

PROAKTIV

Enebolig med store uteområder

God takhøyde, landlig
beliggenhet og barnevennlig



ANDERSGARDEN 3



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

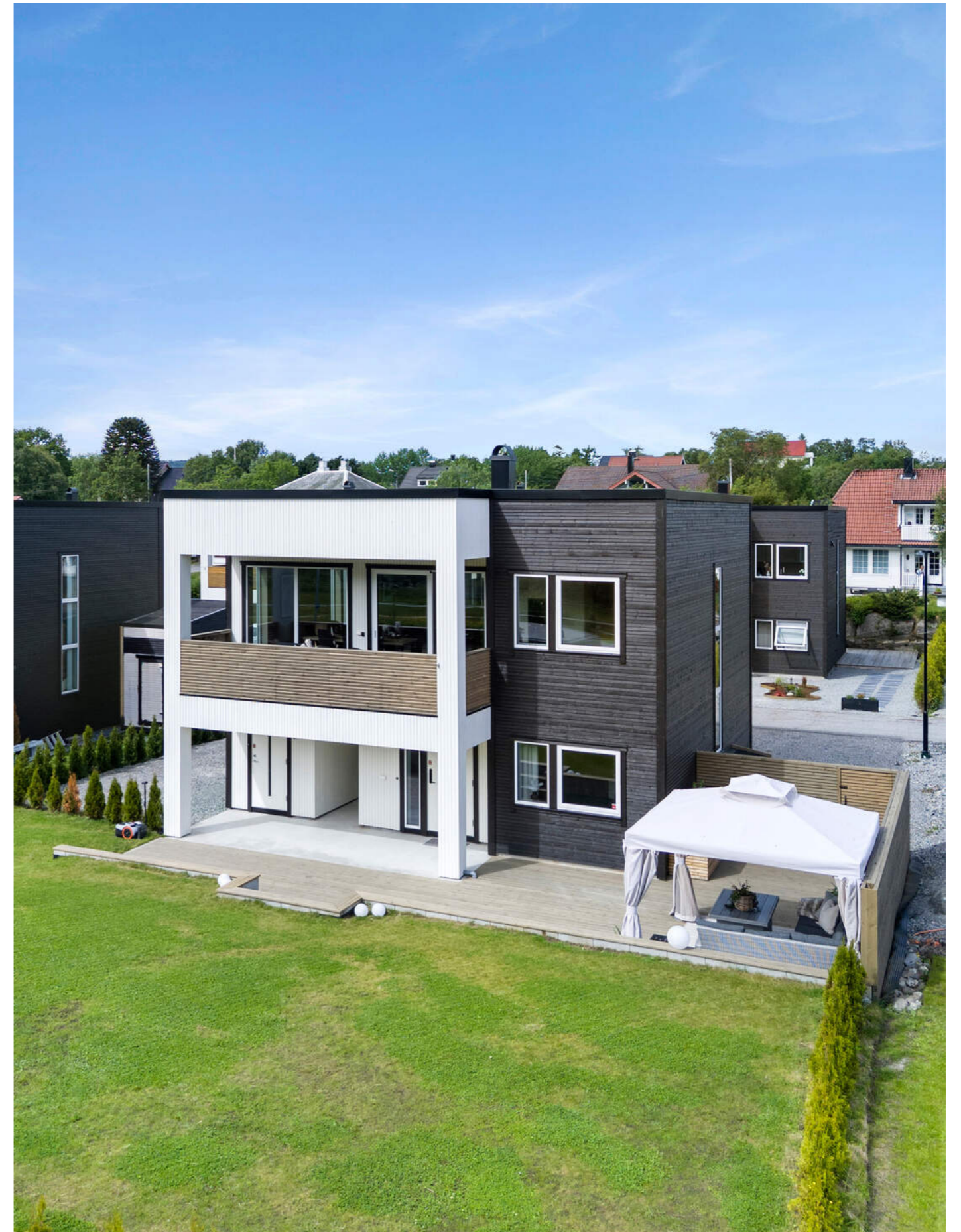
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Andersgarden 3, 6030
LANGEVÅG

Gnr./Bnr.: Gnr. 97, bnr. 67, i Sula kommune

Prisantydning: 5.200.000,-

Omkostninger: 149.250,-

Totalpris: 5.349.250,-

Kommunale avgifter: 21.904,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 4/3

BRA: 134 m²

BRA-i: 128 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i
carport og på gruset biloppstillingsplass på
eiendommen.

Tomt: 560.8 m²

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHOLD

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	24	48	50
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
56	102		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger.

Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «såg» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmeistring AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Stilrent og praktisk i egen enebolig på Andersgarden. God takhøyde, fine uteområder, solrik beliggenhet og rolig gate.

Pakk sakene dine og flytt rett inn her. Den nyere oppførte eneboligen kan skilte med en appellerende smak, gode løsninger og en hensiktsmessig beliggenhet i en barnevennlig gate. Her kommer du til det vi kan definere som et hjem. Med smakfulle løsninger, god takhøyde og praktiske uteområder. Her er det lite som er overlatt til tilfeldighetene og dermed blir det forhåpentligvis såre enkelt å se for seg fremtiden i boligen. Flislagt inngangsparti med varmekabler, tre romslige soverom, flislagt bad med moderne fliser og vaskerom med praktisk tilkomst fra carporten. Og da har vi ikke begynt på andreetasjen. Med flott kjøkken, god plass til spisestue og en koselig plass til sofagruppe. De store vindusflatene forsterker det lyse

inntrykket og skaper en herlig atmosfære. Velkommen til visning!

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



LANGEVÅG

Kommune: Sula / Område: Langevåg

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Langevågen har et riktig servicetilbud. På Devoldfabrikken, kun 3 minutters kjøring fra eiendommen, finner du et god utvalg butikker og kafé. I Langevåg sentrum finner man blant annet frisør, helsestasjon og legesenter, rådhus, restauranter, apotek, post-i-butikk og bank. Det er cirka 20 minutter med bil til Amfi Moa.

For å reise til Ålesund sentrum kan man benytte seg av buss eller hurtigbåt. Hurtigbåten bruker cirka 7 minutter over fjorden, og går fra Lerheimskaia i sentrum av Langevåg. Med bil tar det cirka 35 min.

Langevåg barneskole ligger 1 km fra eiendommen, tilsvarende avstand til Sula ungdomsskole. Det er cirka 19 km til Borgund VGS som tilbyr yrkesfaglige studieretninger. Til Spjelkavik VGS er det 18,1 km, her tilbys det studiespesialiserende studieretninger.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Aannø Linje 4	1 min 🚶 0.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	45 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Langevåg PostNord	10 min 🚶 0.9 km
Rema 1000 Langevåg	12 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 AMFI Moa	22 min 🚗
🏪 Apotek 1 Langevåg	14 min 🚶

SPORT

🏀 Basket/volleyballbane Sula U Ballspill	12 min 🚶 1.1 km
🏀 Ballbinge, Sula ungdomsskule Ballspill	12 min 🚶 1.1 km
🏃 Aktiv Trening Langevåg	14 min 🚶
🏃 Crossfit Langevåg	18 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Området har forøvrig et godt tilbud av barnehager, med blant annet Molvær barnehage. Videre kan Langevåg og Vasset barnehage også nevnes.

Kommunen har et aktivt idrett- og friluftsmiljø, med fine idrettsanlegg og enkel tilgang til fjell, skog og sjø. I Veddemarka cirka 8 minutters kjøretur fra boligen, finner du blant annet skiløyper vinterstid og flotte turområder sommerstid. Her er det også idylliske bade- og fiskevann,

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

blant annet Storevatnet ved Lømyra, og flere andre små og store vann i naturskjønne omgivelser.

Du kan også ta turen opp til Sulafjellet, med langstrakt utsikt i alle himmelretninger, i flotte omgivelser, eller til Vasset idrett- og friluftspark. Sistnevnte har blant annet kunstgressbane, innendørs- og utendørs skytebaner, turstier, lysløyper, diskolfpark, badeplasser og gode fiskemuligheter.

