

PROAKTIV

Strøken enebolig med fine uteareal

God takhøyde, veranda, fire
soverom og carport



ANDERSGARDEN 9



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

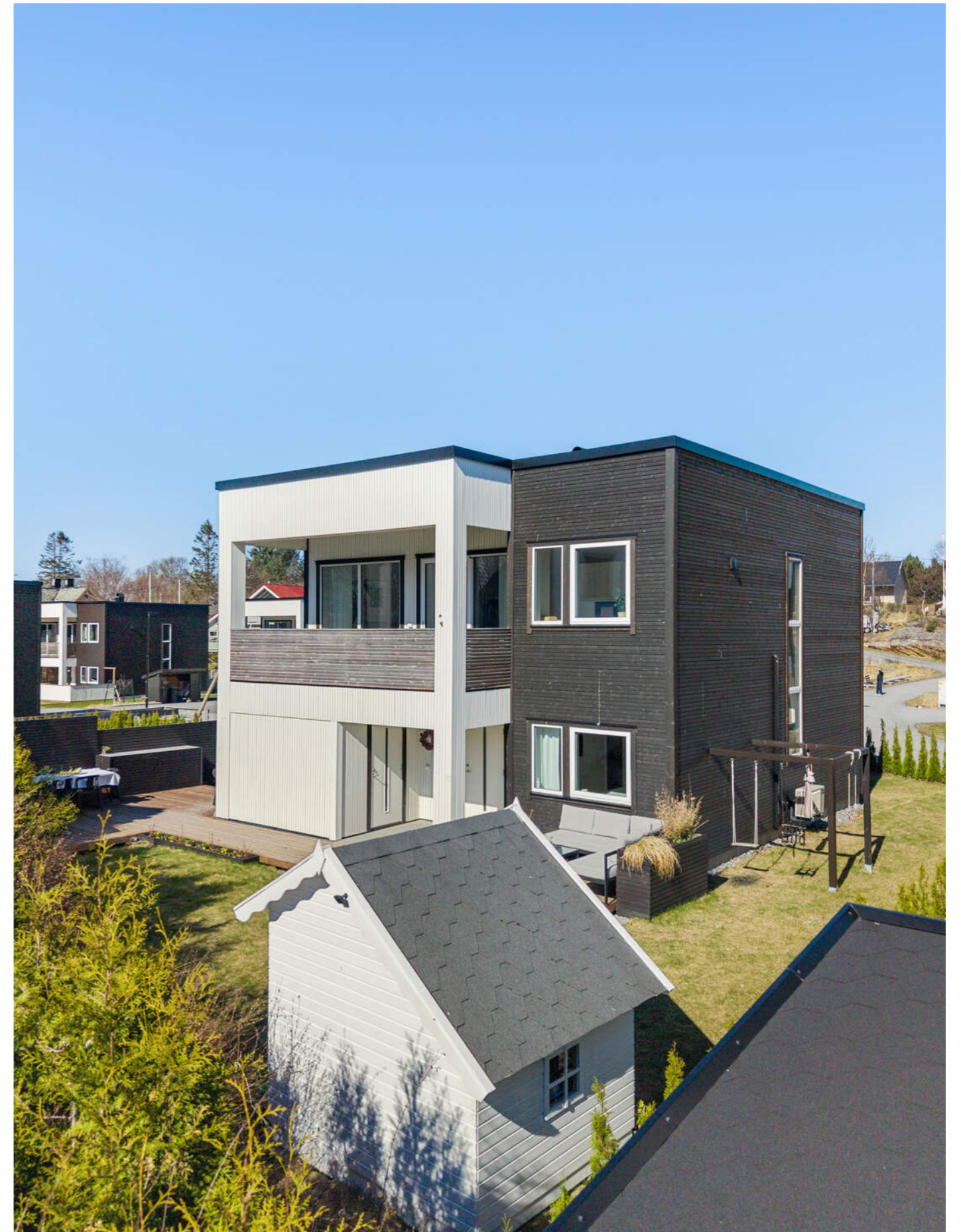
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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 9, 6030
LANGEVÅG

Gnr./Bnr.: Gnr. 97, bnr. 64, i Sula kommune

Prisantydning: 5.200.000,-

Omkostninger: 149.250,-

Totalpris: 5.349.250,-

Kommunale avgifter: 25.854,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 5/4

BRA: 143 m²

BRA-i: 137 m²

Etasje: 2

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

Tomt: 448.5 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	28	46
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
48	53	108	
Kjerneinformasjon	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 Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

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:

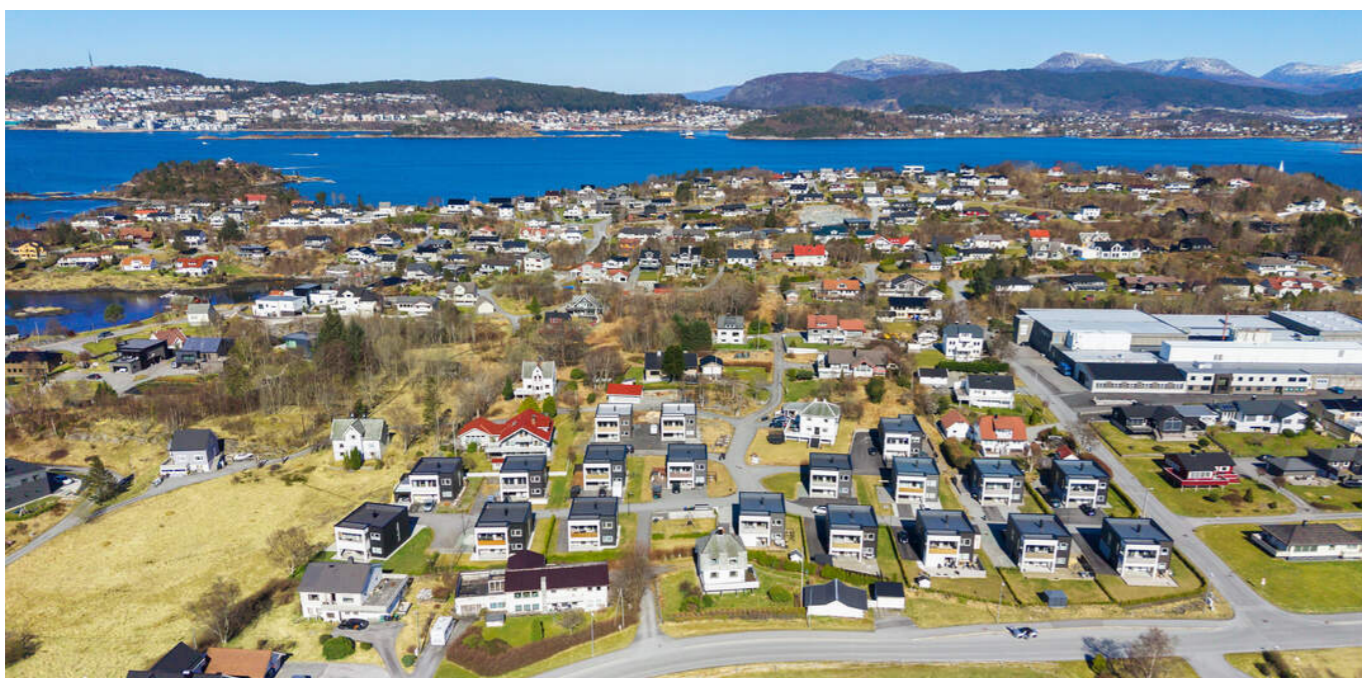
Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

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 Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtsalg. 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 rikholdig 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	2 min 🚶 0.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	45 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Langevåg PostNord	9 min 🚶 0.8 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 km
🏀 Ballbinge, Sula ungdomsskule Ballspill	12 min 🚶 1 km
🏃 Aktiv Trening Langevåg	14 min 🚶
🏃 Crossfit Langevåg	17 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 retninger, i flotte omgivelser, eller til Vasset idrett- og friluftspark. Sistnevnte har blant annet kunstgressbane, innendørs- og utendørs skytebaner, turstier, lysløyper, diskogolfpark, badeplasser og gode fiskemuligheter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av boligbygg.

Adkomst

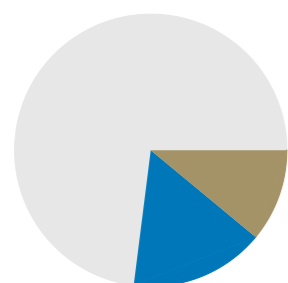
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



Barnehage/Skole/Fritid

Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Sula kommune sine nettsider.

BOLIGMASSE



73% enebolig
11% rekkehus
16% annet

SKOLER

Langevåg skule (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 423 elever, 35 klasser	12 min 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 (1-5 år) 21 barn	14 min 1.1 km
Langevåg barnehage (0-5 år) 86 barn	20 min 1.8 km



Livet i Langevågen

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Lisa Langø Furnes og Jonas Jøsokbakke Sætre

Når kjøpte dere eiendommen?

Flyttet inn 6 juni 2023.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Fargen på trinnene i trappen .

Hva var avgjørende for valget deres?

Hyggelig nabolag, den åpne, fine romløsningen og mulighet for å bygge på et soverom, da vi ønsket tre soverom i underetasje.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi har brukt lang tid på å bestemme oss fordi vi og barna har trivdes så godt i boligen og området. Vi flytter av praktiske grunner, til en annen kommune, for å komme nærmere jobb, familie og venner.



Hva har dere likt best med området?

Vi flyttet fra en nabosituasjon som ikke var optimal, så det å ha hyggelige naboer har hatt utrolig mye å si. Her er barn på alder med våre og gangavstand til det meste.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

De store vindusflatene mot fjellet gjør at årstidene blir veldig tydelig for oss, noe vi har likt veldig godt! Vår og sommer bor vi omtrent ute, og stortrives i hagen vår. Vi har laget oss flere soner for å utnytte arealet, og plantet slik at vi har noe som blomstrer fra tidlig vår til høst.

Vi har installert varmepumpe som har kommet godt med egentlig hele året. Med store vindusflater blir det jo gjerne varmt, så den er god å ha. Om vinteren liker vi godt å fyre også.

Hvis man vil kan man benytte inngang fra carport til vaskerom og komme seg tørrskodd inn.

