trappeløpet.

Ringmur av isolerte elementer med fasadeplater og betong.

Drenering ved ringmur av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte takplater og malte flater. Vegger malte flater og vinyltapet. Gulv lakka parkett og fliser.

Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Gulv mot grunnen av betong.

Elementpipe med feieluke i murpusset malt utførelse. Pipe er tilknyttet en element peis med glass på to sider. På gulv foran peisen er det lagt glassplater.

Trapp og rekkverk av tre i malt utførelse med åpne trappetrinn av eik i lakka utførelse.

Formpressede innerdører i malt utførelse. Enkelte innerdører med glass med sprosser.

Skyvedørsgarderober med skapfronter i malt utførelse og med speil. Åpen malt skapinnredning. Garderobeskap i malt utførelse med profilerte skapfronter. Finert garderobeinnredning.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad andre etasje. Malte takplater. Flislagte vegger og gulv. Det er montert baderomsinnredning med dobbelvask, veggghengt wc, dobbeldusj med glassvegg og badekar.

Vaskerom andre etasje: Tak malte plater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkeflis. Det er montert benkeplate med skyllekar, malt skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Bad første etasje: Tak malte flater. Flislagte vegger og gulv. Det er montert baderomsinnredning, veggghengt wc og dusjvegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte skapfronter i malt utførelse og med glass. Benkeplater av laminat og kompositt med nedfelt to vasker og en platetopp. Kjøkkeninnredningen har integrert mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og to kjøleskap. Ventilator hette av rustfritt stål og glass.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Trykkvannrør av typen rør i rør system med to vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank 194 liter.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning system. Luft til luft varmepumpe og sentralstøvsuger anlegg.

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulv på våtrom i andre etasje og hele første etasje ifølge eier.

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående og flat terrassert tomtegrunn. Byggegrunnen antas og består av sprekstein fylling. Forstøttningsmurer av betongstein med lys i deler av forstøttningsmur. Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	304 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	262 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 500 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 450 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

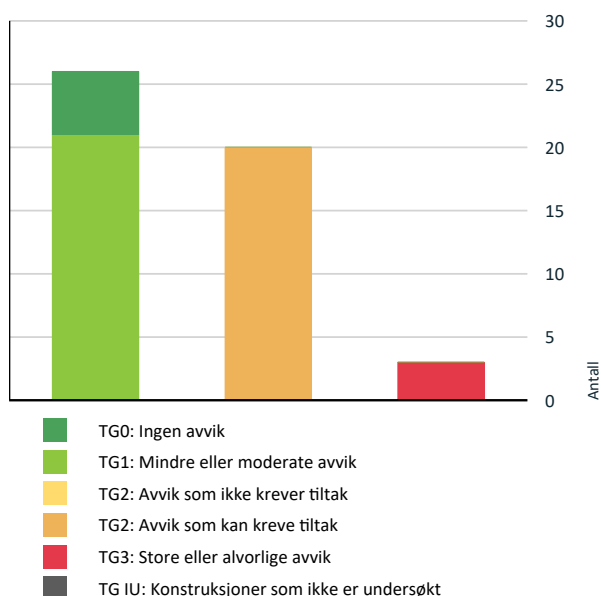
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

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

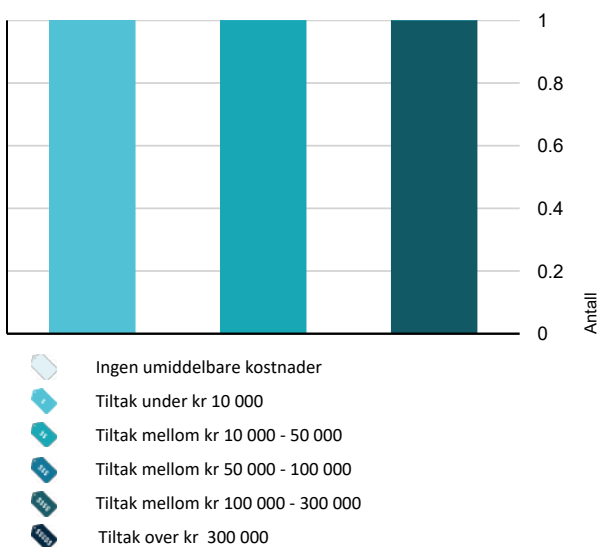
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder kun tilstandskontroll av hovedhuset. Tilstandskontroll av tilleggsbygninger som for eksempel utvendige boder, garasje og carport er tilleggstjenester, i denne rapporten er derfor slike tilleggsbygninger kun beskrevet, medtatt i areal og verdisetningen, men ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Terrasse/veranda [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)


## Sammendrag av boligens tilstand

- 
-  **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 > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

  -  **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

  -  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

  -  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

  -  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
-



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2014

**Kommentar**  
Ambita

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold må påregnes.

### Tilbygg / modernisering

2017	Varmepumpe	Det ble montert luft til luft varmpumpe ifølge eier.
2017	Hage	Det ble anlagt plen ifølge eier.
2016	Rekkverk	Konstruksjonen ble innkledd med spiller og rekkverk ble montert ifølge eier.
2015	Terrasse/veranda	Veranda/terrasse ble bygget ifølge eier.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Taktekking av plastbelagte ståplater.

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenne, snøfanger og takstige system av aluminium.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater. Utvendige fasader liggende bordkledning med hjørnebord i malt utførelse.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

I forbindelse med bygging av terrasse/veranda er nederste bordkledningsbordet fjernet, og skadedyr kan nå komme inn bak bordkledningen over dagens musebånd. Endevegg mot sør er noe slitt, og har noe mindre avskalling av maling.

### Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

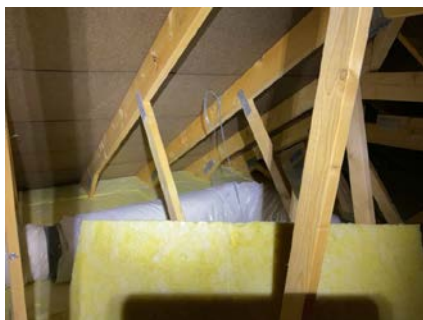
Det må påregnes og montere beslag og musebånd i overgang mellom terrassedekkene og bordkledning. Ved tiltak med dette så er det viktig og ivareta luftingen av bordkledningen. Endevegg mot sør må påregnes vedlikeholdt.



### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjonen har kreppløft med gulv lagt etter senter av møne.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

Vinduer av tre i malt utførelse med tre lags glass. Utvendig belisting av rettkantbord i malt utførelse med aluminiumbeslag.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Dører

Verandadører av tre i malt utførelse med tre lags glass. To fløya ytterdør i formpresset malt utførelse med to lags glass. Utvendig belisting av rettkantbord i malt utførelse.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

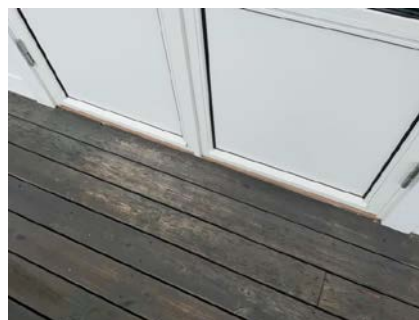
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er ikke montert beslag under dørterskler.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag under dørterskler anbefales montert.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre i malt utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

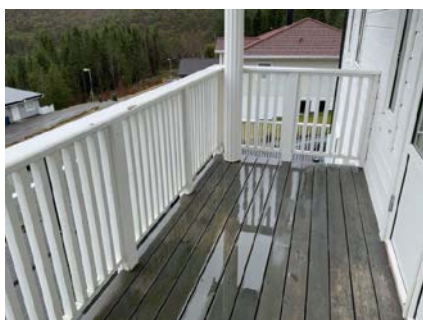
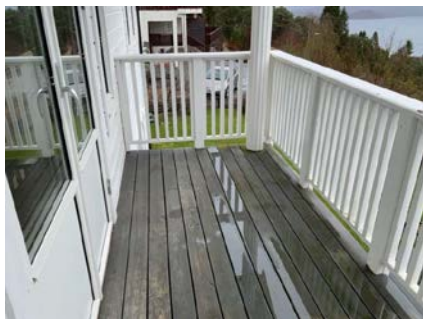
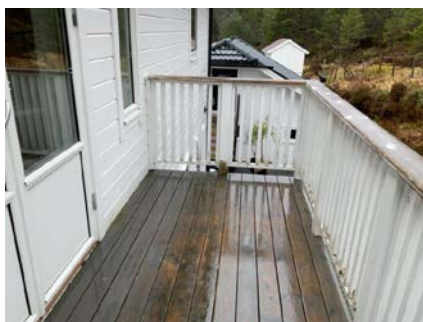
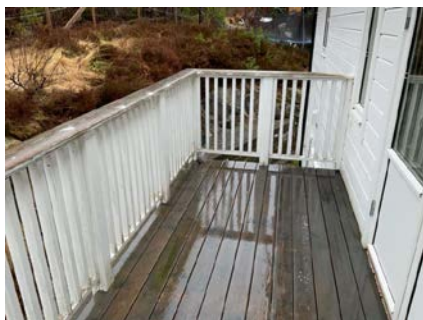
Terrassedekkene er noe slitte, og rekkverk har noe avskalling av maling. Spesielt fremtrede veranda eneboligens bakside.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedekkene og rekkverk må påregnes vedlikeholdt.

# Tilstandsrapport



## Terrasse/veranda

Veranda/terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord med nedfelt downlights. Rekkverk av glass og tre i malt utførelse. Blomsterkasser og pergola er montert.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Mindre deler av veranda er ikke sikret med rekkverk. Deler av veranda er sikret med blomsterkasser.

Veranda/terrasse med nivåforskjell på mer en 0,5 meter høyde skal sikres med rekkverk, der det er underliggende terreng har hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tiltak med dette må påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Utvendige trapper

Trapp til garasje loft av tre med rekkverk på begge sider av trappeløpet i malt utførelse.

### Vurdering av avvik:

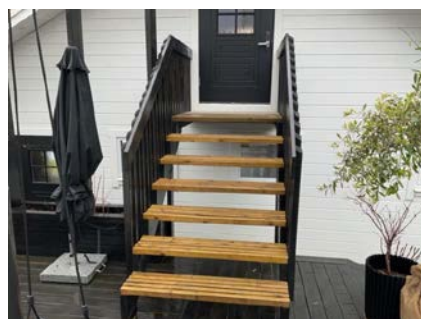
- Det er avvik:

Åpninger mellom trappetrinnene er over 10 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales og redusere åpninger mellom trappeopptrinnene.



## INNVENDIG

## Overflater

Tak malte takplater og malte flater. Vegger malte flater og vinyltapet. Gulv lakka parkett og fliser.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Gulv mot grunnen av betong.

## Radon

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

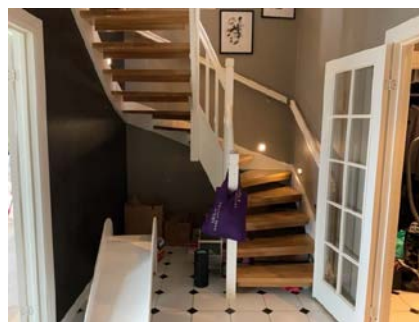
### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med feieluke i murpusset malt utførelse. Pipe er tilknyttet en element peis med glass på begge sider. På gulv foran peisdørene er det lagt glassplater.



### TG 1 Innvendige trapper

Trapp og rekkverk av tre i malt utførelse med åpne trappetrinn av eik i lakka utførelse.



### TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører i malt utførelse. Enkelte innerdører med glass med sprosser.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobes med skapfronter i malt utførelse og med speil. Åpen malt skapinnredning. Garderobeskap i malt utførelse med profilerte skapfronter. Finert garderobeinnredning.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Våtrom bygget etter Tek 10. Ingen dokumentasjon på konstruksjon oppbygging av våtrommet foreligger.

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Mate takplater og flislagte vegger.

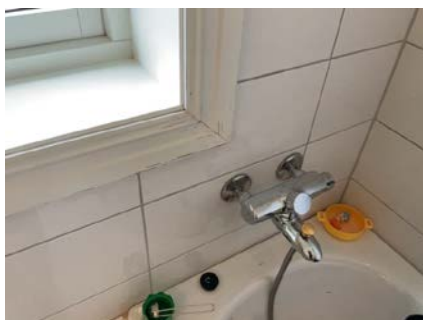
Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



#### 2 ETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel. Gulvet er flatt med noe motfall til sluken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det vil ikke være økonomisk lønnsomt og utføre tiltak med fall forhold på gulvet før renovering/oppussing av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



#### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

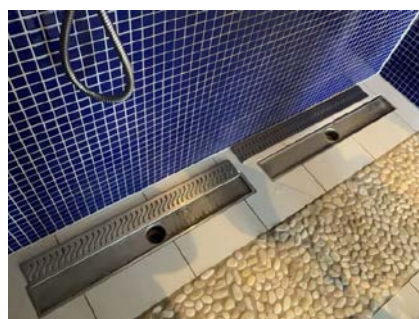
Smøremembran med ukjent utførelse og to slukrenner ved vegg i dusjen. Ukjent avløp utførelse på badekar.