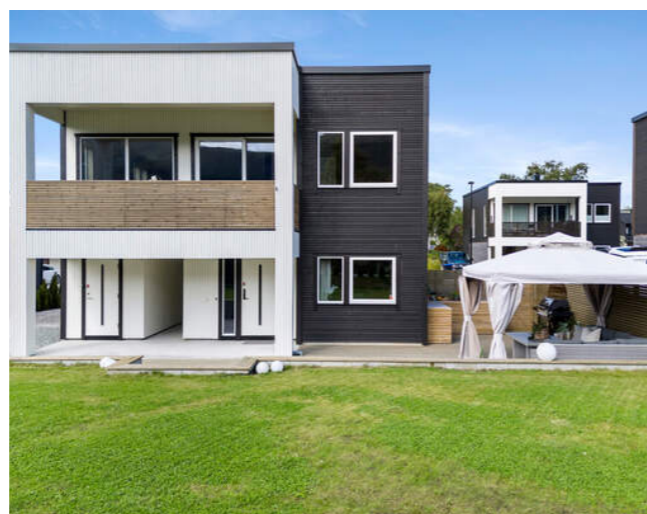
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av boligbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



Barnehage/Skole/Fritid

Se tekst under beliggenhet, og ellers mer informasjon på Sula kommune sine nettsider.

SKOLER

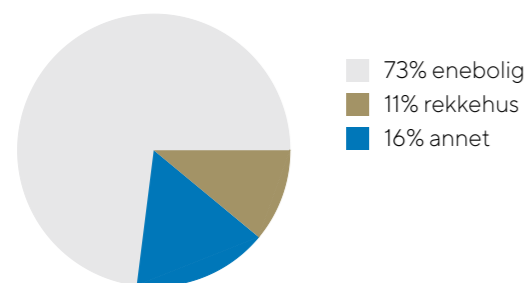
Langevåg skule (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 423 elever, 35 klasser	12 min 1.1 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	23 min 16.5 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	22 min 17.6 km

BARNEHAGER

Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år) 111 barn	10 min 0.9 km
Vasset barnehage (1-6 år) 22 barn	14 min 1.2 km
Langevåg barnehage (0-5 år) 98 barn	21 min 1.8 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL ANDERSGARDEN 3

Vi starter utendørs – boligen har flere uteplasser og det er pent opparbeidede uteområder.

Parkering

Parkering gjøres i carport og på gruset biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

560 m²

Beskrivelse av tomt

Dette er en flat, sørvendt tomt med gode sol- og utsiktsforhold. Den er opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplass foran carporten. Øvrige arealer er beplantet med gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eneboligen er fra 2022. Grunnmuren er av istøpte ringmurselementer. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene har karmen av PVC og tre lags isolerglass. Ytterdørene har karmen av tre og malte dørblad. Hoveddøren og døren mot boden har glassfelt. Det er en tett dør mot vaskerommet. Skyvedør med karmen av PVC og glassfelt med tre lags isolerglass, mot verandaen.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 0 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingsskap på vaskerommet
- Stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler
- Avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
- Varmtvannstank på ca. 200 liter





- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Røykvarslere og håndslukker
- Komfyrvakt
- System for lekkasjesikring
- Innfelte downlights i himlingene over gangen, badet, stue/kjøkken og over verandaen ved 2. etasje
- Sentralstøvsuger
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje

Bygningsakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Fredag, 12. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen siden det var nytt i juli/august, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja. Vindu i 2. etasje var ikke helt tett. Forholdet ble tørket opp og utbedret av utbygger.
4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, nytt arbeid i 2025 utført av faglært (Kompaktbo AS): Vindu i 2. etasje var tidligere ikke helt tett. Forholdet ble tørket opp og utbedret av utbygger. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2022 utført av faglært (EI-24 AS): Installert Teslalader og lagt opp ny stikkontakt. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja. Sensor på balansert ventilasjon, byttet på garanti fra leverandør.
16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja, nytt arbeid i 2024 utført av faglært (Systemair/underleverandør): Sensor på balansert ventilasjon, byttet på garanti fra leverandør. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Ja. Mindre sprekk i betongplate i carport.

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

Ja. Tidligere utsendt nabovarsel om bebyggelse på Karlsgården på Havnegjerdet, reguleringsplanen er under arbeid pt 10.06.26.

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

- Byttet gulv i hele huset på reklamasjonsjobb fra megafelis/gulvleverandør pga knirk/dårlig batch fra leverandør.
- Reparasjon/sparkling reklamasjonsjobb fra maler.
- Justering av kjøkken reklamasjon fra utbygger.



FIN TERRASSE

Terrassen går fra bortsiden på huset med et fint tillaget enkelt utekjøkken for tilberedning av grillmat etc, og hele fremsiden. Fint tillaget eiendom med mur og gressplen med gode arbeidsforhold for en robotgressklipper.





FINE UTEOMRÅDER EN FLOTT PLESS Å NYTE

Her kan du sitte i kroa og bare nyte barnelatteren som fylles på plenen. Med vannspreder, med trampoline og med fotballmål.



I ANDREETASJEN ER DET
FIN VERANDA MED GODE
SOLFORHOLD OG GRØNN
UTSIKT



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



En praktisk planløsning og mye godt areal.

Innhold

Enebolig:

- 1. etasje: Vindfang, gang, to soverom, bad og vaskerom.
- 2. etasje: Stue/kjøkken, soverom og toalettrom.

I tillegg er det en carport og en utebod som tilbygg til huset.

Areal

Bruksareal:

- 1. etasje
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 56 kvm

2. etasje

- BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

Terrasse- og balkongareal:

- 1. etasje: 79 kvm

2. etasje: 13 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

I tillegg er det en carport på ca. 16 kvm. som tilbygg til huset. Åpne, overbygde arealer som carporter er ikke målbart areal.

Carporten er dermed ikke medregnet i bruksarealet.

Standard

Velkommen til Andersgarden 3 - en flott enebolig over to etasjer med fine uteområder, behagelig takhøyde, gode materialvalg og appellerende uttrykk.

Her får du carport med direkte tilkomst til vaskerom, utvendig bod, tre soverom, stor og åpen stue-/kjøkkenløsning og stort flislagt bad.

Du parkerer i carporten og tar enten kattavasken på vaskerommet på vei inn til badet, eller via gangen på fremsiden av boligen. Gangen er appetittelig innredet med flislagte gulv og varmekabler, garderobeløsning og opphengmuligheter.

Badet i førsteetasjen har flislagte gulv- og veggflater, samt dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, vegghengt wc og servant med oppbevaringsmuligheter. Vaskerommet har tekniske installasjoner, utslagsvask, innredning til oppbevaring og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Oppe er det i tillegg et eget toalettrom til besøket med wc, servant med oppbevaringsmuligheter og speil.

Oppe er stuen og kjøkkenet utført i en gjennomført og åpen løsning. Her får du en utrolig generøs takhøyde, store vindusflater, nydelig lysinnslipp og utgang til verandaen som er orientert mot solen i sør og til godt mot kveld.

Kjøkkenet er fra IKEA og har integrerte hvitevarer, hvit og lys utførelse, fin benkeplate og gode arbeidsmuligheter. Her kan du holde orden på ungene som hopper på trampoline i hagen,



setter ny trikserekord eller holder på med boksen går.

Stuen er delt med spisestue mot vindusflater og en tv-stue mot nord. Lyst laminatgulv, lyse veggflater og mye naturlig lys gjør dette til et energiskapende rom. Her vil du trives og her kan det nytes!

Ute er det store terrasseareal for varme sommerdager. Med god skjerming, hensiktsmessige løsninger og mye plass er dette en ideell plass å lande etter en lang dag på arbeid, en fjelltur eller en tur rundt vannet.

Det er tre soverom i boligen, hvor ett er plassert i andreetasjen og resterende er i førsteetasjen. De er alle av god størrelse og dekker forskjellige behov. Hovedsoverommet ligger i andre etasje og har god plass til dobbeltseng og nattbord, samt en garderobeløsning. De to andre rommene i førsteetasjen passer helmaks som barnerom, et gjesterom eller et hjemmekontor.

I tillegg er det godt med oppbevaring i utvendig bod og i carport. Det er også avslutningsvis gode parkeringsmuligheter på egen tomt, på grusede arealer.

Velkommen til visning - husk påmelding!