Det har vært mindre barn i gatene på vinteren siden det blir tidlig mørkt, men vinteren som var ble det installert lyktestolper i gata som gjorde dette lettere.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Praktisk, hyggelig og familievennlig.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL ANDERSGARDEN 9

Vi starter utendørs – boligen har solrike uteplasser og det er pent opparbeidede parkeringsarealer.

Parkering

Parkering gjøres i carport og på biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

448 m²

Beskrivelse av tomt

Flat, sørvendt tomt. Denne har asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass mot nord. Det er markterrasser foran huset mot sør og vest. Rundt deler av terrassen, mot avkjørselen og mot lekeplassen vest for eiendommen er det gjerde/levegg. Hagen har gressplen, lekehytte og lekestativ. Det er også hekk langs grensen mot sør og øst, delvis mot nord.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eneboligen er fra 2023 og har grunnmur av istøpte ringmurselementer. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene har karmen av PVC og tre lags isolerglass, fra byggeåret. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad. Det er glassfelt i ytterdøren, mens dørene mot boden og vaskerommet er tette. Det er skyvedør med karmen av aluminium, glassfelt med tre lags isolerglass, mot verandaen. Pulttak av tresperrer teknet med PVC-takfolie. Det er en understøttet, overbygd veranda av trekonstruksjoner foran 2. etasje mot sør. Denne har tett dekke teknet med takfolie, spaltegulv av terrassebord og rekkverk av tre.

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, 5 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Dører: Det er ikke montert beslag i underkant av ytterdøren.
- Innvendige overflater: Det er påvist litt "bom"/tomklang under gulvfliser i 1. etasje.
- Pipe og ildsted: I følge skriv fra Sula kommune er det ikke registrert ildsted i boligen.
- Bad (1. etasje), overflater gulv: Det er påvist litt "bom"/tomklang under enkelte gulvfliser.
- Vaskerom (1. etasje), overflater gulv: Det er påvist litt "bom"/tomklang under en gulvflis ved sluken.





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

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Det er radonsperre mot grunnen under huset, men det er usikkert hvorvidt denne er montert også under det nye soverommet, tilbygg.

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 for tappevann
- 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 veranda i 2. etg.
- Sentralstøvsuger
- Opplegg for fiberoptisk internetlinje

Bygningssakkyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Torsdag, 26. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om at de har bodd i boligen siden kjøp for 2,5 år siden, og har svart følgende i sitt egenerklæringsskjema:

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

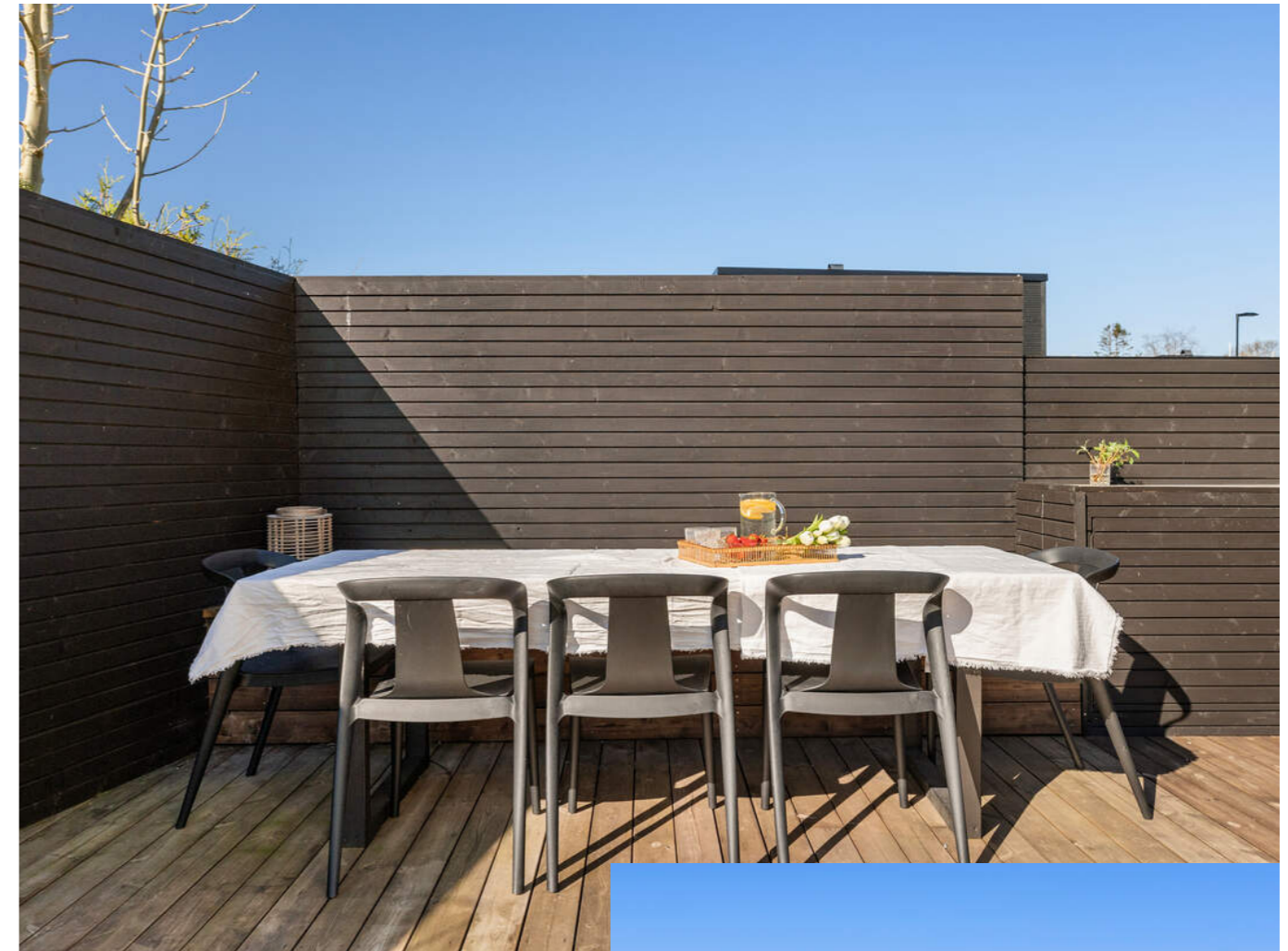
Ja, nytt arbeid i 2025 av faglært (Egset Ventilasjon): Godkjent ventilasjonsanlegg og koblet på nytt soverom og av ufaglært: Flyttet anlegg. Koblet opp på samme vis.

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

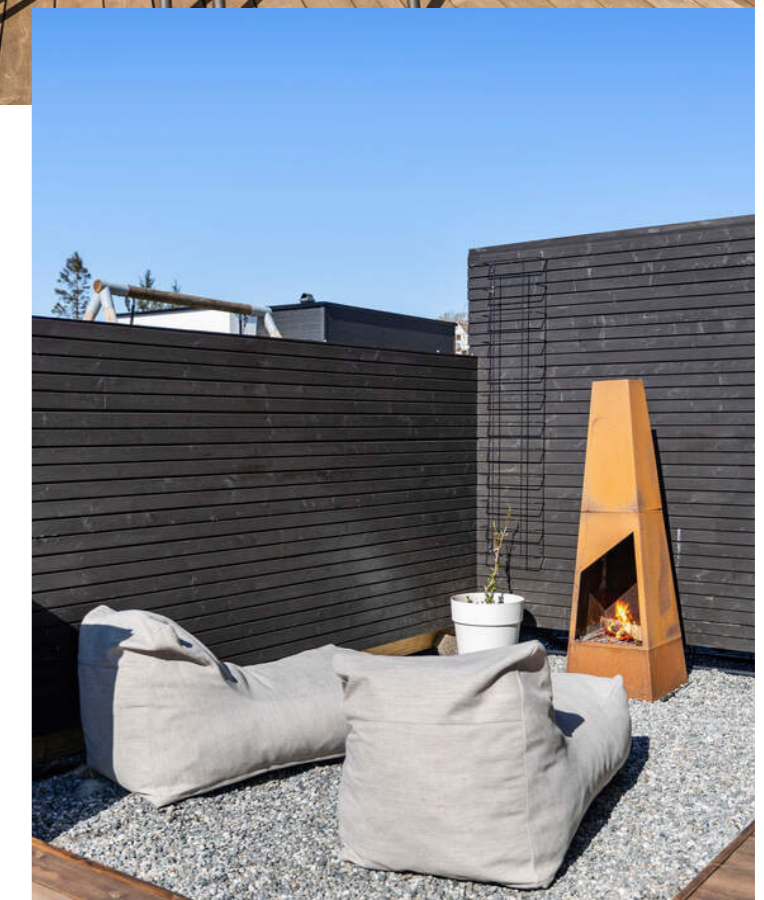
Ja: Ferdigattest på nytt soverom er sendt inn til kommunen

UNDER ÅPEN HIMMEL

Boligen er bortskjemt med store, usjenerte uteområder hvor du og hele familien kan og vil stortrives. Her ligger du med le for vær og vind, med muligheter for å fyre opp grillen og med plass til hele feltet!