#### 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

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



#### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med dobbelvask, vegghengt wc, dobbeldusj med glassvegg og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Etablere tilkomst.

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

#### Vurdering av avvik:

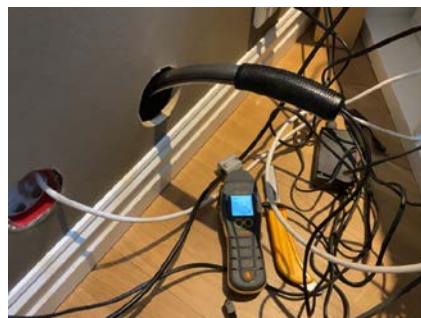
- Det er avvik:

Avtrekkventil har betydelig ansamlinger av støv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekkventil og ventilasjonskanal må rengjøres.



## 2 ETASJE > VASKEROM

### Generell

Våtrom bygget etter Tek 10. Ingen dokumentasjon på konstruksjon oppbygging av våtrommet foreligger.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte takplater og vegger våtromsplater.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkeflis og varmekabel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det vil ikke være økonomisk lønnsomt og utføre tiltak med fall forhold på gulvet før renovering/oppussing av våtrommet.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og sluk av plast.

#### 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

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



## 2 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue mot våtsone for dusj uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert benkeplate med skyllekar, malt skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkventil har betydelig ansamlinger av støv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekkventil og ventilasjonskanal må rengjøres.



## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

Våtrom bygget etter Tek 10. Ingen dokumentasjon på konstruksjon oppbygging av våtrommet foreligger.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

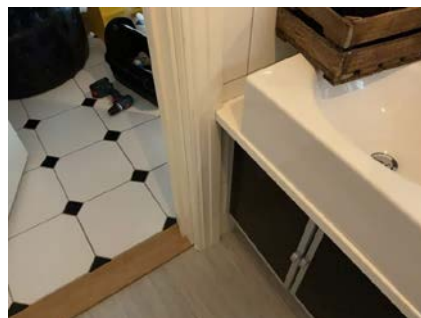
Tak malte flater og flislagte vegger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel. Gulvet er flatt med lokalt fall til sluken.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det vil ikke være økonomisk lønnsomt og utføre tiltak med fall forhold på gulvet før renovering/oppussing av våtrommet.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Smøremembran med ukjent utførelse og sluk av plast.

## 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

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkventil har betydelig ansamlinger av støv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekkventil og ventilasjonskanal må rengjøres.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig. Fuksøknet avdekket ingen unormale forhold.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Profilerte skapfronter i malt utførelse og med glass. Benkeplater av laminat og kompositt med nedfelt to vasker og en platetopp. Kjøkkeninnredningen har integrert mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og to kjøleskap.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Platetoppen har en sprekk.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Platetoppen må påregnes utskiftet.





# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > KJØKKEN

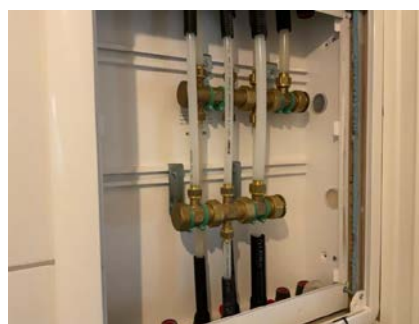
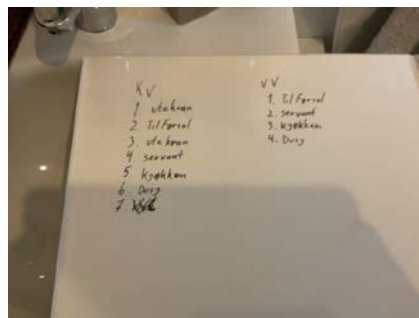
### TG 1 Avtrekk

Ventilator i rustfritt stål og glass.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Trykkvannrør av typen rør i rør system med to vannfordelerskap.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning system.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takventilene og ventilasjon aggregatet har betydelig ansamlinger av støv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventiler og ventilasjonskanaler må rengjøres. Det anbefales bestilt rengjøring av ventilasjonsanlegget med filterbytte.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank 194 liter.

Årstall: 2013      Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet el-anlegget via stikkontakt. Det anbefales at varmtvannstank direkte kobles el-anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger anlegg.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulv på våtrom i andre etasje og hele første etasje ifølge eier.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja Samsvarserklæring på el-anlegget ligger ikke i sikringsskapet, og må fremskaffes fra utførende elektrofirma. Dette gjelder også nytt el-opplegg garasje og el-arbeider ved innstallering av luft til luft varmepumpe.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

# Tilstandsrapport

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?  
**Nei**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen antas og bestå av sprengstein fylling.

## TG 1 Drenering

Drenering ved ringmur av drenerende masser med røroppstikk for taknedløpene.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av isolerte elementer med fasadeplater og betong.

## TG 3 Forstøttningsmurer

Forstøttningsmur av betongstein med lys i deler av forstøttningsmur.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøttningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Støttemurer på mer enn 0,5 meter høyde der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøttningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 0 Terrengforhold

Skrående og flat terrassert tomtegrunn.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av plast.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje/lagerrom loft

**Byggeår**

2018

**Kommentar**

Ambita

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold må påregnes.