Oppvarming

Oppvarming gjøres via varmekabler i gulvene i vindfanget, bad og vaskerom, ildsted i stuen, varmepumpe i stuen og balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem



energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

2022 - Montert lader for elbil
2023 - Lagt terrasse foran huset, oppført støttemur mellom terrasse og hage.
2024 - Oppført levegg mot nabo øst
2025 - Lagt nye laminatgulv





DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

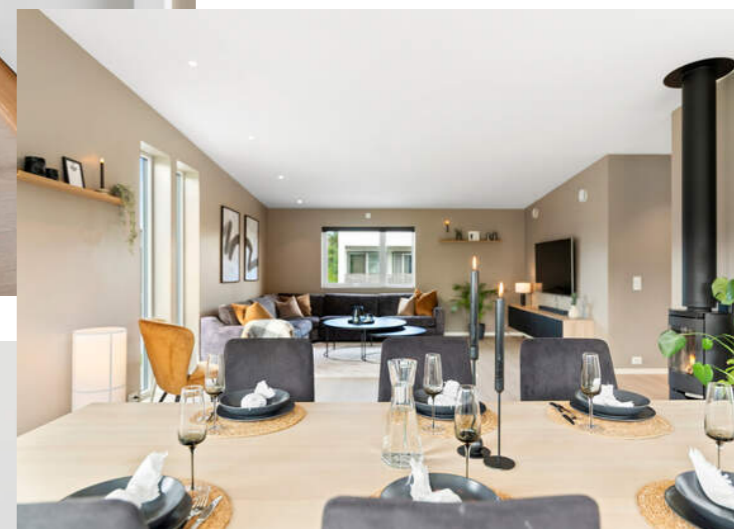
Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring!





DELIKATE FARGER OG GODE MATERIALVALG

Boligen har laminat på gulvene, gips på vegg og himling, samt store vindusflater som forsterker det lyse og prikkfrie inntrykket!







ROMSLIG SPISESTUE

Spisestuen er av den solide sorten. Her kan du virkelig slå deg til ro og bare nyte. Enten det er middagen, roen eller selskapet.



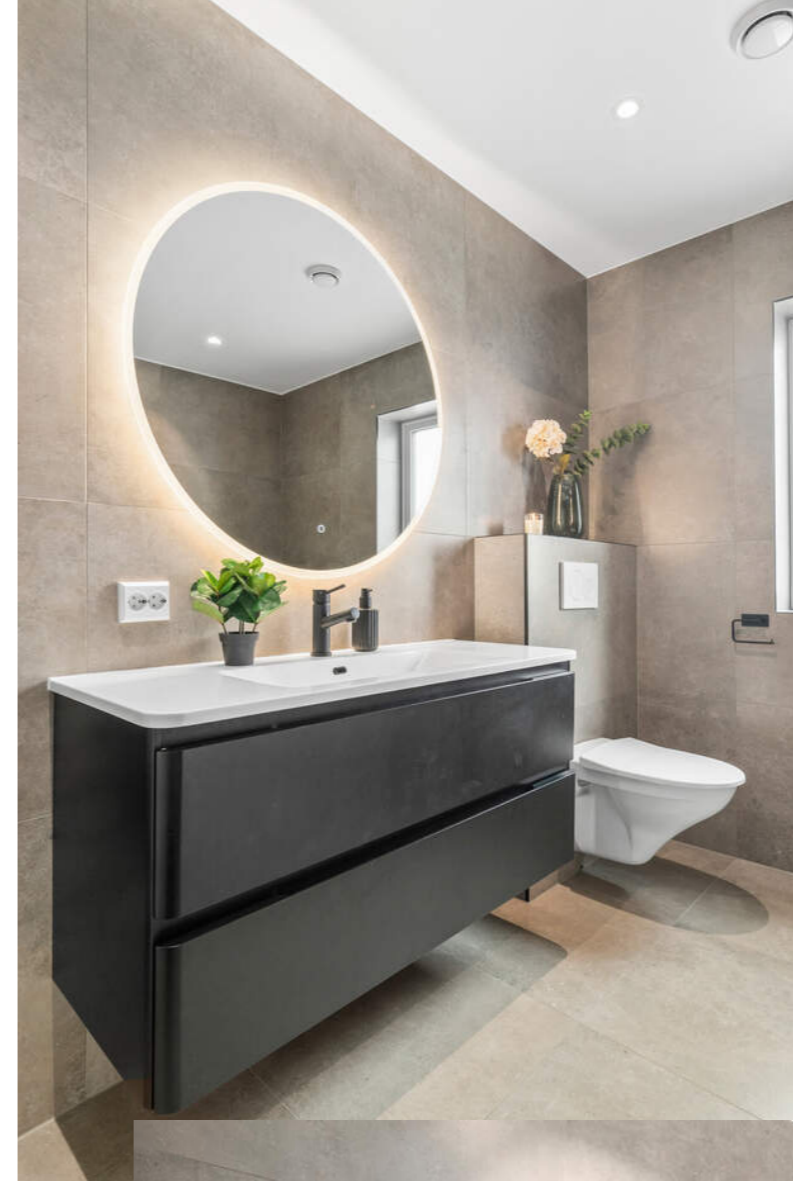
KJØKKEN

Kjøkkenet har hvite fronter og benkeplate av laminat. Integreerte hvitevarer som medfølger i handelen. Godt med benkeplass, fine arbeidsforhold og mye oppbevaring. Her vil du trives.



FLISLAGT BAD MED VARMEKABLER

Badet befinner seg i husets førsteetasje. Her er det store 60x120cm-fliser, svart innredning, servant, sminkespeil, vegghengt wc, dusjhjørne med innfellbare vegger og mulighet for å etablere badekar.



ALT DU TRENGER

En god start på dagen og en fin avslutning på den samme.





VASKEROM OG GJESTETOALETT

Boligen har vaskerom med tilkomst fra carport eller gangen. I tillegg er det gjestewc i andreetasje med vegghengt wc, servant, oppbevaring og speil.



HOVEDSOVEROM

I andreetasje ligger dette soverommet som har innredning fra Pax og IKEA, samt nattbord på hver side av den romslige dobbelsengen som er plassert her.



TO SOVEROM NEDE

Boligen har to soverom nede hvor dette bildet er fanget. Her er det også god plass til dobbelseng, og det andre soverommet passer ypperlig som barnerom eller lignende.



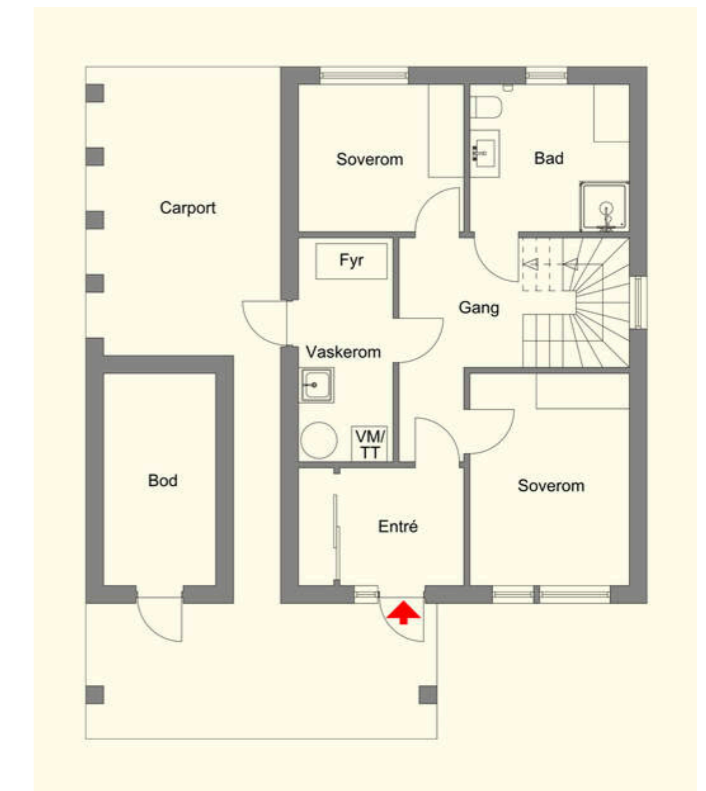
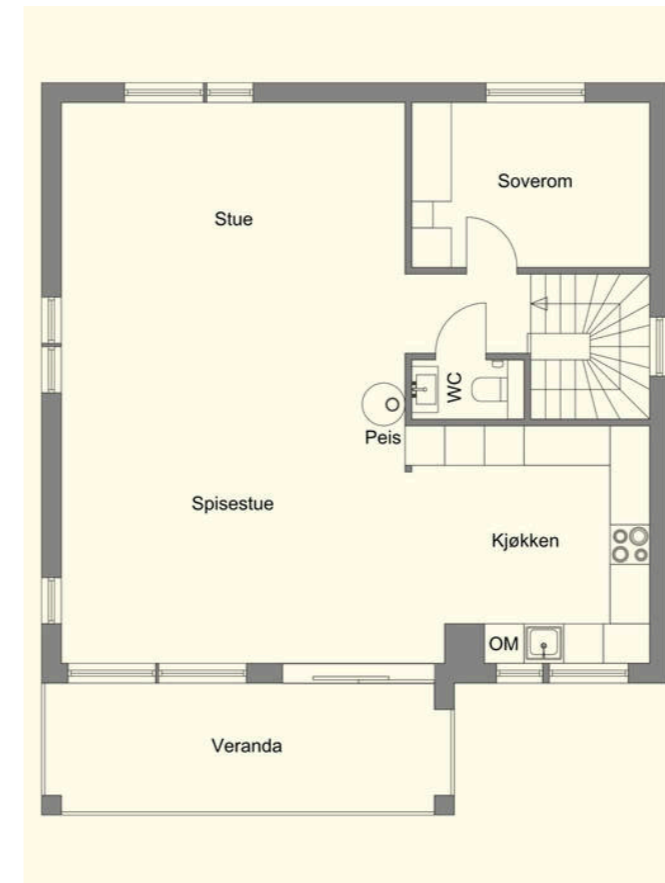
**SAMME MODERNE OG
BEHAGELIGE FARGER HER**



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Til visning medbringes prospekt, målebånd og penn slik at du får tatt alle målene allerede på visning!