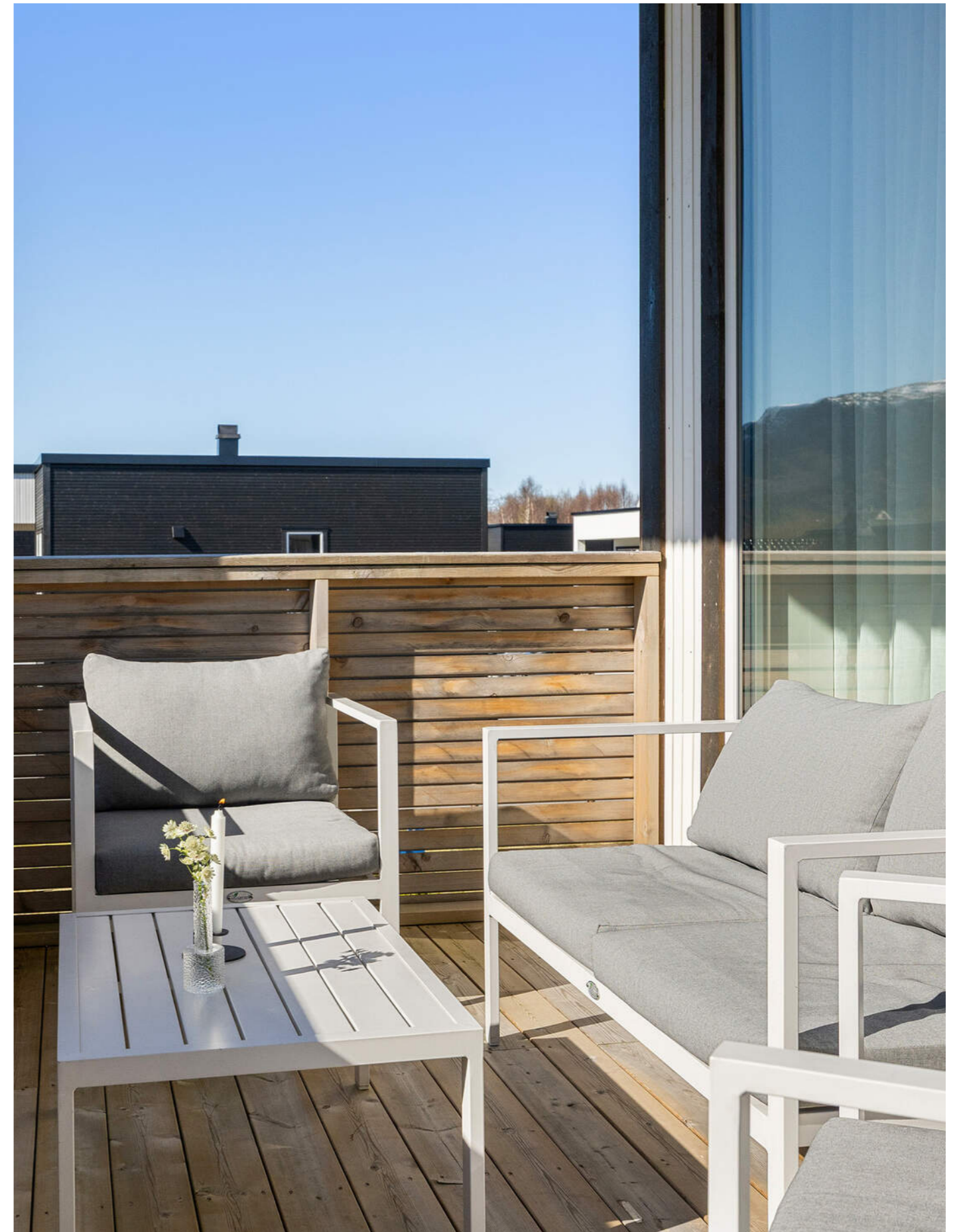


STOR TERRASSE MED
USJENERTE AREALER OG
OPTIMALE MULIGHETER
FOR KOS OG HYGGE



SOLRIK OG SØRVENDT VERANDA

I andreetasjen har man fra stuen enkel tilkomst til en ypperlig plass å starte og avslutte dagen. Her kan du nyte fuglekvitter, godt selskap og dagens første og siste solstråler.



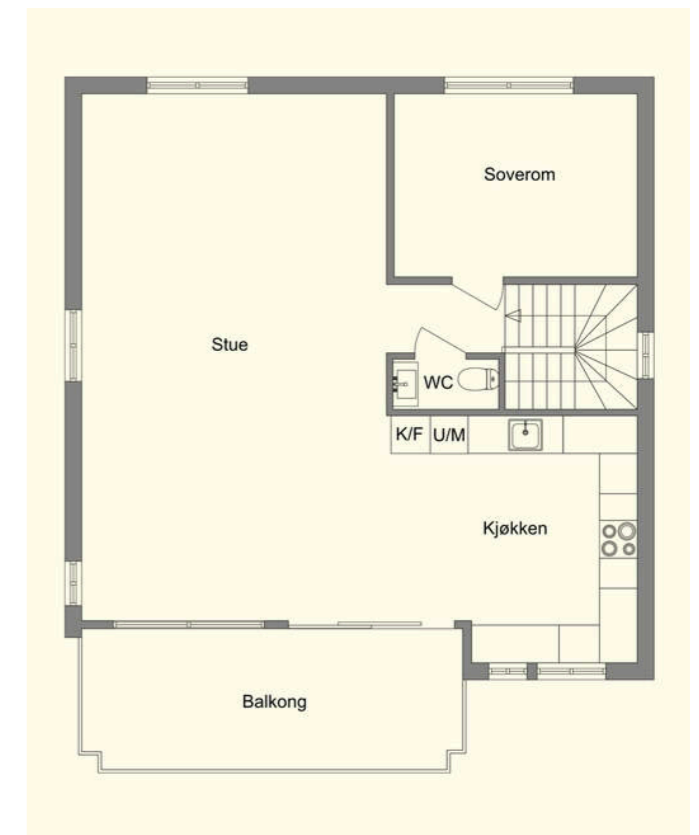
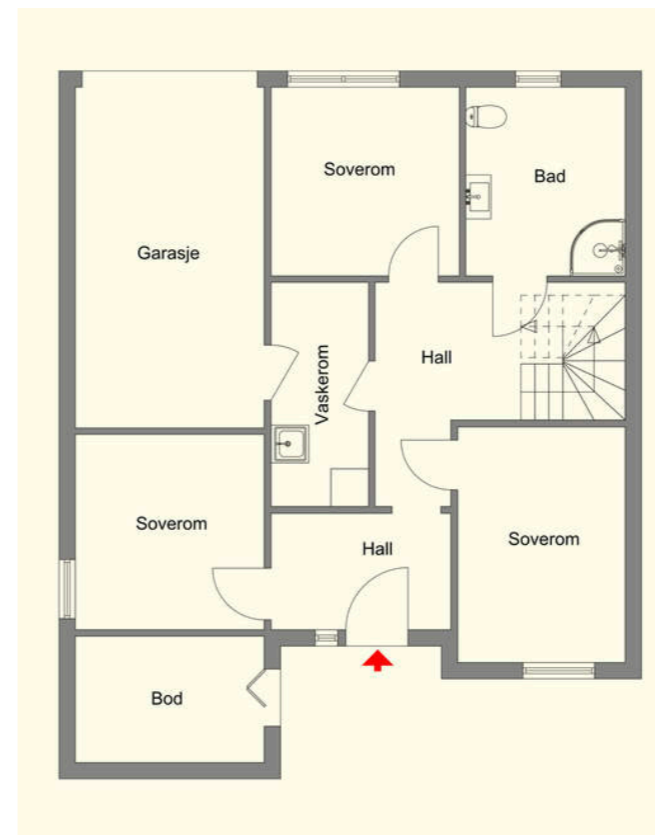






VELKOMMEN INN!

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



Praktisk planløsning.

Innhold

Enebolig:

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

I tillegg er det en utvendig bod og carport på bakkeplan.

Areal

Bruksareal:

- 1. etasje
- BRA-i: 60 kvm
- BRA-e: 6 kvm
- Total BRA: 66 kvm

2. etasje

- BRA-i: 77 kvm
- Total BRA: 77 kvm

Terrasse- og balkongareal:

- 1. etasje: 54 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

Arealet i carporten, ca. 17 kvm, er ikke medregnet i bruksarealet. Det er søkt om å bygge carport om til garasje.

Dette er godkjent, men ikke ferdigstilt da garasjeport ikke er montert. Carporten fremsto fremdeles som carport, ikke garasje, på befaringsdagen og er vurdert som dette av takstmann.

Standard

Velkommen til Andersgarden 9 - en flott enebolig over to etasjer med fine uteområder, behagelig takhøyde, gode materialvalg og appellerende uttrykk.

Boligen er oppført i 2023 og påbygd i 2025. Her får du carport med direkte tilkomst til vaskerom, utvendig bod, fire 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, opphengsmuligheter og dør med glassfront.

Badet i førsteetasjen har flislagte gulv- og veggflater, samt dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, vegghengt wc, servant med oppbevaringsmuligheter og høyskap. Vaskerommet har tekniske installasjoner, utslagsvask, innredning til oppbevaring, benkeplate til klesbretting 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 HTH med tilbygg fra IKEA. Integreerte 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 boksa 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 nyles!

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 vatnet.

Det er hele fire 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 har god plass til dobbelseng og nattbord, samt en tv som henger på vegg. De to andre rommene i førsteetasjen passer helmaks som barnerom og det i andreetasjen dekker behovet til et gjesterom eller et hjemmekontor. Det er garderobe på to av soverommene, ett i hver etasje, i tillegg til oppbevaring i gang.

I tillegg er det godt med oppbevaring i utvendig bod og i carport, samt at det er laget til sykkelparkering utenfor. Det er også avslutningsvis gode parkeringsmuligheter på egen tomt, på asfalterte og grusede arealer.

Velkommen til visning - husk påmelding!

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom balansert ventilasjon med varmegjenvinner, varmepumpe, ildsted på stuen, varmekabler i gulvene i vindfanget i 1. etasje, bad og vaskerom. Ellers blir boligen varmet opp via elektrisitet.

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 riktige. 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

2025 - Tilbygg/bruksendring og fasadeendring. Etablert et ekstra soverom i 1. etasje, etablert ny etablert bod.
2025 - Lagt nye laminatgulv.





LYST OG LUFTIG

Gulvet har et lyst gulv, veggene er lyse og takhøyden er herlig! Dette rommet blir fort en favoritt for både store og små.





KJØKKENET

Innrødningen har en U-form med integrerte hvitevarer og svært god benkeplass.





TOALETTROM I HOVEDETASJEN

I tillegg til den romslige stue./kjøkkendelen er det også et toalettrom og et soverom i denne etasjen.