**Beskrivelse**

Taktekking av plastbelagte stålplater med takrenne og snøfanger system av aluminium. Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplater. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater og liggende bordkledning i malt utførelse. Grunnmur av isolerte elementer med betong. Fundamenter og gulv av betong. Vinduer av pvc med to lags glass. Formpresset malt ytterdør med to lags glass. Leddport av plastbelagt stål med portåpner. El-opplegg lys og stikkontakter. El-bil lader er montert.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

262 m<sup>2</sup>/262 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Stuer, 4 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Bod, Kjøkken, Hall m/trapp, Garderobe

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 42 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 5 500 000

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 9 450 000

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

5 500 000

## Konklusjon markedsverdi

5 500 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med forholdsvis få omsetninger av nyere eneboliger, omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Legene 4 ,6080 GURSKØY 181 m <sup>2</sup> 2014 3 sov	11-07-2023	4 850 000	<b>4 750 000</b>	0	4 750 000	<b>26 243</b>
2 Langåsen 7 ,6080 GURSKØY 236 m <sup>2</sup> 2011 4 sov	27-04-2022	5 200 000	<b>5 500 000</b>	0	5 500 000	<b>23 305</b>
3 Langåsen 19 ,6080 GURSKØY 221 m <sup>2</sup> 1999 6 sov	03-01-2024	0	<b>4 500 000</b>	0	4 500 000	<b>20 362</b>

## Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 100 000
Diverse	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 900 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Diverse	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>570 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 8 470 000**

## 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.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 000 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>9 450 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

## 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.

## 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.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	131			131	13		131
1 Etasje	131			131	155		131
<b>SUM</b>	<b>262</b>				<b>168</b>		<b>262</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>262</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue m/trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Vaskerom , Bod		
1 Etasje	Kjøkken , Stue , Hall m/trapp , Garderobe , Bad		

### Kommentar

Veranda andre etasje på 6 m2 og 7 m2. Terrasse/veranda første etasje ca. 155 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard



Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						25	25
Hovedetasje		42		42			42
<b>SUM</b>		<b>42</b>				<b>25</b>	<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>42</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			Uinnredet loft
Hovedetasje			Garasje

### Kommentar

Loft garasje har ikke målbart areal på grunn av etasjehøyde under 1,9 meter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	253	9
Garasje	0	42

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2024	Øyvind Tjervåg Steffen Moltu	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	80	14		0	1011.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Langåsen 9 6080 Gurskøy

### Hjemmelshaver

Sundgot Lone Petersen, Moltu Steffen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Langåsen i Feirelia på Leikong. Fra eiendommen er det ca. 5 minutter med bil til barneskole og barnehage på Leikanger. Til dagligvarebutikk, privat barne/ungdomsskole i Myrvåg er det ca. 10 minutter. Til Ulsteinvik sentrum ca. 20 minutter og Fosnavåg sentrum ca. 30 minutter med bil.

### Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

### Regulering

Reguleringsplan Feirelia med planidentifikasjon: 197901. Reguleringsformål boliger. Ref. Kommunekart.

### Om tomten

Skrående og flat terrassert østvendt tomtegrunn. Tomtearealet er pent opparbeidet med forstøttningsmur av betongstein, tre-terrasse med rekkverk, spillerekkverk i beisa utførelse, klatrevegg og sklie, singel og pukk, plen, beplantning. Tomten har bratt adkomstvei med toppdekke av grus. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift. Ifølge vedlagt situasjonskart så fremstå garasje og være oppført for nærmere tomtegrense en normale avstandskrav. Dette anbefales avklart nærmere.

### Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan for Herøy kommune for 2013 - 2025 med planidentifikasjon: 201250. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Ref. Kommunekart.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 600 000	2015

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Branntilsynsrapport			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Ambita situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest			Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått	0	Nei
Kommuneplan			Gjennomgått	0	Nei
Ambita matrikkelkart og rapport			Gjennomgått	0	Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått	0	Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Kommunekart			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått	0	Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerелеktrode 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."

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/HT7197>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## UTVIKLINGS-AVDELINGA

ENERBYGG BOLIG AS  
Industrivegen 16  
6155 ØRSTA

### FERDIGATTEST etter plan- og bygningslova § 21 – 10

Sakshandsamar: EFLÅ Saksnr. 2014/1963  
Utalssaksnr: 277/17 Arkiv: 80/14  
Vedtaksdato: 18.10.2017

ENKELTVEDTAK – med klagerett i samsvar med forvaltningslova kap. 6

#### Ferdigattest - 80/14 - Einebustad

Med heimel i Herøy kommune sitt delegasjonsreglement og intern delegasjon frå rådmannen, vert det gjort slikt vedtak:

#### Delegert vedtak om ferdigattest for følgjande tiltak:

Søknad, dato	Vedtak, dato	Vedtaksnr.	Kva slag arbeid	Kva slag bygg
21.05.2012	06.06.2012	167/12	Nybygg	Einebustad

Type avløp
Offentleg

#### Følgjande dokumentasjon dannar grunnlag for ferdigattest:

1. Gjennomføringsplan, datert 03.10.2017			
2. Samsvarserklæringar, datert 03.10.2017			
3. Mellombels bruksløyve datert 15.12.2014			
Har kommunen utført tilsyn i samband med utskriving av ferdigattest ?			
Nei			
Merknader			
- Renovasjonsdunkar vert utlevert av Søre Sunnmøre Reinhaldsverk (SSR).			
- Ev. montering av eldstad skal meldast til Herøy kommune.			
- Det skal monterast husnummer, kontakt Servicetorget for å få tildelt korrekt adressenummer.			
- Ein minner om at røykvarslar og slökkjeutstyr skal vere monterte før innflytting.			
Endring i ds-sak 167/12	Frist dato		
Garasjen er trekt ut av byggesaka – den vert fjerna frå matrikkel – evt ny garasje må omsøkast på nytt. Ferdigattest gjeld kun einebustad.			
Stad	Dato	Signatur / stempel	
Fosnavåg, 07.11.2019		Ole Magne Rotevatn Avdelingsleiar Samfunnsutvikling	Eivind Flåskjer Sakshandsamar Samfunnsutvikling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