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

560 m²

Beskrivelse av tomt

Dette er en flat, sørvendt tomt med gode sol- og utsiktsforhold. Den er opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplass foran carporten. Øvrige arealer er beplantet med gressplen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.388.795,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.555.181,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

21.904,- for 2026

Eiendomsskatt

7.777,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

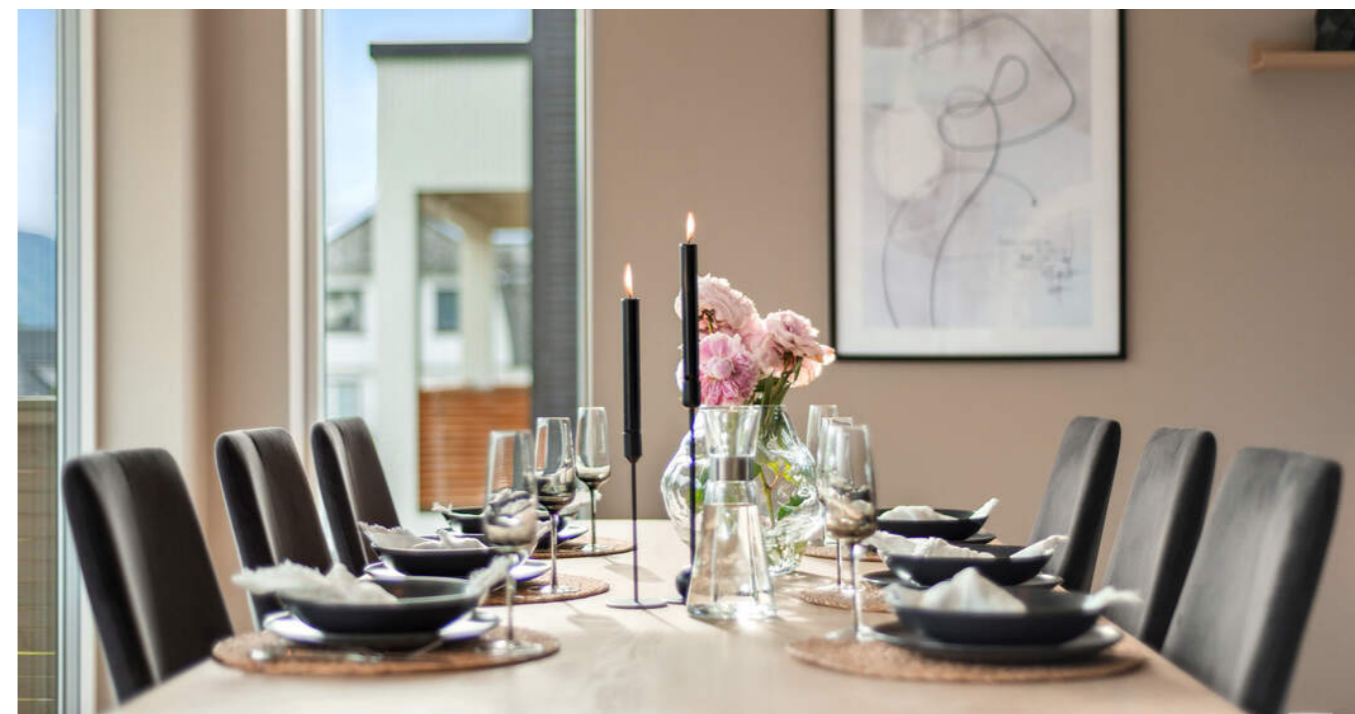
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg,



hastighet på internett etc.

Selgerne opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 19.320 kWh., en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom IF på kr. 7.300,-, en månedlig kostnad for internett og TV gjennom Telia på kr. 800,- og en årlig kostnad for brøyting på ca. kr. 5-800,- (betales én gang per vinter).

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.07.2023 som omhandler eneboligen. De godkjente og byggemeldte tegningene har avvik fra dagens bruk: Døren til den utvendige boden er tegnet inn på siden mot huset, i østre vegg i boden. Døren er plassert i dag i vegg mot sør. Endringen er liten, men den kan være en søknadspliktig fasadeendring. Dette vil være avhengig av om myndighetene mener at bygningens fasade endrer karakter. Det anbefales nærmere undersøkelser vedr. dette. Godkjenning på endring av døren foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av døren til opprinnelig standard, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 14. juli 2023

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1531/97/67:

09.01.1940 - Dokumentnr: 300041 - Utskifting

Overført fra: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1942 - Dokumentnr: 300179 - Utskifting

Overført fra: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1947 - Dokumentnr: 301846 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:13

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1947 - Dokumentnr: 301847 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:14

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1949 - Dokumentnr: 301680 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:15

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Kjerneinformasjon

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1951 - Dokumentnr: 302053 - Bestemmelse om vannledn.

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: Langevåg Vannverk

Overført fra: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1956 - Dokumentnr: 300170 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:16

Bestemmelse om septiktank m.m.

Overført fra: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1959 - Dokumentnr: 302127 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1983 - Dokumentnr: 3250 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:37

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1983 - Dokumentnr: 3320 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:38

Overført fra: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1985 - Dokumentnr: 5239 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:40

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1993 - Dokumentnr: 1414 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: Sula kommune.

Overført fra: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2008 - Dokumentnr: 782599 - Jordskifte

Sak: 1510-2003-0009 Sulafjellet

Overført fra: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2012 - Dokumentnr: 839338 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:55

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2018 - Dokumentnr: 1709781 - Bestemmelse om

nettstasjon

Rettighetshaver: Linja AS

Org.nr: 912 631 532

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2026 - Dokumentnr: 680298 - Registerenheten kan ikke

disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Ålesund Bolig Og Prosjektmegling AS

Org.nr: 826 455 292

Elektronisk innsendt

04.09.2020 - Dokumentnr: 2972704 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende boligbebyggelse i

"Detaljplan for del av gnr. 97 bnr. 1 i Langevåg" fra 2013 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via felles privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 17. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

130 000,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

131 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

149 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 331 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 349 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Kjerneinformasjon

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold overfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger

om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtale er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter

mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Espen Eriksson

Amalie Johanne Måseidvåg

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
18.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
SULA kommune
gnr. 97, bnr. 67

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 Rapportdato: 18.06.2026 Oppdragsnr.: 13707-1724 Eiendomsverdi ref nr: FD4409
Autorisert foretak: Sivillingeniør Patrick Young AS Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 2 av 22

Andersgarden 3, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 3 av 22

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2022.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Laminatgulvene ble byttet som reklamasjon av utbygger i 2025.

Boligen fremstår generelt med lite slitasje.