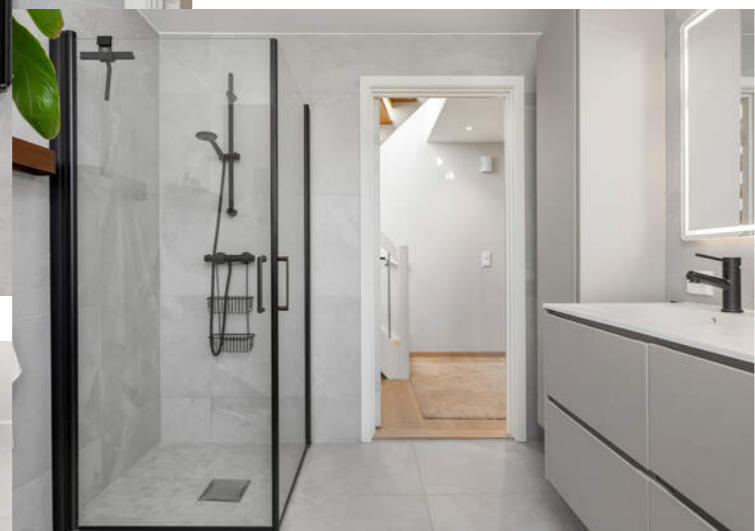






MODERNE BAD

Her får dere store fliser, varmekabler i gulvet og mulighet for badekar om ønskelig.



VASKEROM

Her er det praktiske løsninger og gode muligheter for sjelefred i en hektisk hverdag.



ALT DU MÅTTE ØNSKE
DEG



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

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

25.854,- for 2026

Eiendomsskatt

7.722,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

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

Selgerne opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 22.610 kWh, en månedlig kostand for bygningsforsikring gjennom Tryg på kr. 700,-, en månedlig kostnad for fiber og TV gjennom Telia på kr. 895,- og en årlig kostand for brøyting på ca. kr. 670,-.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig 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.

Det foreligger ferdigattest for eneboligen/nybygg datert 13.07.2023.

Etter dette ble det søkt om bruksendring og fasadeendring for deler av daværende carport/bod. Boden skulle da få ny plassering inni carport, et soverom skulle bygges til og carport skulle bli kledd igjen til en garasje. Dette tiltaket innebar mindre fasadeendring med innsetting av vindu, garasjeport og tetting av konstruksjonen i tillegg til bruksendring. Arealet for carport/bod ble søkt om å få godkjent som soverom. Det ble

vedlagt tegninger til søknaden, og det ble gitt igangsettelsestillatelse for dette den 25.06.2024. Dette tiltaket ble bygget annerledes enn omsøkt: Boden er skjøvet ut som et tilbygg til huset, og soverommet er plassert mellom boden og garasjen/carport. Endringene utgjør at soverommet nå har ett vindu i stede for to, som omsøkt. I tillegg er det ikke montert garasjeport, og carporten fremstår fortsatt som en garasje, og ikke carport. Det er ikke søkt om ferdigattest for dette tiltaket for 2024, men sendt inn endringsmelding. Det ventes svar på denne i nærmeste fremtid. Ta kontakt med megler for mer informasjon. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 13. juli 2023

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1531/97/64:
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
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

Kjerneinformasjon

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2026 - Dokumentnr: 257515 - 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: 2972646 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1531 Gnr:97 Bnr:1

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. "Detaljplan for gnr. 91 bnr. 1 Andersgarden" med tilhørende reguleringsbestemmelser fra 2014. Se vedlagte kart og bestemmelser bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via 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/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 8. april 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 (Tinglysningsgebyr 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.

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 eiendomsmeidler 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 ovenfor 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).

Kjerneinformasjon

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 avtalte 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 nettannonser 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.

Kjerneinformasjon

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 egenerklæringsskjema 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 rettskjøperforsikring 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

Jonas Jøsokbakke Sætre
Lisa Langø Furnes

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 900,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 97 790,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsmappe og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
 Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
 SULA kommune
 gnr. 97, bnr. 64



Markedsverdi

5 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 Rapportdato: 13.04.2026 Oppdragsnr.: 13707-1683 Eiendomsverdi ref nr: AB5462

Autorisert foretak: Sivilingeniør 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.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 2 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

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 fuktøk.

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 • støtmurer • 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.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 3 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Oppdragsnr.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 4 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2023.

Boligen er forholdsvis ny. De fleste bygningsdelene er fra byggeåret.

Det er i 2025 etablert et ekstra soverom og ny bod i tidligere utvendig bod og del av carport.

Alle laminatgulvene ble byttet samme år.

Påvist litt "bom" / tomklang under gulvfliser i 1 etg, men ikke løse fliser eller sprukne fuger.

Det er også litt "bom" under enkelte gulvfliser i våtrommene.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.

Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2023

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, fra byggeåret

Ytterdørene har karmen av tre og malte dørblad.

Hoveddøren har glassfelt. Tette dører mot vaskerommet og boden.

Skyvedør med karmen av aluminium, glassfelt med 3 lag isolerglass, mot verandaen.

Pulttak av tresperrertekket 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](#)

Fliser, laminat og teppe på gulvene.

Sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingene.

Listefrie overgang mellom veggene og himlingene, og rundt vinduene.

Vedovn med stålpype, i stue / kjøkken

Innvendig trapp som 1/2 åpen svingtrapp av tre mellom etasjene.

Malte vanger. Trinn av eik. Malt rekkverk med spiler av metall.

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 foliebelagte fronter og heldekkende servant.

Speil med lys på veggen over servanten. Høyskap.

Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vegghengt wc

Opplegg for fremtidig badekar.

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Huset er mindre enn 3 år gammelt.

Vaskerommet har flislagt gulv, sparklede og malte bygningsplater på veggene.

Skyllekar av rustfritt stål på veggen

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.

Planlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.

Komfyrvakt og system for lekkasjesikring

Avtrekksvifte over koketoppen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc rommet har laminatgulv og malte vegger.

Servantskap med foliebelagte 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	143 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m ²
Totalpris	5 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 5 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er søkt om å bygge om carporten til garasje.

Dette er godkjent men ikke ferdigstilt, garasjeport er ikke montert.

Carporten fremsto fremdeles som carport, ikke garasje, på befaringsdagen og er vurdert som dette.

Arealet i carporten, ca 17 m² er ikke medregnet i

bruksarealet.

Oppdragsnr.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

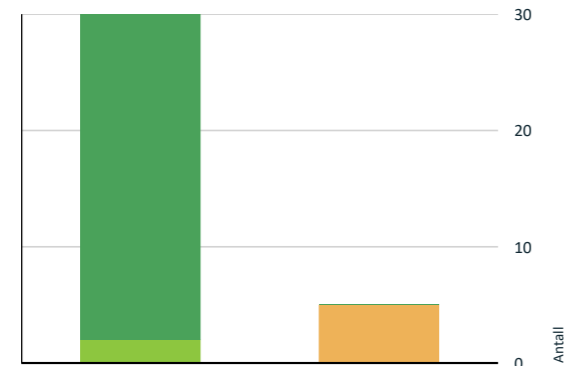
Side: 6 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

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.

⚠ Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ⚠ Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 7 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2023

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2025	Ombygging	Tilbygg/ bruksendring og fasadeendring. Etablert et ekstra soverom i 1 etg, etablert ny utvendig bod
2025	Modernisering	Lagt nye laminatgulv

UTVENDIG

⚠ TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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



Taket er tekket med pvc takfolie

Oppdragsnr.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 8 av 23



Taket er tekket med pvc takfolie

⚠ TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Pipetrekk, nedløpsrør og beslag av metall.

⚠ TG 0 Veggkonstruksjon

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

⚠ TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Pulttak av tresperrer.
Utført som luftet konstruksjon med dampåpent undertak og innvendig isolering.

⚠ TG 0 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene har karmen av pvc og tre lag isolerglass



Vinduene har karmen av pvc

⚠ TG 2 Dører

Beskrivelse

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Skyvedør med karmen av aluminium og tre lag isolerglass mot verandaen.
Ytterdørene har karmen av tre og malte dørblad. Hoveddøren har glassfelt. Tett dør mot vaskerommet og boden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke montert beslag i underkant av ytterdøren.

Døren mellom vaskerommet og carporten er ikke brannklassifisert eller gasstett.
Dette er ok i dag.
Dersom carporten bygges om til garasje (monteres port) må døren byttes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag under ytterdøren for 2 trinns tetting.



Skyvedør mot veranda 2 etg



Hoveddør

1 TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

INNVEDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Fliser, laminat og teppe på gulvene.
Sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingene.
Listefrie overgang mellom veggene og himlingene, og rundt vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist litt "bom" / tomklang under gulvfliser i 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisene med "bom" sitter fremdeles fast til underlaget og fugene er ikke sprukne.

Gulvet fungerer med dagens tilstand.



Litt "bom" under enkelte gulvfliser, bla her foran vinduet

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på trykkfast isolasjon mot grunnen.
Oppforet tregulv over betongdekke i ett rom.
Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 7 mm gjennom hele rommet, i stuen
Målt høydeforskjell inntil 3 mm gjennom hele rommet, i soverom nordvest i 1 etg

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn med stålpipe, i stue / kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I flg skriv fra Sula kommune er det ikke registrert ildsted i boligen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildstedet må registreres hos kommune / brannvesen
Privatpersoner kan selv registrere, eller benytte foretak.

Oppdragsnr.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 9 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Vedovn på stuen

1 TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

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



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

1 TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2023.
Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll for utførelsen.
Byggereglene fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen



Oversiktsbilde bad

1 ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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



Oversiktsbilde bad

1 ETASJE > BAD

1 TG 0 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 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er litt "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Flisene med "bom" sitter fremdeles fast til underlaget og fugene er ikke sprukne.

Gulvet fungerer med dagens tilstand og bruk.

1 ETASJE > BAD

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 10 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Sluk i dusjen



Sluk for evt badekar

1 ETASJE > BAD

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med foliebelagte fronter og heldekkende servant. Speil med lys på veggen over servanten. Høyskap. Dusjnische med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Vegghengt wc. Opplegg for fremtidig badekar.