<b>Opplysningar om rett til å klage over forvaltningsvedtak</b>	
<b>Klagerett</b>	De har rett til å klage over eit forvaltningsvedtak.
<b>Kven kan De klage til..</b>	Klagen skal stilast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal, men sendast til det kommunale organet som har gjort vedtaket. Dersom dette organet ikkje endrar vedtaket som følgje av klagen, vil den bli oversendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd
<b>Fristen til å klage</b>	Klagefristen er <b>3 veker</b> frå den dagen melding om vedtaket kom fram til Dykk. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklårt for oss om De har klaga i rett tid, ber vi Dykk opplyse når De mottok denne meldinga. Dersom klaga blir send for seint, er det høve til å sjå bort frå ho. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen er ute. Om De har særleg grunn til det, kan De likevel søkje om å få forlenga klage-fristen. Årsaka til behovet for forlenga klagefrist bør då oppgjevast.
<b>Rett til å krevje grunngeving</b>	Dersom De ikkje alt har fått grunngeving for vedtaket, kan De setje fram krav om å få det. Eit slikt krav må setjast fram før klagefristen er ute. Klagefristen blir i så fall avbroten, og ny frist blir rekna frå det tidspunktet De får grunngevinga.
<b>Innhaldet i klaga</b>	I klagen skal De skrive kva for eit vedtak De klagar på, og nemne den eller dei endringane som De ønskjer. De bør også grunnngi kvifor De klagar, og ta med eventuelle andre opplysningar som kan telje med når ein skal vurdere klagen. Klagen må underskrivast
<b>Utsetjing av vedtak</b>	Sjølv om De har klagerett, kan tiltaket dette vedtaket gjeld vanlegvis setjast i verk straks. De kan søkje om oppsetjande verknad. Kommunen vil då vurdere om igangsetjing av tiltaket bør utsetjast.
<b>Rett til å sjå saksdokumenta og til å krevje rettleiing</b>	Med visse avgrensingar har De rett til å sjå saksdokumenta. De må i så fall vende Dykk til det kommunale organet som har sendt denne meldinga. De kan også få nærare rettleiing om klageretten, om korleis De skal gå fram når De klagar, og om reglane for saksbehandlinga elles.
<b>Kostnader ved evt. klagesak</b>	De kan søkje om å få dekt utgiftene til advokathjelp de treng, etter reglane om fritt rettsråd. Det gjeld likevel normalt visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannskontoret eller vedkommande advokat kan gi nærare rettleiing. Det er også høve til å krevje dekning for større kostnader i samband med klagesaka, t.d. til advokathjelp. Vert vedtaket endra til fordel for ein part, kan ein også søkje om å få dekka vesentlege kostnader i samband med saka.
<b>Klage til Sivilombodsmannen</b>	Det er også mogeleg å be Stortingets ombodsmann for forvaltningssaker / Sivilombodsmannen om å sjå på sakshandsaming / eventuelt avgjerd hos fylkesmannen.



2


HERØY KOMMUNE  
18.04.2012 1:500  
Det kan forekomme feil i kartet








HERSKAPELEG A 12.03.2012/karl Rev. etter innspel frå byggherre

<b>HULEBYGGAREN</b> INGENIØR- OG ARKITEKONTOR  Edsgata 34 Tlf. 576460788 6770 Nordfjordeid	Tiltakshaver: <b>Enerbygg Bolig AS</b>	Dato: <b>02.03.2012</b>
	Byggesaksnr.: _____	Tegner: <b>Karl</b>
Kommune: <b>Herøy kommune</b>	Prosjekt: <b>20705</b>	Tegningsnr.: <b>502</b>
Grn: <b>80</b> Brn: _____ Mål: 1: <b>100</b>	Fasadene: <b>1 og 2</b>	© Tegningene er beskyttet av lov om opphavsrett



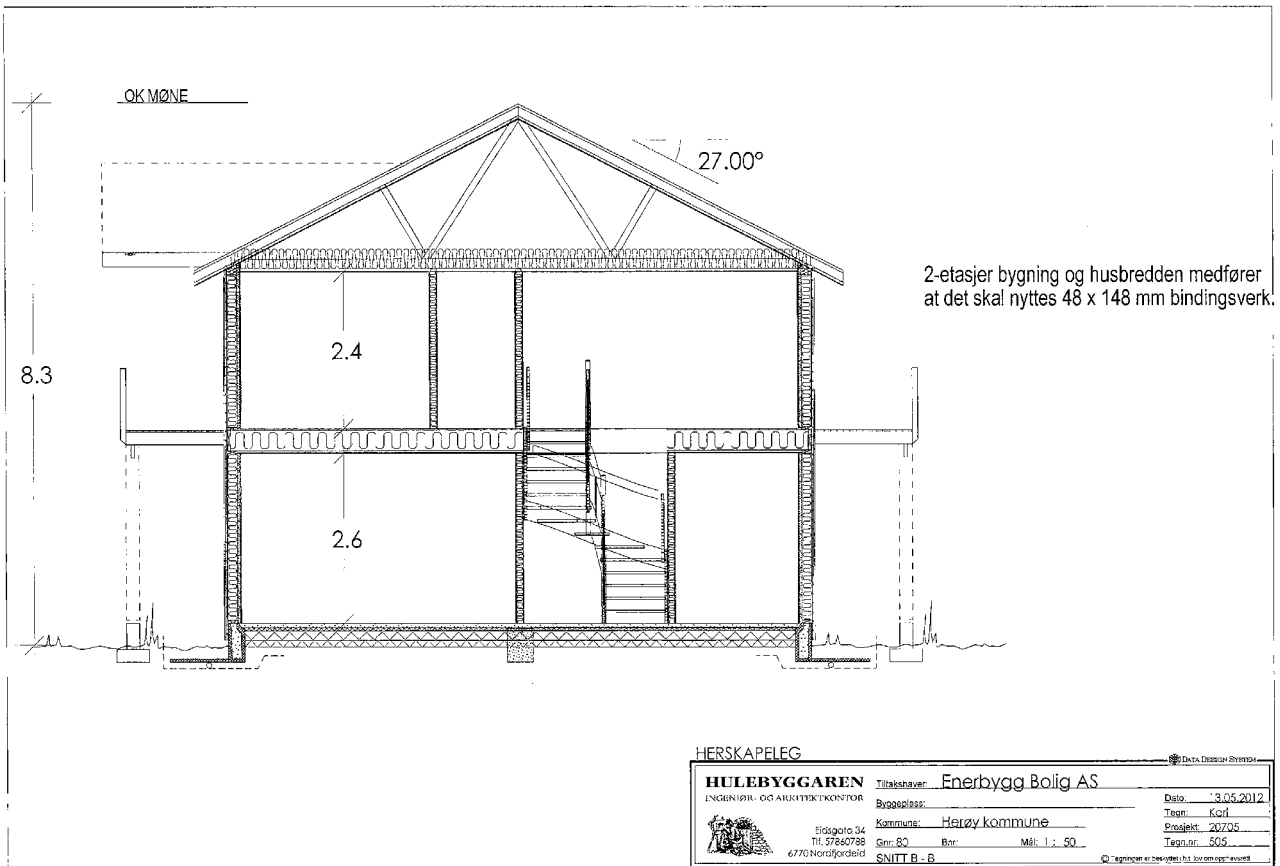
B 18.03.2012 Karl Nytt vindu på bad 2. etg.  
 A 12.03.2012 Karl Rev. etter innspel frå byggherre.