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG [Gå til side](#)

Grunnmur av istøpte ringmurselementer.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Vinduene har karmen av pvc og tre lag isolerglass.
Ytterdørene har karmen av tre og malte dørblad.
Hoveddøren og døren mot boden har glassfelt. Tett dør mot vaskerommet.
Skyvedør med karmen av pvc, glassfelt med 3 lag isolerglass, mot verandaen.
Pulttak av tresperrer tekket med pvc takfolie.
Understøttet, overbygd veranda av trekonstruksjoner foran 2 etg mot sør.
Tett dekke tekket med takfolie. Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulvene.
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene
Vedovn og stålpipen på stuen.
Innvendig trapp som 1/2 åpen svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger. Trinn av lakkert eik. Malt rekkverk.
De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Badekar. Vegghengt wc
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Vaskerommet har flislagt gulv, sparklede og malte plater på veggene.
Skyllekar av rustfritt stål på veggen.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Tørkesnor og Elfa realsystem.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Avtrekksvifte med kullfilter integrert i koketoppen.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Wc rommet har laminatgulv og malte vegger.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil på veggen over servanten.
Vegghengt wc.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann
Fordelingskap for tappevann på vaskerommet.
Stoppekran, reduksjonsventil og måler for vann på vaskerommet.
Avløpsrør av plast
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
Varmtvannstank, ca 200 liter, på vaskerommet
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Røykvarslere. Håndslukker.
Komfyrvakt
System for lekkasjesikring.
Varmekabler i gulvene i vindfanget i 1 etg, og i bad og vaskerom.
Innfelte downlights i himlingene over gangen, badet, stue / kjøkken og over verandaen ved 2 etg
Sentralstøvsuger.
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	134 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	134 m ²
Totalpris	5 200 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Døren til den utvendige boden er tegnet inn på siden mot huset, i østre vegg i boden.
Døren er plassert i veggen mot sør.
Endringen er liten, men den kan være en søknadspiktig fasadeendring.
Dette vil være avhengig av om myndighetene mener at bygningens fasade endrer karakter.
Anbefaler nærmere undersøkelser vedr dette.

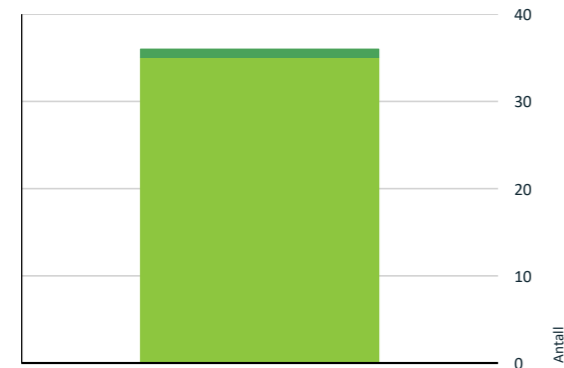
Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 6 av 22

Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
2022

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Montert lader for el - bil
2023	Modernisering	Lagt terrasse foran huset, oppført støttemur mellom terrasse og hage
2024	Modernisering	Oppført levegg mot nabo øst
2025	Modernisering	Lagt nye laminatgulv

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med pvc takfolie.
Besiktiget med dronekamera.



Taket er tekket med pvc folie

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Pipetrek, renner, nedløp og beslag av metall.
Takvannet ledes til rør i grunnen.



Takvannet ledes til rør i grunnen



Pipetrek av metall

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Pulttak av tresperrer.
Isolert og luftet konstruksjon.

Vinduer

Beskrivelse
Vinduene har karmen av pvc og tre lag isolerglass.

Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 7 av 22

Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Vinduene har karmen av pvc

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddøren og døren mot den utvendige boden har karmen av tre og malt dørbord med vindusfelt.
Tett malt ytterdører mot vaskerommet.
Veranda - skyvedør med karmen av pvc, vindusfelt med 3 lag isolerglass.



Dør mot vaskerommet



Dør mot utvendig bod



Hoveddør



Skyvedør mot verandaen

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Understøttet, overbygd veranda av trekonstruksjoner foran 2. etg mot sør.
Tett dekke tekket med pvc folie.
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat (nytt i 2025) og fliser på gulvene.
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 3 mm gjennom hele rommet, i gangen i 1. etg
Målt høydeforskjell inntil 6 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken 2. etg

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipen.
Vedovn på stuen.

Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 8 av 22

Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Vedovn på stuen

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp som 1/2 åpen svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger. Trinn av lakkert eik. Malt rekkverk.



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørbord.



Slette, malte dører

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2022.
Det foreligger dokumentasjon for uavhengig kontroll i våtrom.
Byggereglene fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjsonen, ca 1:100 på resten av gulvet.
Høydeforskjellen fra slukristen i dusjen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 26 mm.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To plastluker i gulvet, i dusj og ved badekar.
Tettesjikt av smøremembran. Membranen er klemt med klemring mot slukene.



Plastluk med mansjett og klemring

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Badekar. Vegghengt wc

1 ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 9 av 22

Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, under trappen i gangen.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten utslag.



Ingen indikasjon på fukt i veggen

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2022.
Det foreligger dokumentasjon for uavhengig kontroll i våtrom.
Byggereglene fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

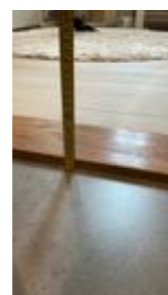
Vaskerommet har sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100, noe mer rundt sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 20 mm.
I tillegg en oppkant under terskelen, ca 5 mm, som ekstra sikring mot lekkasje.



Tettesjiktet er ført opp på en lekt under dørstokken

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt av smøremembran.
Membranen er klemt med klemring mot en plastsluk i gulvet.



Plastsluk med mansjett og klemring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekar av rustfritt stål på veggen.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Tørkesnor og Elfa realsystem.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, gang.
Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten utslag.

Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 10 av 22

Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Ingen indikasjon på fukt i veggen

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin og kjøll / frysenskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter integrert i koketoppen.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc rommet har laminatgulv og malte vegger.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil på veggen over servanten.
Vegghengt wc.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Det er ikke dreneringsåpning i kassen for innebygd toalettsisterne.
Eier opplyste ved befaring at det er annet system for lekkasjesikring i forbindelse med toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingskap for tappevann er plassert i en vegg på vaskerommet.
Stoppekran, reduksjonsventil og måler for vann på vaskerommet.



Fordelingskap for tappevann



Stoppekran, reduksjonsventil og måler for vann

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner



Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 11 av 22

Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe



Luft til luft varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter fra byggeåret, på vaskerommet



Varmtvannstank

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 bygningsrådgiver har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert på vaskerommet.

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.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Nyanlegg. EL 24 as, 16.08.2022.
Lagt opp ekstra stikk i vaskerom, ny lader for el bil. EL 24 as, 13.07.2022
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 12 av 22

Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av istøpte ringmurselementer på ukjent fundament mot grunnen

TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vann og avløpssystem

Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 13 av 22

Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

134 m²/128 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Garasje, Bod, Stue/kjøkken, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 5 600 000

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

5 200 000

Konklusjon markedsverdi

5 200 000

Markedsvurdering

Nyere enebolig med tre soverom og carport.
Sentralt beliggende i et nytt boligfelt, like øst for Langevåg sentrum.
Gangavstand til bussholdeplass, skoler og dagligvarebutikk.
Fine turmuligheter i nærområdet.

Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 14 av 22

Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Andersgarden 11 ,6030 LANGEVÅG 118 m ² 2020 3 sov	06-01-2025	4 800 000	4 650 000		4 650 000	39 407
2 Andersgarden 9 ,6030 LANGEVÅG 137 m ² 2023 4 sov	29-04-2026	5 200 000	5 250 000		5 250 000	38 321
3 Andersgarden 19 ,6030 LANGEVÅG 121 m ² 2020 3 sov	03-04-2024	4 500 000	4 400 000		4 400 000	36 364
4 Andersgarden 6 ,6030 LANGEVÅG 127 m ² 2022 3 sov	29-06-2025	4 590 000	4 520 000		4 520 000	35 591
5 Hansgjerdet 40 ,6030 LANGEVÅG 143 m ² 2010 3 sov	24-04-2025	4 600 000	4 600 000		4 600 000	32 168
6 Holsvegen 75 ,6030 LANGEVÅG 147 m ² 2016 4 sov	30-04-2025	4 500 000	4 400 000		4 400 000	29 932
7 Erikmarka 8 ,6030 LANGEVÅG 165 m ² 1977 5 sov	17-03-2025	4 650 000	4 450 000		4 450 000	23 421
8 Løkedaalen 16 ,6030 LANGEVÅG 174 m ² 1975 4 sov	16-04-2026	3 600 000	3 500 000		3 500 000	20 115

Kilde :
Eiendomsverdi

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.

Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 15 av 22

Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter, 2025	Kr.	28 235
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 300 000
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 markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 600 000

Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 16 av 22

Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

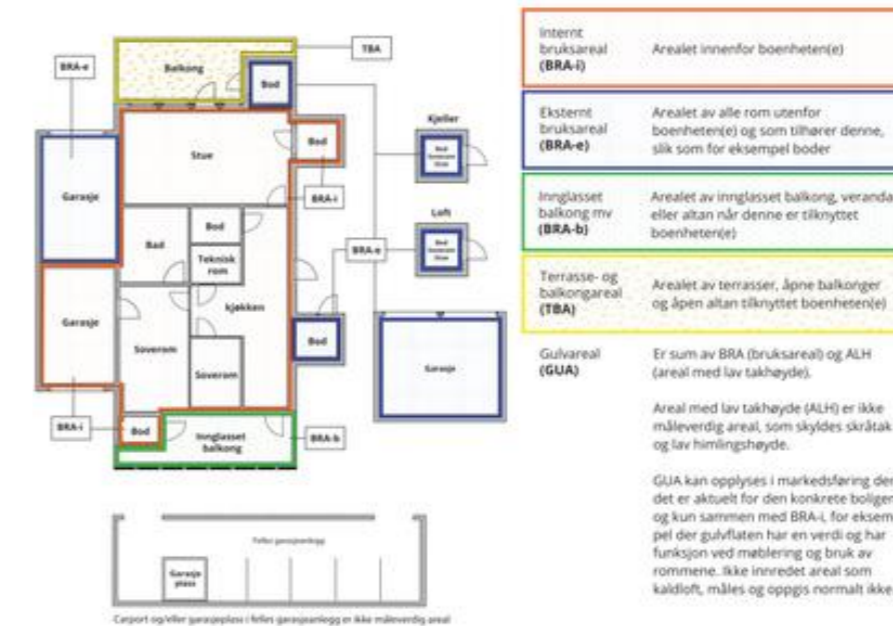
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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?](#)

Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 17 av 22

Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	50	6		56	79
2 etasje	78			78	13
SUM	128	6			92
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom	Carport, bod	
2 etasje	Stue/kjøkken, soverom, toalettrom		

Kommentar

I tillegg en carport, ca 16 m² som tilbygg til huset.
Åpne, overbygde arealer som carport er ikke målbart areal. Carporten er ikke medregnet i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Døren til den utvendige boden er tegnet inn på siden mot huset, i østre vegg i boden.
Døren er plassert i veggen mot sør.
Endringen er liten, men den kan være en søknadspliktig fasadeendring.
Dette vil være avhengig av om myndighetene mener at bygningens fasade endrer karakter.
Anbefaler nærmere undersøkelser vedr dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Utbygger har utbedret reklamasjoner, ikke annet arbeid

Ja Nei

Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Espen Eriksson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	97	67		0	560.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Andersgarden 3

Hjemmelshaver

Måseidvåg Amalie Johanne, Eriksson Espen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nytt boligfelt like øst for Langevåg sentrum.
Gangavstand til bussholdeplass, dagligvarebutikk, skoler og barnehage.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

Adkomstvei

Adkomst via felles, privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til frittliggende boligbebyggelse i "Detaljregulering for del av gnr 97 bnr 1 i Langevåg" fra 2013.

Om tomten

Flat, sørvendt tomt med gode sol og utsiktsforhold.
Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og gruset biloppstillingsplass.
Støpt dekke på terrenget og markterrasse av tre foran 1 etg mot sør.
Liten støttmur mellom terrassen og hagen.
Gjerde og levegg langs tomtegrensen mot øst. Hekk mot vest.
Øvrige arealer er beplantet med gressplen

Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.07.2023		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.06.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	20.11.2014		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.02.2018		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	14.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	
2	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 20 av 22

Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** 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 av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 21 av 22

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel infelnt 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 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.

Andersgarden 3 , 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 67
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FD4409>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 13707-1724

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 22 av 22

Ålesund Bolig og
Prosjektmeistring AS



Egenerklæring

Andersgarden 3, 6030 LANGEVÅG

10 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Andersgarden 3	Andersgarden 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2022 - Juli/august

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.

Har bodd i boligen siden juli/august 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Eriksson, Espen

Selger

Måseidvåg, Amalie Johanne

Forbehold

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

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen og omfanget

Vindu i 2. etasje var ikke helt tett. Forholdet ble tørket opp og utbedret av utbygger.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vindu i 2. etasje var tidligere ikke helt tett. Forholdet ble tørket opp og utbedret av utbygger.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kompaktbo AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 2



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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert Teslalader og lagt opp ny stikkontakt

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

EI-24 AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**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

Sensor på balansert ventilasjon, byttet på garanti fra leverandør.

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

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sensor på balansert ventilasjon, byttet på garanti fra leverandør.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Systemair/underleverandør

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Mindre sprekk i betongplate i carport.

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

Side 4



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 nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Tidligere utsendt nabovarsel om bebyggelse på Karlsgården på Havnegjerdet, reguleringsplanen er under arbeid pt 10.06.26

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:

- Byttet gulv i hele huset på reklamasjonsjobb fra megaflis/gulvleverandør pga knirk/dårlig batch fra leverandør.

Side 5



- Reperasjon/sparkling reklamasjonsjobb fra maler
- Justering av kjøkken reklamasjon fra utbygger.

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 87272013

Side 6



Energiattest



Adresse Andersgarden 3, 6030 LANGEVÅG	
Dato for energimerking 09.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-309686
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300838270
Gårdsnummer 97	Bruksnummer 67
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2022	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 134,0 m²	Oppvarmet bruksareal 134,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
91,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
91,87 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 622 kWh

Rev:	A	Husnr. pÅ Høllefåit	Sign.	EH	Dato	27.08.2018
SØKNADSTEGNINGER FASADER Arkitekt: EH Målestokk: 1 : 100 Prosjekt nr.: 1014-18 Art.: 501						
Tilbakere: Hørdersøi AS Byggher: Andersgarden Kommune: Siva kommun Gnr.: 97 Bnr.: 1 Plan: 1014-18 Prosjekt nr.: 1014-18 Art.: 501						
Ansvarlig: artikon Org. nummer: 996 480 534 www.artikon.no E-post: info@artikon.no Tlf: 90 00 00 00						
Tegninger med tilhørende utøyn må sendes til arkitekt AS Grøntek, bygging og miljøvis utlås berettiget for arkitekt AS						

FASADE MOT SØR

Med forbehold om full i utøynning.
 Alle tegninger må sendes til arkitekt AS
 på plass for trykking og oppsett av utøyn.
 Et utøyn kan ikke sendes inn uten at det er
 med kopi av tegningene som grunnlag for utøyn.
 Gjør om må utøyns slik at det har tilstrekkelig belysning.

FASADE MOT ØST

Med forbehold om full i utøynning.
 Alle tegninger må sendes til arkitekt AS
 på plass for trykking og oppsett av utøyn.
 Et utøyn kan ikke sendes inn uten at det er
 med kopi av tegningene som grunnlag for utøyn.
 Gjør om må utøyns slik at det har tilstrekkelig belysning.