1 ETASJE > BAD

1 TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

1 ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Huset er mindre enn 3 år gammelt. Det foreligger dokumentasjon på tettesjiktet og det er fremdeles reklamasjonsrett på arbeidene. Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig og ble ikke utført.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2023. Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll for utførelsen. Byggereglene fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran. Målt fall til sluk ca 1:100. Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran den laveste døren ble målt til ca 20 mm. I tillegg har tettesjiktet en oppkant under dørterskelen, ca 5 mm, som ekstra sikring mot lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist litt "bom" / tomklang under en gulvflis ved sluken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Flisen med "bom" sitter fremdeles fast til underlaget og fugene er ikke sprukne. Gulvet fungerer med dagens tilstand og bruk.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 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

Oppdragsnr.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 11 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Huset er mindre enn 3 år gammelt. Det foreligger dokumentasjon på tettesjiktet og det er fremdeles reklamasjonsrett på arbeidene. Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig og ble ikke utført.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Planlimt oppvaskum av kompositt og nedfelt koketopp. Integriert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap. Komfyrvakt og system for lekkasjesikring



Stue / kjøkken med åpen løsning

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

1 TG 0 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann. Fordelingsskap, stoppekran, reduksjonsventil og måler for vann på vaskerommet



Fordelingsskap for tappevann



Stoppekran, reduksjonsventil og måler for vann

1 TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

1 TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner

Oppdragsnr.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 12 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

TGO Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter fra byggeåret, på vaskerommet



Varmtvannstank ca 200 liter

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 bygningsakkyndig 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.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
 - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei El installasjon i det ekstra soverommet er utført av faglært elektriker, men ikke i regi av en installasjonsvirksomhet.
 - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring for ny bolig, EL 24 as, 30.05.2023
 - 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
 - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntilfeller eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Generelt om anlegget**
- 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
 - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Oppdragsnr.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 13 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El installasjon som er utført uten installatørfirma (nytt soverom) bør kontrolleres og om mulig godkjennes av autorisert el -installatør.

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.

TGO Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

TGO Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av istøpte ringmurselementer på ukjent fundament mot grunnen

TGO Terrenforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt

TGO Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er radonsperre mot grunnen under huset, men det er usikkert hvorvidt denne er montert også under det nye soverommet, tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Alternativt bør det gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 14 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

143 m²/137 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, 4 Soverom, Bad, Vaskerom, Bod, Garasje, Stue/kjøkken, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

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

5 100 000

Konklusjon markedsverdi

5 100 000

Markedsvurdering

Nyere enebolig med fire 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.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 15 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
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 19 ,6030 LANGEVÅG 121 m ² 2020 3 sov	03-04-2024	4 500 000	4 400 000		4 400 000	36 364
3 Andersgarden 6 ,6030 LANGEVÅG 127 m ² 2022 3 sov	29-06-2025	4 590 000	4 520 000		4 520 000	35 591
4 Erikskogen 18 ,6030 LANGEVÅG 159 m ² 2016 4 sov	30-10-2024	5 990 000	5 730 000		5 730 000	34 939
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 Nygjerdet 4 ,6030 LANGEVÅG 237 m ² 1950 6 sov	24-08-2025	3 900 000	3 900 000		3 900 000	16 456

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.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 16 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter og eiendomsskatt, 2025	Kr.	27 779
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 500 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	5 800 000

Oppdragsnr.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 17 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
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

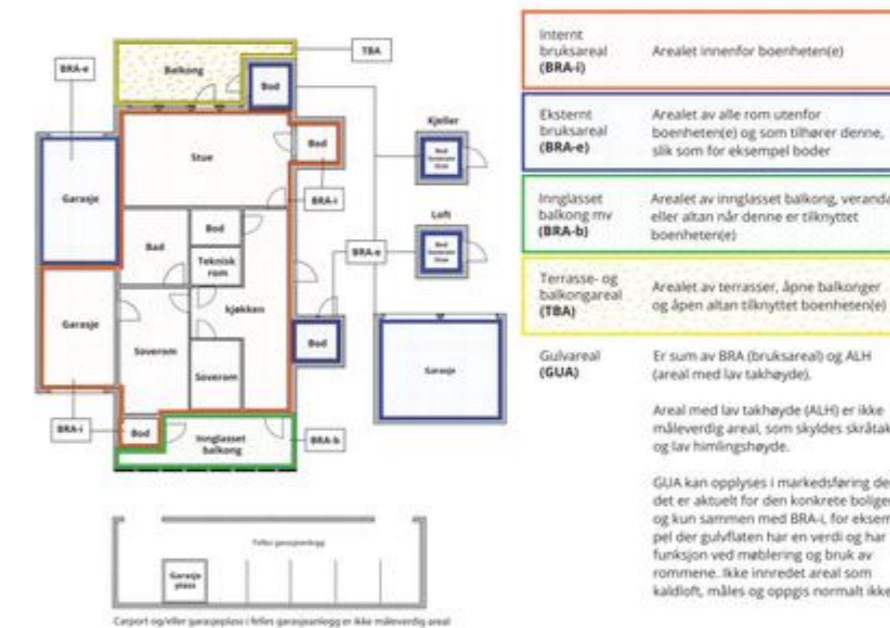
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Oppdragsnr.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 18 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
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	60	6		66	54
2 etasje	77			77	13
SUM	137	6			67
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom	Utvendig bod, carport	
2 etasje	Stue/kjøkken, soverom, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er søkt om å bygge om carporten til garasje.

Dette er godkjent men ikke ferdigstilt, garasjeport er ikke montert.

Carporten fremsto fremdeles som carport, ikke garasje, på befaringsdagen og er vurdert som dette.

Arealet i carporten, ca 17 m² er ikke medregnet i bruksarealet.

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: Eier har selv stått for bruksendring og fasadeendring i 1 etg

Ja Nei

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Lisa Langø Furnes	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	97	64		0	448.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Andersgarden 9

Hjemmelshaver

Sætre Jonas Jøsokbakke, Furnes Lisa Langø

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 boligbebyggelse i "Detaljplan for gnr 97 bnr 1 Andersgarden" fra 2014

Om tomten

Flat, sørvendt tomt.
Asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass mot nord.
Markterrasser foran huset mot sør og vest.
Gjerde / levegg av tre rundt deler av terrassen, mot avkjørselen og mot lekeplassen vest for eiendommen.
Hage med gressplen, lekehytte og lekestativ.
Hekk langs grensen mot sør og øst, delvis mot nord.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 750 000	2023

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.07.2023	Ferdigattest opprinnelig bygg	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	20.11.2014		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.02.2018	Opprinnelig tegning	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger uten dato. Ombygging / bruksendring / fasadeendring	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 21 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
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 TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 22 av 23

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG
Gnr 97 - Bnr 64
1531 SULA

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggsverkets 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 slitasjegrاد: 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

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

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

- 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/AB5462>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 13707-1683

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 23 av 23

Egenerklæring

Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG

26 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Andersgarden 9	Andersgarden 9	

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?

06.2023

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.

2,5 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Sætre, Jonas Josokbakke

Selger

Furnes, Lisa Lango

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



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

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

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

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Godkjent ventilasjonsanlegg og koblet på nytt soverom

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Egset Ventilasjon

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Flyttet anlegg. Koblet opp på samme vis.

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ferdigattest på nytt soverom er sendt inn til kommunen.

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 nabolaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 4



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

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 35780488

Side 5



Adresse Andersgarden 9, 6030 LANGEVÅG	
Dato for energimerking 14.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-280952
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300838275
Gårdsnummer 97	Bruksnummer 64
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 2023	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 143,0 m²	Oppvarmet bruksareal 137,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

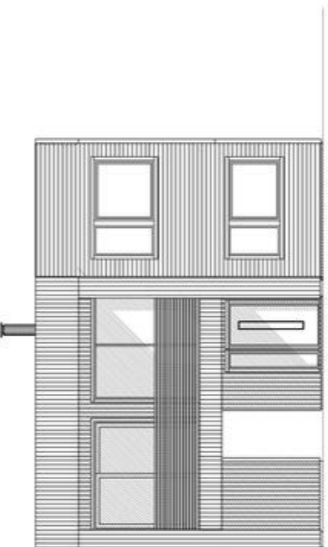
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
118,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

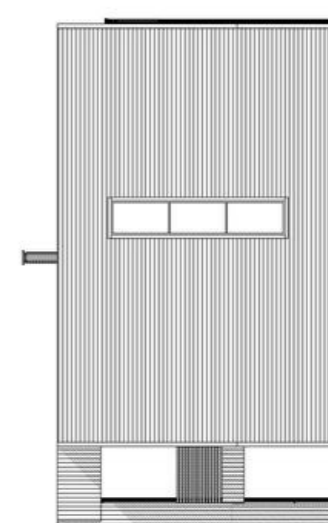
Pr. KVM pr. år 118,71 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 635 kWh
---	---

SØKNADSTEKNINGEN		FASADER		Date		22.02.2018	
Arkitekt		EH		Målestokk		1 : 100	
Byggherren		Andersgarden - Husnr. 9		Kommune		510 kommunen	
Tilbakemelding		Andersgarden - Husnr. 9		Prosjekt		1020-18	
Prosjekt		Andersgarden - Husnr. 9		Arb. nr.		501	
FASADER		www.artikon.no		Rev.		28.08.2018	
FASADER		www.artikon.no		Sign.		EH	
FASADER		www.artikon.no		Dato		28.08.2018	



FASADE MOT SØR

Med forbehold om feil i tegningen.
Alle høyder må avleses fra konstruksjonsplanene.
Et eventuelt avvik mellom tegning og faktisk utførelse er ikke ansvarlig for.
Grunn må utføres slik at den har tilstrekkelig bæring.



FASADE MOT ØST

Med forbehold om feil i tegningen.
Alle høyder må avleses fra konstruksjonsplanene.
Et eventuelt avvik mellom tegning og faktisk utførelse er ikke ansvarlig for.
Grunn må utføres slik at den har tilstrekkelig bæring.