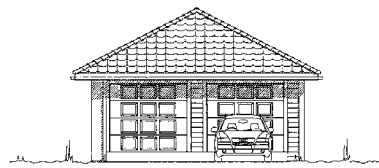
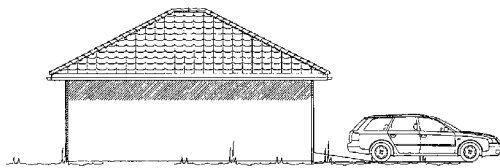
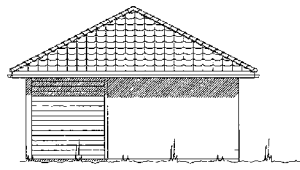
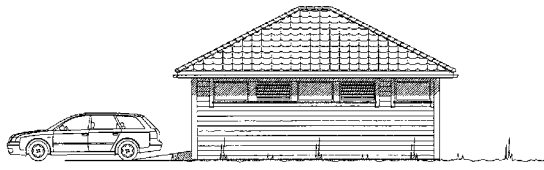
**HERSKAPELEG**

<b>HULEBYGGAREN</b> INGENIØR- OG ARKITEKTBYRÅ  Edgøia 34 Tlf. 57840788 6170 Nordfjordd	Titkshaver: <b>Enerbygg Bolig AS</b>	Dato: 06.03.2012
	Byggeplass: _____	Team: Karl
	Kommune: Herøy kommune	Prosjekt: 20705
	Gnr: 60 Enr: _____ Mål: 1:100	Tegnr.: 503

Fasade 3 og 4


© Tegning er beskyttet i sivilrettslig forfatning

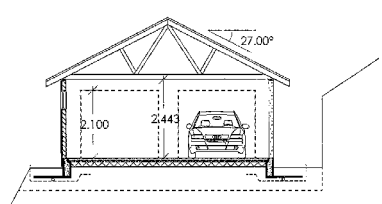
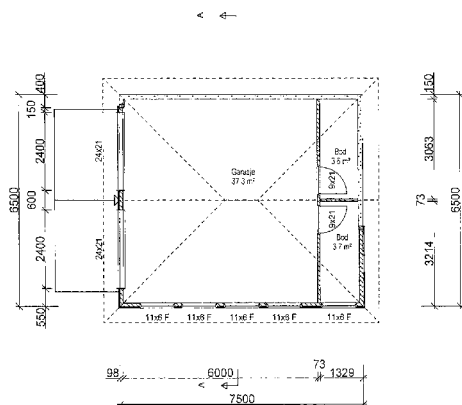





Garasje "Herskapeleg"

DATA DESIGN SYSTEM

<b>HULEBYGGAREN</b> INGENIØR- OG ARKITEKONTOR	Tilrasker: <b>Enerbygg Bolig AS</b>		Date: 12.03.2012
	Ryggeplatt:		Tegn: Kall
 Eidsvold 34 Tlf. 57860788 6770 Nordfjordeid	Kommune:		Prosjekt: 207107
	Oppr:	Byg. Mål 1: 100	Tegn nr.: 502
	Fasader:		© Tegningene er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.



Garasje "Herskapeleg"

<b>HULEBYGGAREN</b> INGENIØR- OG ARKITEKTBYGNOR  Skjogolo 34 Tlf. 573640798 6770 Nordfjordveid	Titelseier: <b>Enerbygg Bolig AS</b>	Dato: 12.03.2012
	Prosjekt: _____	Tegner: Kord
Kommune: _____	Prosjekt: 20707	Tegner nr.: 501
Gnr.: _____	Bar.: _____	Målestokk: 1 : 100
Planlagt og skjøtt	© Tegning er beskyttet av lov om opphavsrett	

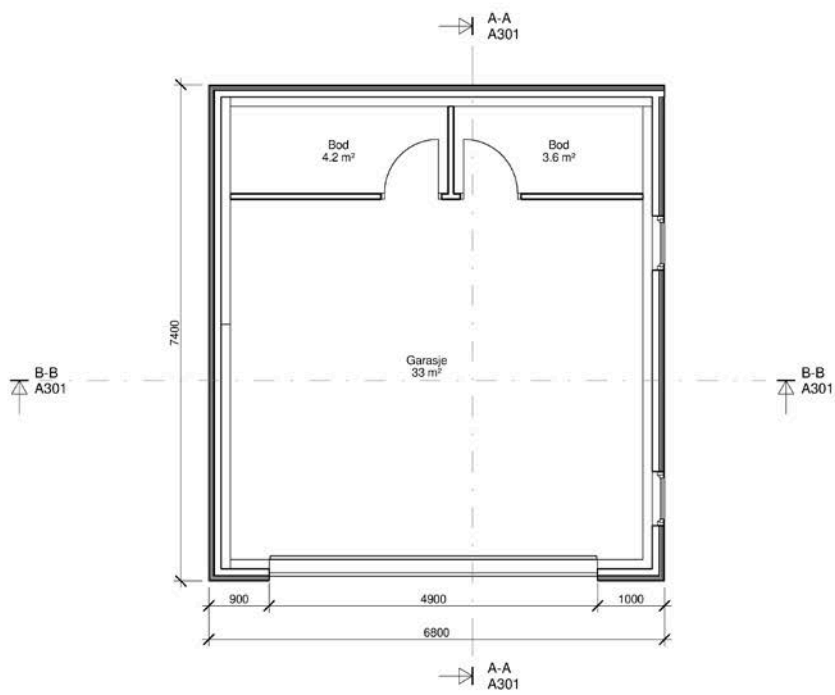












PROSJEKTANT  
1751  
TEKNISSKISSE  
A101

Steffen Moltu  
Garasje Moltu

Plan 1.etg

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
1	08.09.2017	1 : 50	
SPORSTØL			

02.11.2017 16:12:49



Herøy kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 80/14  
Adresse: Langåsen 9  
Utskriftsdato: 18.03.2024  
Målestokk: 1:1000





UTM-32




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


## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 4)*  
 Område for bustader med tilhørende anlegg

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 10)*  
 Kjøreveg  
 Gangveg


*Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)*  
 Park


*Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007*  
 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje



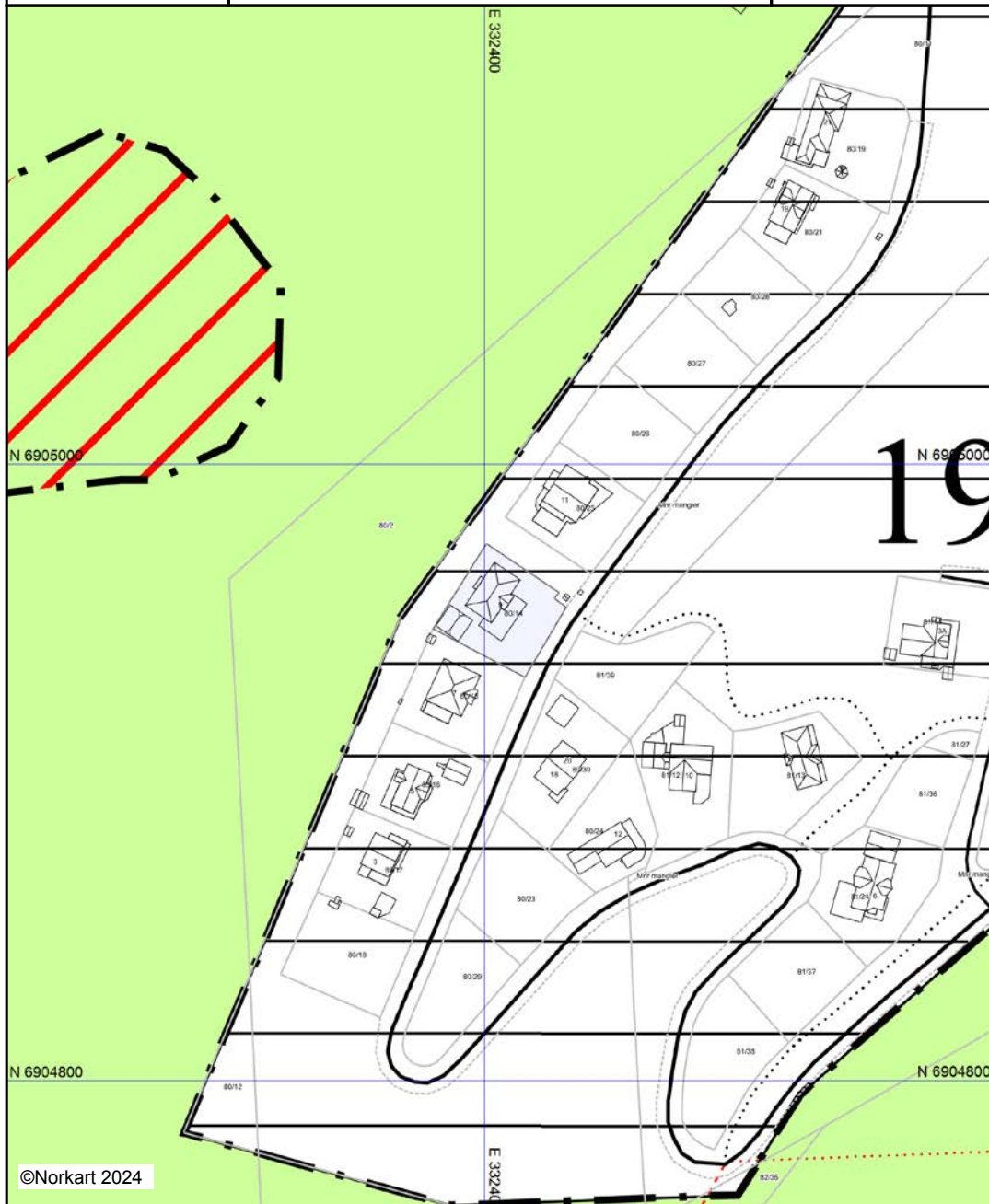
Herøy kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 80/14  
Adresse: Langåsen 9  
Utskriftsdato: 18.03.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2024


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

### *Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts*

 LNFR-areal - noverande


### *Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11:*


 Faresone - Ras- og skredfare


 Angitthensynsone - omsyn landskap

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei:


### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2*

 Faresonegrense

 Angitt omsynsgrense

 Detaljeringsgrense


### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*


 Planområde


 Planen si avgrensing


 Grense for arealformål


 Samleveg - noverande

 Tilkomsveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Turveg/turdrag - framtidig

 Kommune(del)plan - påskrift

Abc

Kommune: 1515 Herøy  
Eiendom: 1515/80/14/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |   |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet     |  Vannkant                            |
|  Mindre nøyaktig               |  Vegkant                             |
|  Lite nøyaktig                 |  Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje                       |
|  Omtvistet grense              |  Punktfeste                          |










Dato: 19.3.2024







0 25 50 m






Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN  
FOR FEIRELIA I HERØY KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innanfor reguleringsgrensa er regulert til:

- I Byggeområde for  
- bustadbygg, frittliggende bustader.
- II Trafikkområde for  
- køyreveggar, parkeringsplassar  
- gang- og sykkelveggar, fortau  
- anna trafikkareal.
- III Friområde for  
- park, anlegg for leik og sport.
- IV Fellesareal for fleire eigedomar  
- felles avkøyrslar  
- fellesareal for leikområde.

§ 3

Desse reguleringsføresegnene kjem i tillegg til bygningslova og bygningsvedtektene for Herøy kommune.

§ 4

Etter at desse reguleringsføresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å vedta private særrettar som er i strid med føresegnene.



§ 5

Bygningsrådet kan, når særlege grunnar talar for det, tillate mindre vesentlege unntak frå desse reguleringsføresegnene innan for ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for Herøy kommune.

FØRESEGNER FOR OMRÅDE MED FRITTLIGGANDE BUSTADER

§ 6

Bygningsrådet skal sjå til at husa får ei god form med høveleg materialbruk og at det harmonerer med husa og terrenget ikring. Utvendige fargar skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 7

Bygningsrådet skal sjå til at innhegning mot gate vert mest

mogleg einsarta for alle tomter langs ei gatestrekning. Bygningsrådet kan mot veg krevje hekk eller anna planting i staden for gjerde. Innhegningane må ikkje vere over 0,80 m høge og utforminga og fargen skal godkjennast av bygningsrådet.