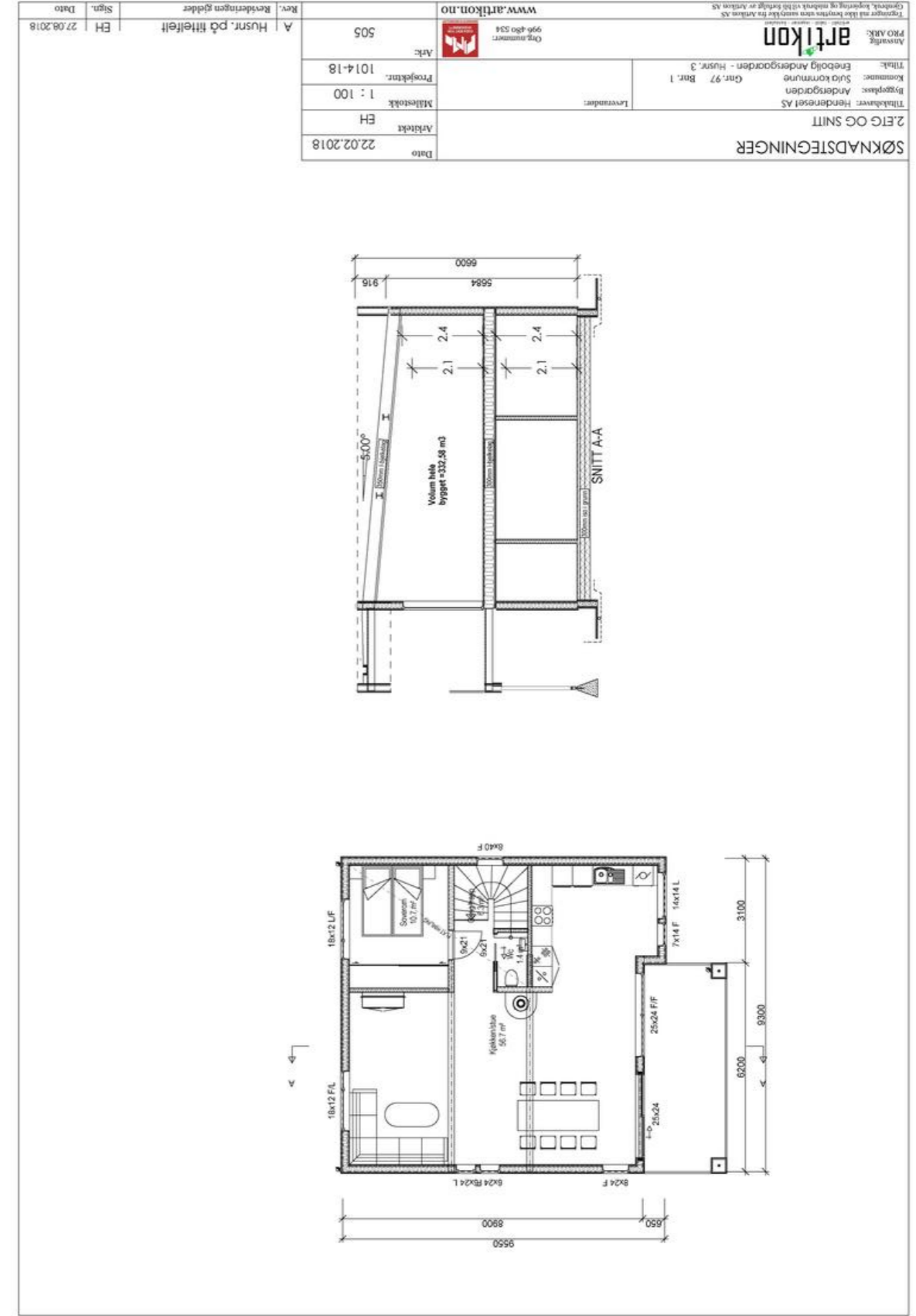
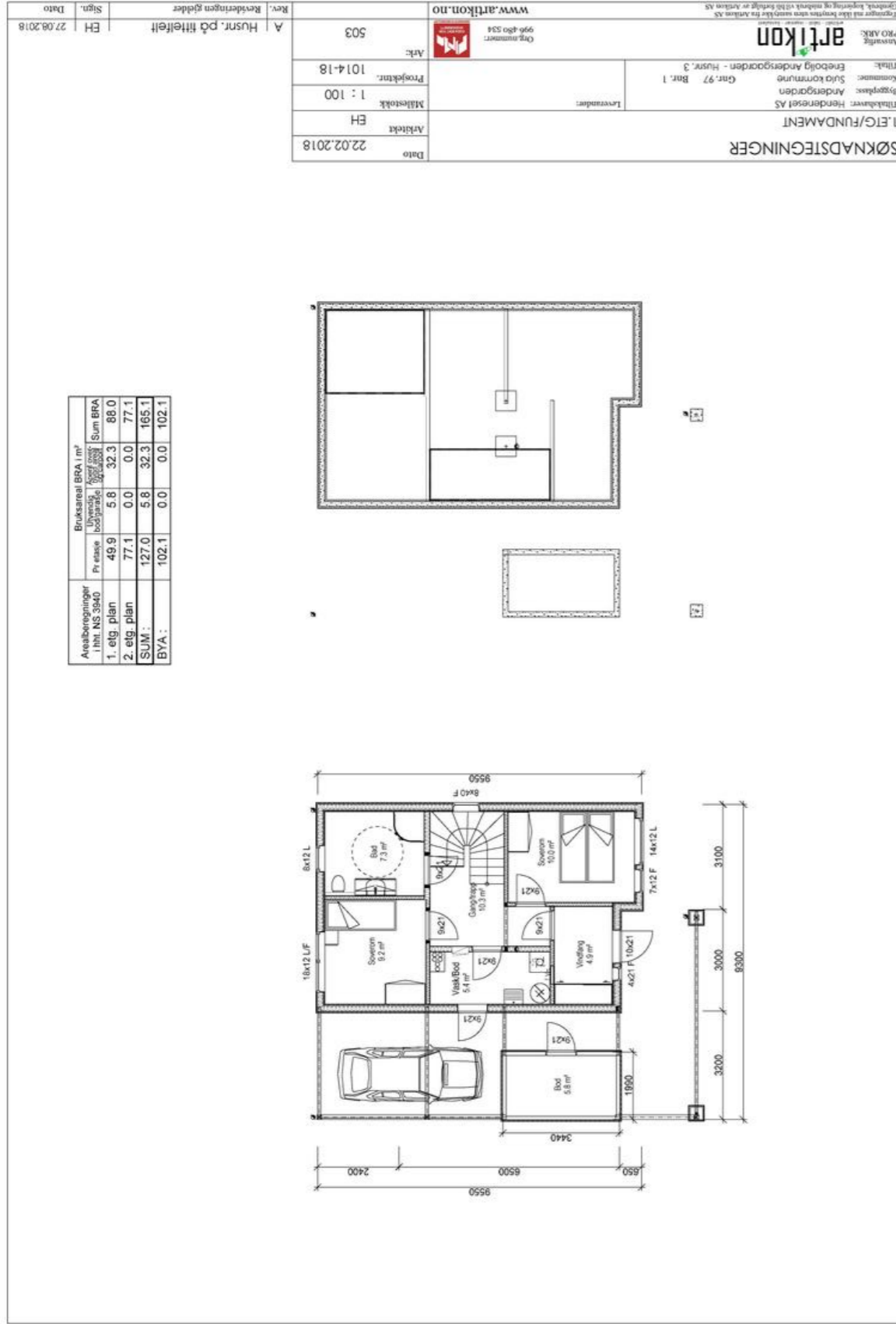
Rev:	A	Husnr. pÅ Høllefåit	Sign.	EH	Dato	27.08.2018
SØKNADSTEGNINGER FASADER Arkitekt: EH Målestokk: 1 : 100 Prosjekt nr.: 1014-18 Art.: 502						
Tilbakere: Hørdersøi AS Byggher: Andersgarden Kommune: Siva kommun Gnr.: 97 Bnr.: 1 Plan: 1014-18 Prosjekt nr.: 1014-18 Art.: 502						
Ansvarlig: artikon Org. nummer: 996 480 534 www.artikon.no E-post: info@artikon.no Tlf: 90 00 00 00						
Tegninger med tilhørende utøyn må sendes til arkitekt AS Grøntek, bygging og miljøvis utlås berettiget for arkitekt AS						

FASADE MOT NORD

Med forbehold om full i utøynning.
 Alle tegninger må sendes til arkitekt AS
 på plass for trykking og oppsett av utøyn.
 Et utøyn kan ikke sendes inn uten at det er
 med kopi av tegningene som grunnlag for utøyn.
 Gjør om må utøyns slik at det har tilstrekkelig belysning.

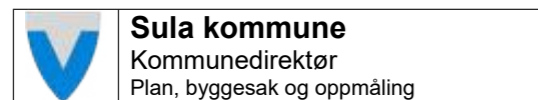
FASADE MOT VEST

Med forbehold om full i utøynning.
 Alle tegninger må sendes til arkitekt AS
 på plass for trykking og oppsett av utøyn.
 Et utøyn kan ikke sendes inn uten at det er
 med kopi av tegningene som grunnlag for utøyn.
 Gjør om må utøyns slik at det har tilstrekkelig belysning.



SØKNADSTEGNINGER		22.02.2018		Date	
PERSPEKTIVER		EH		Arkitekt	
Tilbakemelding: Hørdemøte AS		Elevandert:		Målestokk	
Bygghet: Andersgarden		Gnr. 97		Bnr. 1	
Kommune: Sula kommune		Gnr. 97		Bnr. 1	
Tittel: Eneboigj Andersgarden - Husnr. 3		Prosjekt:		1014-18	
Ansatt: artikon		Art:		506	
www.artikon.no		Org. nummer:		996 480 534	
Tegnere med tillatelse som ansvarlig for arkitekt AS		Grunnlag, bygging og innleie utl. for arkitekt AS		Rev: Husnr. på tittelfelt	
EH		27.08.2018		Sign. Dato	

SØKNADSTEGNINGER		22.02.2018		Date	
PERSPEKTIVER		EH		Arkitekt	
Tilbakemelding: Hørdemøte AS		Elevandert:		Målestokk	
Bygghet: Andersgarden		Gnr. 97		Bnr. 1	
Kommune: Sula kommune		Gnr. 97		Bnr. 1	
Tittel: Eneboigj Andersgarden - Husnr. 3		Prosjekt:		1014-18	
Ansatt: artikon		Art:		507	
www.artikon.no		Org. nummer:		996 480 534	
Tegnere med tillatelse som ansvarlig for arkitekt AS		Grunnlag, bygging og innleie utl. for arkitekt AS		Rev: Husnr. på tittelfelt	
EH		27.08.2018		Sign. Dato	



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

Ansvarleg søkjar
Artikon AS
Eidsbakken 81
6034 Eidsnes

Tiltakshavar
Henden AS
Krohhøgda 9
6421 Molde

Ferdigattest er gitt for				
Eigedom /byggjestad:	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Andersgarden 3, 6030 Langevåg	97	67		

Spesifikasjon
Kva slag bygg/tiltak:
Einebustad/Ny bustad

Vedtak gjort av:
Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker, igangsettingsløyve

Vedtaksdato: 06.11.2020
Saksnr.: 189/20

Dato sluttkontroll: 13.07.23
Kontrollansvarleg: I samsvar med gjennomføringsplan versjon 4, datert 13.07.2023

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

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

Vi gjer merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter reknast frå dato for ferdigattest.