Rev:	A Husnr. p0 thilfrit	Kvart: Rensertengen g1der	Sign:	EH	Dato:	28.08.2018
SØKNADSTEGNINGER 22.02.2018 Arkitekt: EH Målestokk: 1 : 100 Prosjekt: 1020-18 Art: 502						
Tiltaksnavn: Hørdneset AS Byggesak: Andersgarden - Husnr. 9 Kommune: Sjø kommune Gnr. 97 Bar. 1 Evt. plan: 9 Ansvarlig: artikon Org. nummer: 996 480 534 www.artikon.no						
Tiltaksnavn: Hørdneset AS Byggesak: Andersgarden - Husnr. 9 Kommune: Sjø kommune Gnr. 97 Bar. 1 Evt. plan: 9 Ansvarlig: artikon Org. nummer: 996 480 534 www.artikon.no						



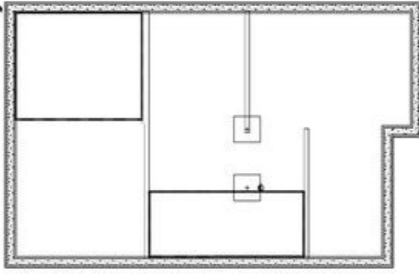
FASADE MOT NORD




FASADE MOT VEST

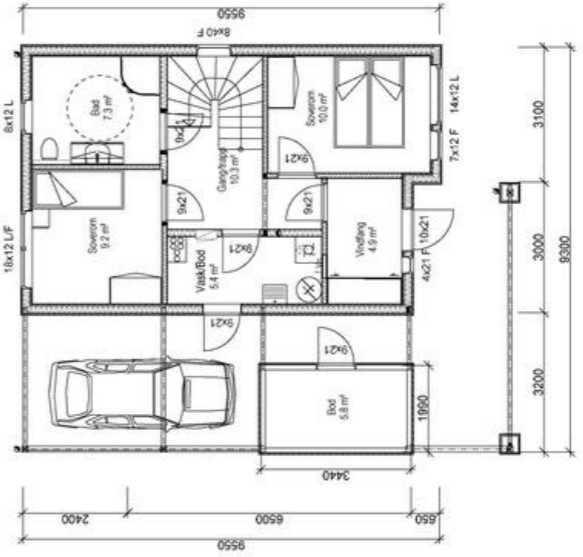
Med forbehold om feil i tegningen.
 Alle høyder, måling avstanden må korrigeres.
 Ettersom tegning er utarbeidet på grunnlag av
 måling og måling på eksisterende anlegg.
 Gårn må utføres slik at det blir i samsvar med tegning.


Rev:	A Husnr. p0 thilfrit	Kvart: Rensertengen g1der	Sign:	EH	Dato:	28.08.2018
SØKNADSTEGNINGER 22.02.2018 Arkitekt: EH Målestokk: 1 : 100 Prosjekt: 1020-18 Art: 503						
Tiltaksnavn: Hørdneset AS Byggesak: Andersgarden - Husnr. 9 Kommune: Sjø kommune Gnr. 97 Bar. 1 Evt. plan: 9 Ansvarlig: artikon Org. nummer: 996 480 534 www.artikon.no						
Tiltaksnavn: Hørdneset AS Byggesak: Andersgarden - Husnr. 9 Kommune: Sjø kommune Gnr. 97 Bar. 1 Evt. plan: 9 Ansvarlig: artikon Org. nummer: 996 480 534 www.artikon.no						

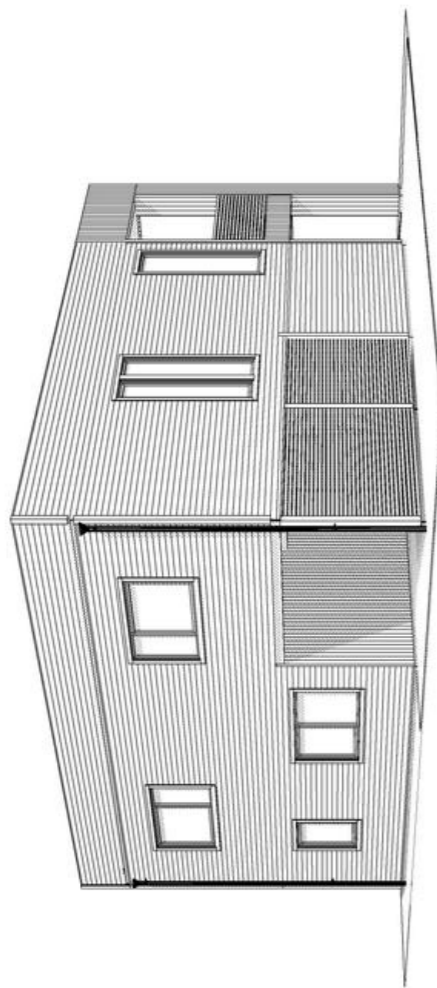
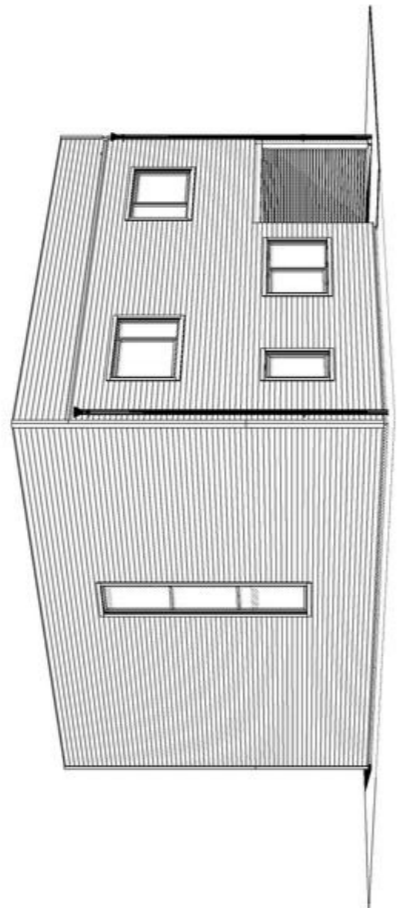




Anslagsregninger	Bruttoareal BBA i m²			
	Pr. etasje	Utvidelse	Byggetillegg	Sum BBA
1. etg. plan	49.9	5.8	32.3	88.0
2. etg. plan	77.1	0.0	0.0	77.1
SUM :	127.0	5.8	32.3	165.1
BYA :	102.1	0.0	0.0	102.1



Date	22.02.2018	Arktekt	EH	Rev.	Kostertingen gjelder	Sign.	EH	Date	28.08.2018
SØKNADSTEGNINGER									
PERSPEKTIVER									
Tilbakemelding: Hørdemøtet AS									
Byggesak: Andersgarden - Husnr. 9									
Kommune: Sula kommune									
Gnr. 97 Bnr. 1									
Enebølgj Andersgarden - Husnr. 9									
Tittel: Prosjekt nr. 1020-18									
Art: 507									
									
Ansvarlig: Artikon AS Org. nummer: 996 480 534 www.artikon.no									

Sula kommune
Kommunedirektør
Plan, byggesak og oppmåling

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
Krohnhøgda 9
6421 Molde

Ferdigattest er gitt for				
Eigedom /byggjestad: Andersgarden 9, 6030 Langevåg	Gnr. 97	Bnr. 64	Fnr.	Snr.

Spesifikasjon
Kva slag bygg/tiltak:
Einebustad/Ny bustad

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

Vedtatt dato: 06.11.2020
Saksnr.: 193/20

Dato sluttkontroll: 13.07.2023
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 bygningslova.

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

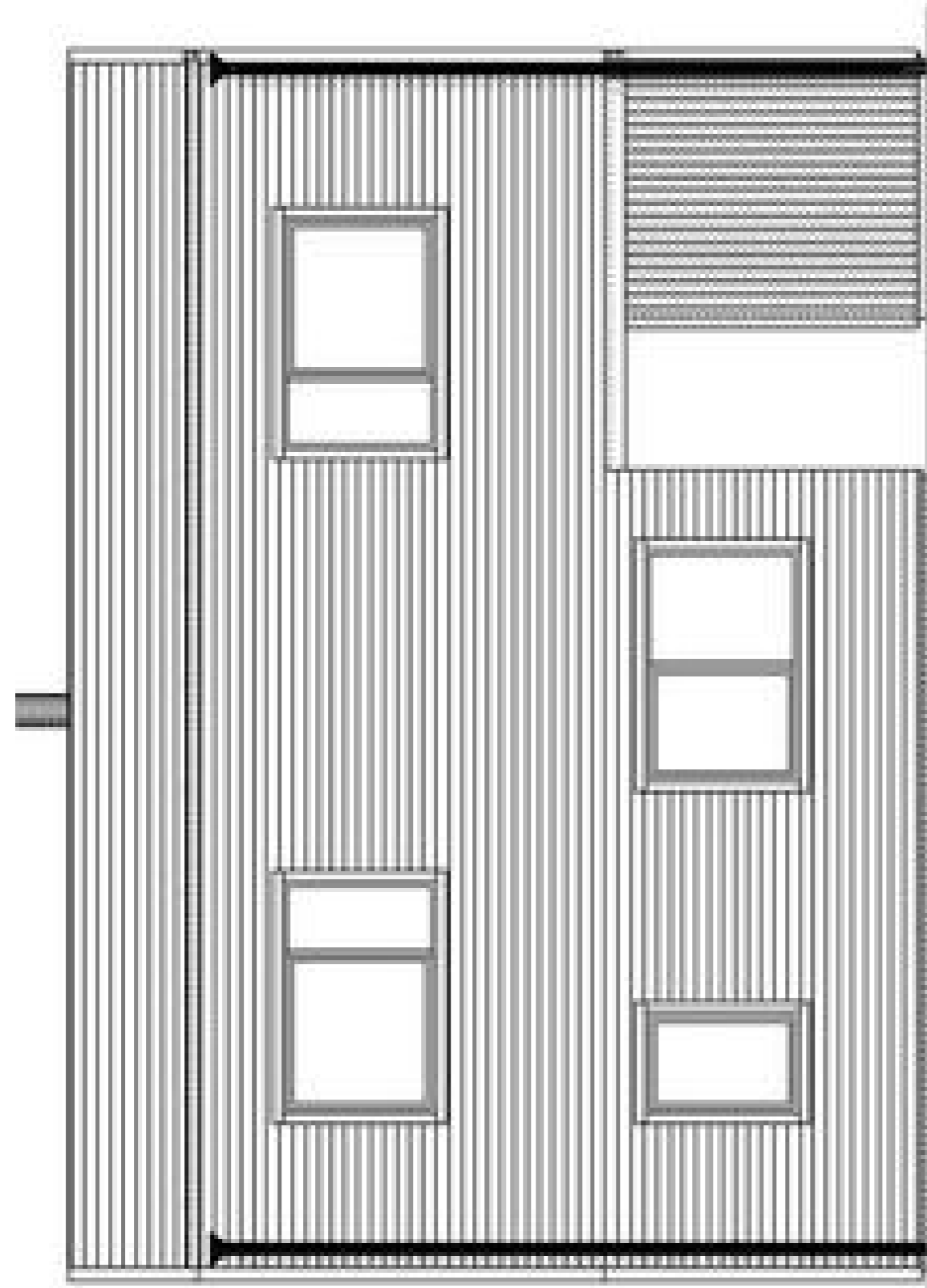
Vi gjer merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter reknast frå dato for ferdigattest.