#### § 8

Innanfor frisisiktlinene må det vere fri sikt i ei høgd av 0,50 m over planum til dei tilstøytande vegar. Arealet innanfor frisisiktlinene må ikkje brukast slik at fri sikt på noko tidspunkt vart hindra.

#### § 9

Bygningsrådet skal sjå til at ikkje utbygde delar av tomta får ei god og naturleg utforming. Det må ikkje plantast tre eller busker som kan verte til ulempe for ei avkøyring til offentlig veg. Eksisterande vegetasjon av varig verdi for omgivnaden, både på private tomter og elles, bør så langt råd er bli ståande.

#### § 10

I områda skal det byggast frittliggande bustadhus i 1 etasje. Der terrenghøgda gjer det naturleg, kan bustadhus innreiast med bustadrom i underetasjen. Høgder til gesims skal ikkje vera over 3,5 meter for hus med ei høgd og 6 meter for hus med ei høgd + underetasje. Gesimshøgda vert målt frå høgstliggande ferdigplanert terreng. Bygningsrådet kan tillate mindre endringar av høgdena.

#### § 11

Husa skal byggast innanfor dei byggegrenser som er vist på planen. Plassering og utforming skal i kvart einskild høve godkjennast av bygningsrådet.



#### § 12

Med byggemelding skal det sendast situasjonskart som også skal vise:

Plassering av uthus eller garasjetilbygg, sjølv om desse ikkje vert bygde samstundes med bustadhuset.

Planering av tomta med høgder på terrenget og naudsynte støttemurar og markerte skråningar.

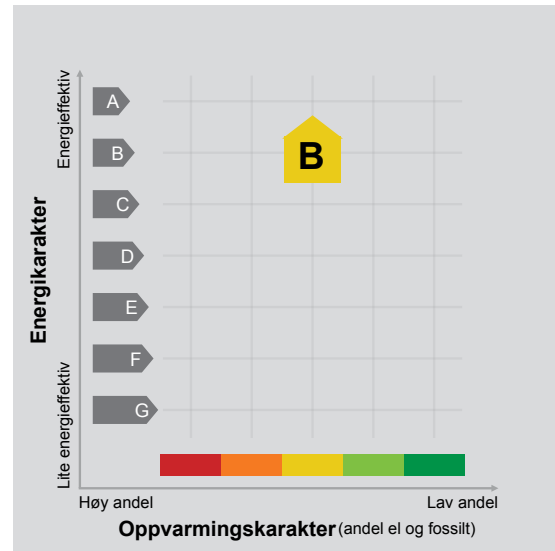
#### § 13

Ved sida av garasje skal det planleggast ein oppstillingsplass for bil på eigen tomt. Dersom det vert ordna med besøksparkering for fleire tomter, skal kravet vere minimum 0,25 oppstillingsplass pr. bustadeining. Einskilde garasjer og uthus skal berre byggast i tilknytning til hovedbruket, som tilbygg eller underetasje.

# ENERGIATTEST



Adresse	Langåsen 9
Postnummer	6080
Sted	GURSKØY
Kommunenavn	Herøy
Gårdsnummer	80
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300301612
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2024-9114
Dato	14.08.2024



**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.

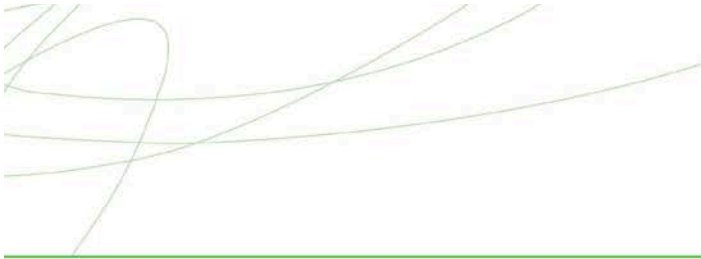
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://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 innnetemperaturen**

**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)

- Vask med fulle maskiner

- Montere urbryter på motorvarmer

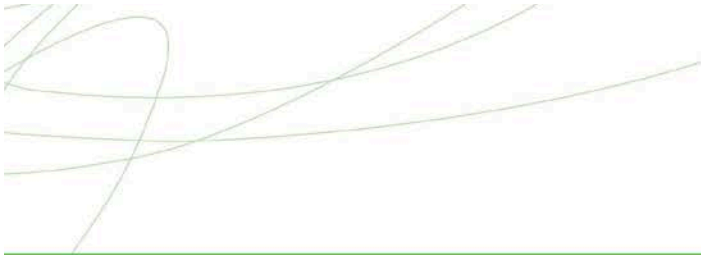
- Spar strøm på kjøkkenet

- Slå el.apparater helt av

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.

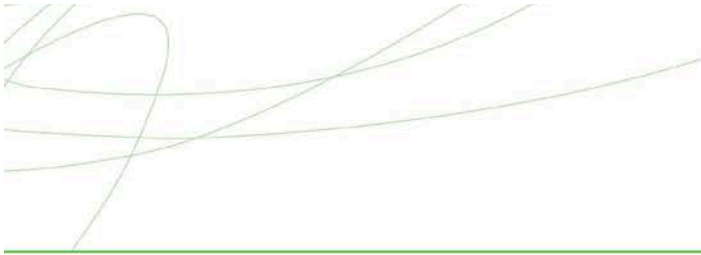
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2014
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	262
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.**





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: 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. Kjøle- 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs



**Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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





# HELP Boligkjøperforsikring

## BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

### PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

## BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler

benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:  
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
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.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (*slik at selger har fått kunnskap om budet*), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én eiendom*).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (*såkalte «motbud»*), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

## BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01006424 ..... Kontaktperson: Tommy Sylte .....  
Adresse: Langåsen 9, 6080 GURSKØY ..... Tlf: 982 39 657 .....

Undertegnede 1: ..... Fpnr: .....  
Undertegnede 2: ..... Fpnr: .....  
Adresse: ..... Postnr, Sted: .....  
Mail 1: ..... Mail 2: .....  
Tlf 1: ..... Tlf 2: .....

Gir herved bindende bud stort, kr ..... kroner  
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

## FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver ..... Kontaktperson: .....  
Tlf: .....

Egenkapital: ..... Kr: .....

## EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: ..... Budet gjelder til og ned den ..... Kl. ....

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 14.08.2024  
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er  
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake  
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes  
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få  
opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan  
forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon  
om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



# Legal EgedomsmeKling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

[legaleigedom.no](http://legaleigedom.no)

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)