Merknader

Underskrift	
Stad	Stempel/underskrift
Langevåg	
Dato	
14.07.2023	
Cecilie Solli Einingsleiar	Stian Vamråk Byggesaksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Adresse: Postboks 280 6039 LANGEVÅG	Telefon: Sentralbord: 70 19 91 00 Saksbeh: 70 19 91 00	E-post: post@sula.kommune.no Web: www.sula.kommune.no	Bankgiro: 4212.23.28079 Skattekonto: 6345 06 15317	Foretaksnr.: 964 980 543
--	---	--	---	------------------------------------

<p>Sula kommune</p>	<p>Reguleringsplankart</p>	<p>N</p> <p>UTM-32</p>
	<p>Eiendom: 97/64 Adresse: Andersgarden 9 Utskriftsdato: 23.02.2026 Målestokk: 1:1000</p>	
<p>©Norkart 2026</p>		
<p>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.</p>		

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)</i>	
	Bustader - frittliggjande småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Leikeplass
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Køyreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Kollektivhaldeplass
<i>Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 §12)</i>	
	Sikringsone - Frisikt
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringssonегrense
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius

§ 1 GENERELT

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal areala brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter. Planområdet ligger i sin helhet innenfor reguleringsplanen kalt Andersgarden.

§ 2 REGULERINGSMÅL

Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5)

- Boligbebyggelse – Frittliggende eneboliger(BF)
- Leikeplass

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

- Vei
- Gang- og sykkelvei

Hensynsone pbl. §12-6

- Frisiktsoner

§ 3 FELLESEFØRESEGNER

- § 3-1 Disse føresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova og gjeldende vedtekter i Sula kommune.
- § 3-2 Etter at reguleringsplanen er vedtatt, er det ikke tillate å inngå privatrettslege avtaler som er i strid mot reguleringsplanen eller føresegnene til planen.
- § 3-3 Ubygde areal skal gis ei tiltalende utforming og tilpasses tilliggende areal med tanke på opparbeiding / tilplanting.
- § 3-4 Universell utforming skal skal legges til grunn ved opparbeiding av bygg, utomhus-anlegg, leikeplasser, tilkomst til husvære og parkering innafor planområdet.
- § 3-5 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjoner som kan være førhistoriske, må arbeidet stanses, og fylkeskonservatoren få melding for ei nærmere gransking på plassen, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd
- § 3-6 Tekniske planer for veg, vatn og kloakk skal være godkjent av Sula kommune før det kan gis løyve om igangsetting av tiltak.
- § 3-7 Byggehøgde skal måles fra gjennomsnittlig opparbeid terreng ved veggliv og til gesims eller møne. Jf. Føresegna kap. 4.

§ 3-8 Plan- og bygningslova med tilhørende forskrifter gjeld fullt ut for alle tiltak innenfor planområdet.

§ 3-9 Ved byggesøknader på enkelttomter skal det gå fram plassering av alle aktuelle bygninger, sjøl om søknaden ikke omfatter alle.

§ 4 Område for bygg og anlegg

§ 4-1 Boligbebyggelse

Innenfor området BF 1, 2, 3, 4 og 5 kan det føres opp frittliggende eneboliger med inn til to etasjer med plate på mark. Innenfor BF 6 kan det føres opp frittliggende eneboliger med to etasjer pluss underetasje tilrettelagt for terreng. Gesimshøgd skal avgrenses til 7.0 meter. Mønehøgd skal avgrenses til 8.0 meter.

Bygg i felt BF1 må plasseres slik at hver boenhet får et utendørs oppholdsareal med gode solforhold, der lydnivået er under grenseverdi.

Hus i felt BF1 må plasseres slik at de får en stille side, og planløsningen bør være slik at minst 50% av antall rom til støyfølsom bruksformål får vindu mot den stille siden. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.

Dersom ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun får vinduer mot støyutsatt side må boligen ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming.

Lydnivå foran fasader er bestemmende for innendørs lydnivå. For klasse C er kravet $L_{kv} < 30$ dBA og $L_{maks} < 45$ dBA. Forutsatt balansert ventilasjon (ingen ventiler i vegg) vil vinduer, vegg og tak være bestemmende for innendørs lydnivå.

Fasadeelementer på bygg i felt BF1, på fasader mot Holsvegen og Hamnegjerdet, kan ha behov for å ha lydisolasjonsegenskaper bedre enn standard for å møte kravet til innendørs lydnivå. Det må utføres detaljerte beregninger av innendørs lydnivå for å fastsette lydkrav på fasadeelementer.

§ 4-2 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgraden er definert som bebygd areal i prosent av kvar tomt sitt areal: $BYA = 30\%$.

Innenfor byggeområdet skal det på eiga tomt settes av 2 parkeringsplasser på minimum 18 kvm. pr. stk. der den ene skal være overdekket som garasje eller carport. Garasjer, parkeringsplasser og evt. andre bygninger skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding av bustadene/husværa.

§ 4-3 Leikeplasser

Avsett område er å regne som "nærleikeplass" og skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Området kan opparbeides med innretninger som samsvarer med bruken av arealet, slikt som leikeapparat og benker.

Leikeplass 1 skal være nærleikeplass for de minste og opparbeides med sandkasse og benker. Leikeplass 1 skal være opparbeid før brukstillatelse kan utstedes på boligene. Leikeplass 2 er tiltenkt de litt større barna og har ingen krav om opparbeiding.

Leikeplassene skal inngjerdes før brukstillatelse utstedes.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG

§ 5-1 Kjøreveier

Kjøreveier uavhengig av eierform skal være dimensjonert som vist i reguleringsplanen. Vegene skal være asfalterte og forsynt med gateløys av en standard som Sula kommune godkjenner.

Byggegrense er satt til 7.5 meter fra senter veg.

Garasje med utkjørsel parallelt med vegen, kan plasseres inn til 6,0 m. frå senterline.

§ 5-2 Gangveier/sykelsti

Gangveier/sykelsti kan brukes av gående og syklende og skal opparbeides slik reguleringsplanen viser. Veiene skal være asfaltert og forsynt med gateløys av en slik standard som Sula kommune godkjenner. Veiene skal stenges for biltrafikk etter kommunen sine normer

§ 6 Hensynssoner

§ 6-1 I frisktsoner mot vei kan det ikke legges innretninger av noen slag med større høgd enn 0.5 meter målt fra tilstøtende vei's plan. Gjenstander eller konstruksjoner som ligg høyere skal fjernes og areal som ligg høyere skal planeres ned til under siktlinja.

§ 7 Rekkefølgekrav

§ 7-1 Teknisk anlegg som veg, vatn og avløp skal være ferdig opparbeid frem til den omsøkte tomt før byggetillatelse vært gitt.

§ 7-2 Leikeplass med tilkomst skal være ferdig opparbeid før det vært gitt brukstillatelse for boligen

§ 7-3 Innvendig støyvurdering av boligene i BF1 skal foreligge før byggetillatelse utstedes. Støyvurderingen skal vise at støynivået er innenfor gjeldende krav.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

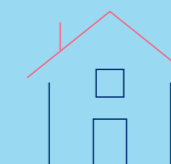
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Andersgarden 3, 6030 LANGEVÅG. Gnr. 97, bnr. 67, i Sula kommune, oppdragsnr.: 1400260120
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

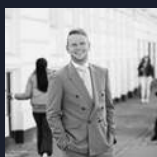
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

Daglig leder / Eiendomsmegler

917 38 352

jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no