Merknader

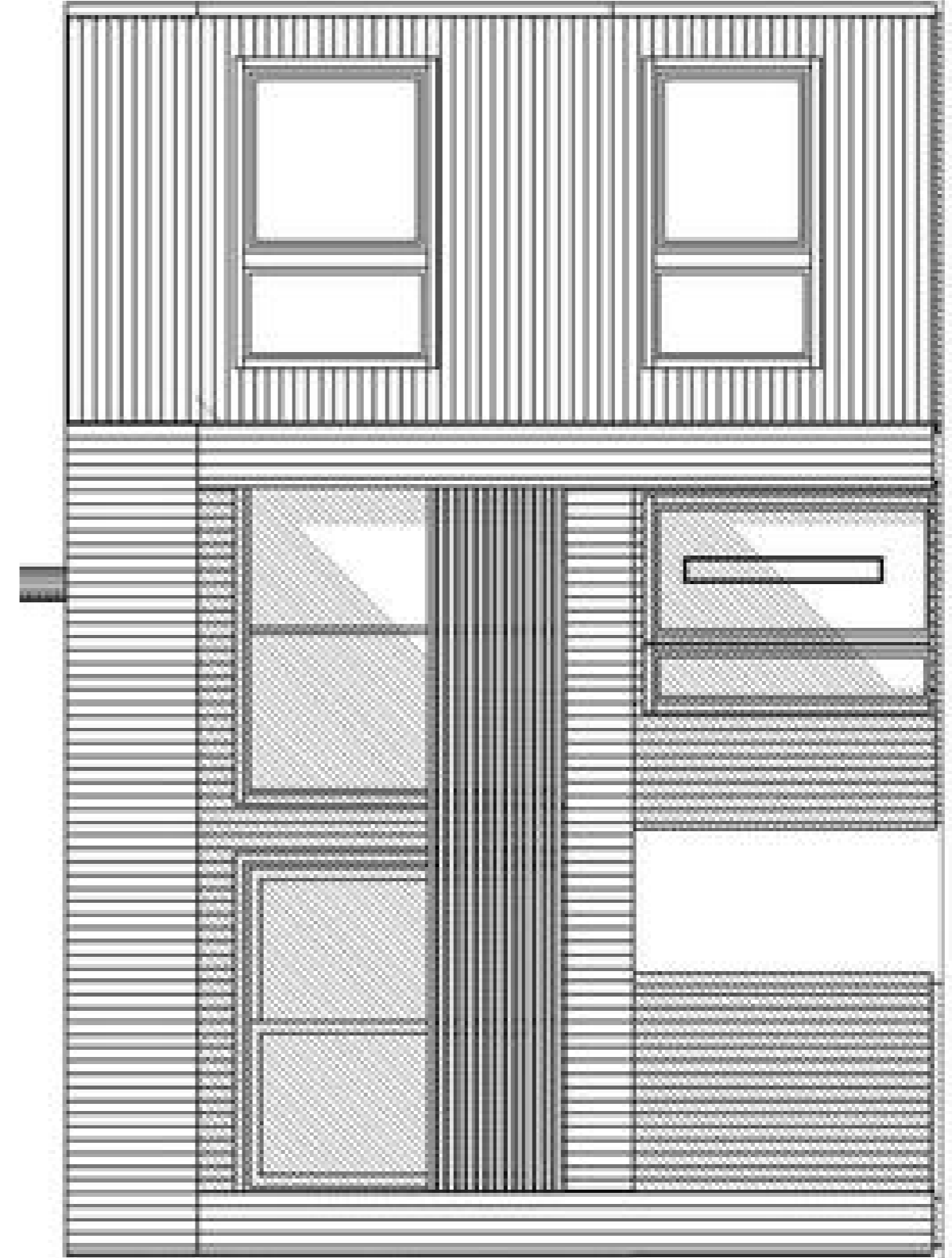
Underskrift	
Stad Langevåg	Stempel/underskrift
Dato 13.07.2023	
Cecilie Solli Einingsleiar	Stian Vamråk Byggesaksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

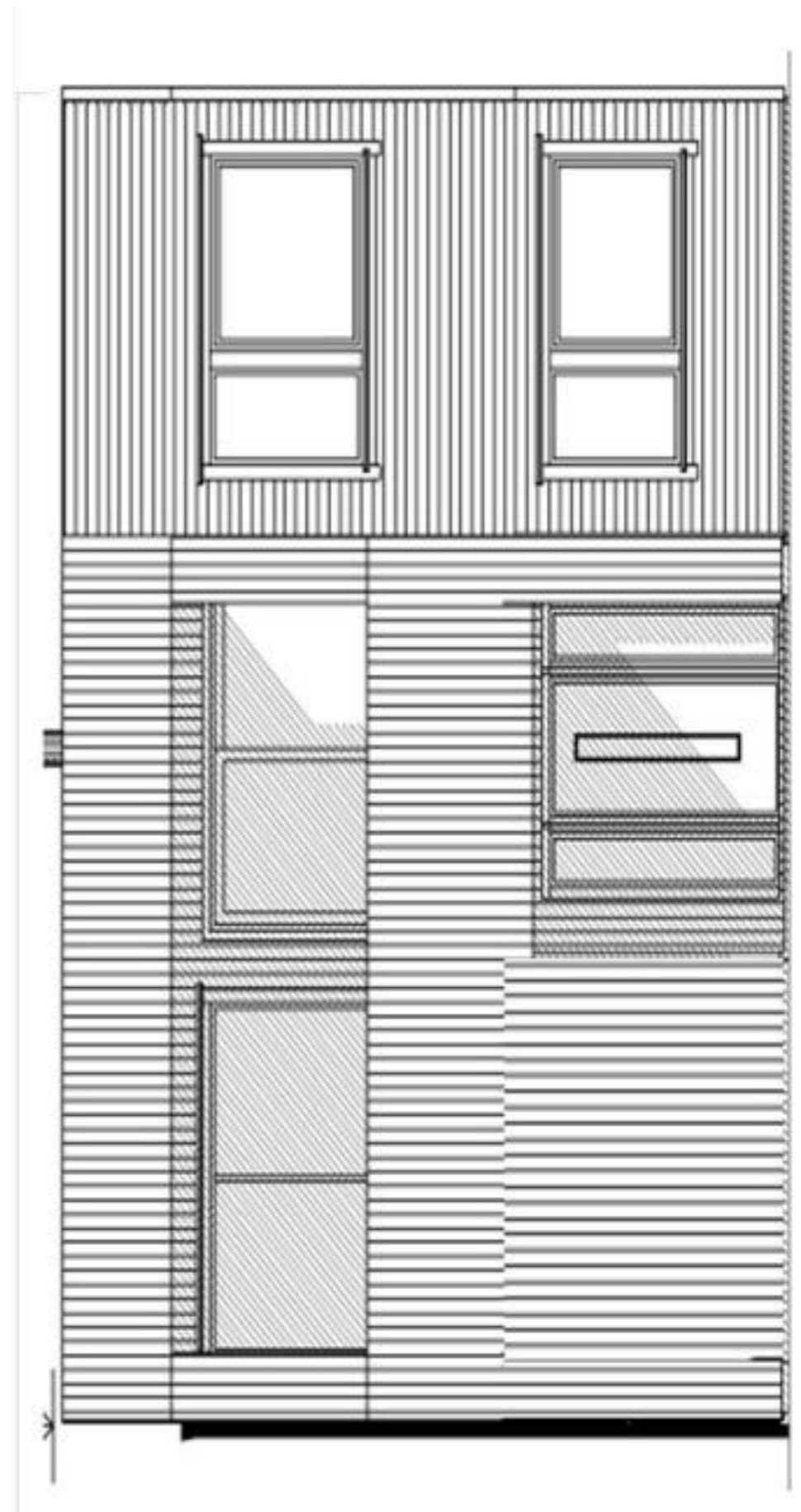
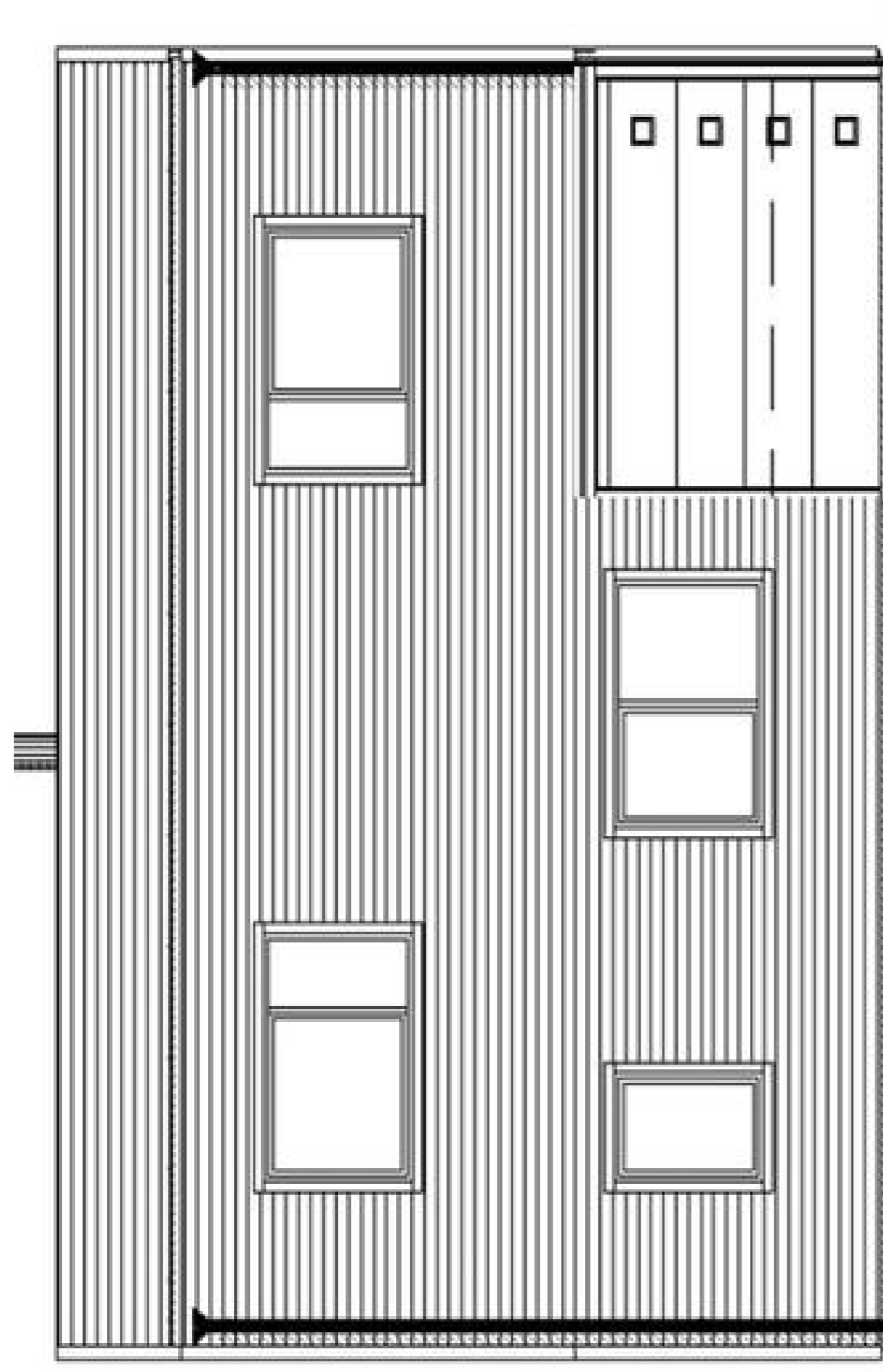
Adresse: Postboks 280 6039 LANGEVÅG	Telefon: Sentralbord: 70 19 91 00 Saksbeh: 70 19 91 00	E-post: post@sula.kommune.no Web: www.sula.kommune.no	Bankgiro: 4212.23.28079 Skattekonto: 6345 06 15317
Foretaksnr.: 964 980 543			



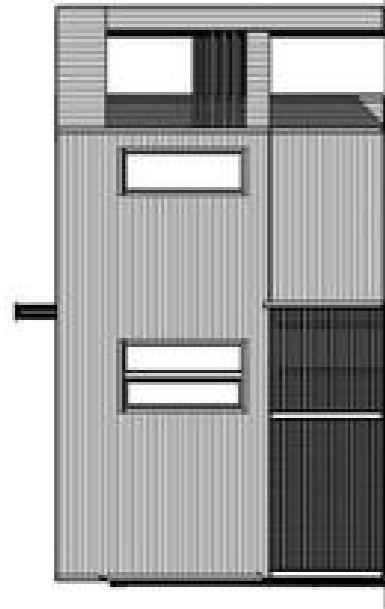
FASADE MOT NORD



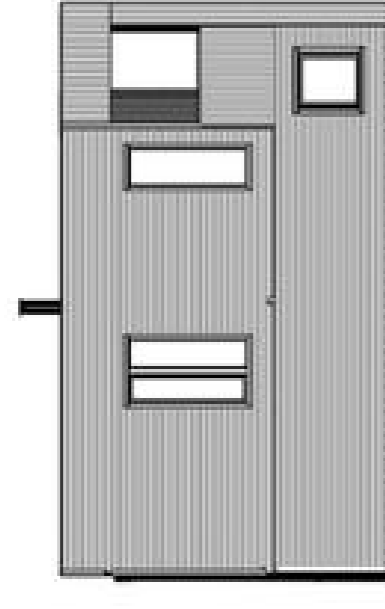
FASADE MOT SØR



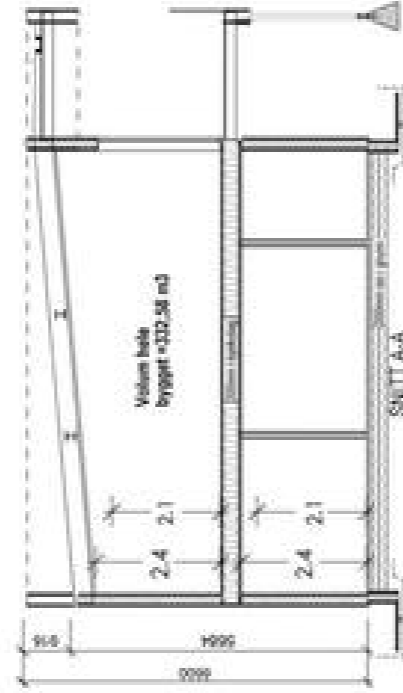
Fasade mot vest



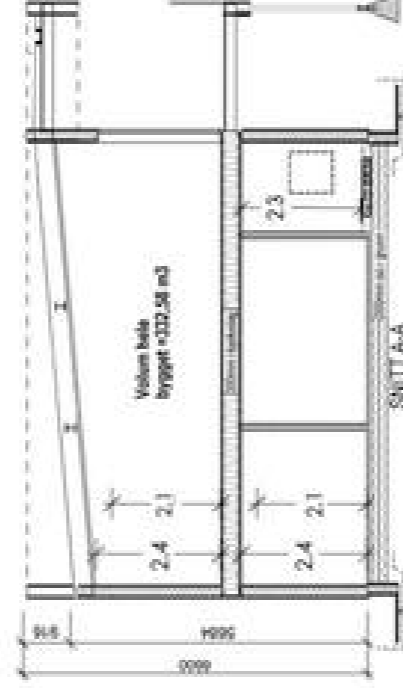
Etter



Snitt mot vest



FASEDE MOT VEST



Plantegning

Før



Etter





FAKTURAAVDELING

Vår ref.: 24/16997 Saksbeh.: SVAM Ark.: GBNR-97/64, K2-L42 Dykkar ref.: Dato: 25.06.2024

Gnr 97 bnr 64 - Vedtak - Fasadeendring og bruksendring

Vedtak i DP-Sak 084/24:

Med heimel i plan- og bygningslova(pbl) § 21-4 blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr. 97 bnr. 64 i Andersgarden 9, 6030 Langevåg. Jf. pbl § 20-4 og SAK kap. 3 om tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå føre.

Før arbeidet tek til må kvittering for betalt behandlingsgebyr ligge føre.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Det søkast om bruksendring og fasadeendring for delar av dagens carport/bod. Bod får ny plassering inni carport, det byggas eit soverom og carport blir kledd igjen slik denne blir ein garasje.

Tiltaket medfører mindre fasadeendring med innsetting av vindu, garasjeport og tetting av konstruksjonen i tillegg til bruksendring.

Arealet er i dag carport/bod det søkes no om å få dette godkjend som soverom.

Rommet har tilsvarande rømmingsveg som dei andre soveromma i bustaden.

Søknaden:

Viser til søknad av 05.06.24, journalført dato 05.06.2024.

Søknaden gjelder fasadeendring og bruksendring, slik at deler av garasje/bod kan nyttast til soverom.

Bruksendringa er på 9,1 m², dette arealet blir endra til soverom.

Gjeldande plangrunnlag:

For området er det utarbeidd reguleringsplan for gnr. 97 bnr. 1 i Langevåg.

Reguleringsformål for området er Bustad. Omsøkte tiltak fører ikkje til auka BYA.

Byggetomta/Avkøyrsløse:

Eigedomen er tilknytt offentleg veg- og leidningsnett.

Omsøkte tiltak skal ikkje tilknytast offentlege leidningsnett og det fører heller ikkje til endringar av avkøyrsløshøva til eigedomen.

Merknad/kommentarar frå nabo:

Tiltaket er nabovarsla og er utan merknader.

Ansvar og kontroll:

Tiltaket er søknadspiktig etter pbl § 20-4 og SAK kap. 3. Dvs. eit søknadspiktig tiltak som ikkje er ansvarsbelagt der tiltakshavar sjølv kan stå føre arbeidet.

Adresse: Postboks 280 6039 LANGEVÅG	Telefon: Sentralbord: Saksbeh:	70 19 91 00 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
--	---	----------------------------	--	---	------------------------------------

Vi føreset at tiltakshavar engasjerer kvalifiserte føretak på ev deler av tiltaket der han sjølv ikkje har nødvendig kompetanse. Kravet er at alle deler av tiltaket skal utførast i samsvar med gjeldande regelverk.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:

Byggesaksavdelinga har elles ingen merknader til at tiltaket kan oppførast som omsøkt.

MERKNADER

- Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande reglar.
- Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år få vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. pbl § 21-9, 1. ledd.
- Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. pbl § 21-10.
- Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn løyvet legg til grunn. Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.
- Tiltakshavar har sjølv ansvaret for å føre nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot reglar gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.
- Når tiltaket er ferdig skal tiltakshavar sende inn erklæring om ferdigstilling som stadfestar at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf.pbl § 21-10.
- Ev skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av opprinneleg og ny tiltakshavar. Jf.pbl § 23-2.

Med helsing

Cecilie Solli
Einingsleiar

Stian Vamråk
Byggesaksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Heimel: [Forvaltningslova §27 – 3 og 4. ledd](#)

Klagefrist:

Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kjem fram. Kjem den for seint, utan nærare forklåring på grunnen til dette, kan vi velje å avvise klaga. Dersom De har behov for ytterlegare tid til å fremje klaga, vil vi råde Dykk til å søkje om forlenging klagefrist.

Grunngiving:

De kan be om å få vedtaket grunnlagt dersom dette ikkje er gjort i vedtaket. Kravet må framsetjast før klagefristen er ute. Ny 3-vekers klagefrist vil gjelde frå mottatt grunngiving.

Kven skal ha klaga og kva må ho innehalde:

- Klaga skal vere skriftleg, og sendast til den eininga eller avdelinga som har gjort vedtaket.
- Opplys kva vedtak det vert klaga på.
- Ver konkret på kva det er i vedtaket De klagar på, og grunngi kvifor. Ta gjerne med den eller dei endringane De ynskjer.
- Ta evt. med andre opplysningar dersom De meiner dette er relevant for behandlinga av klaga.
- Klaga skal underskrivast.

Behandling:

Dersom instansen som har gjort vedtaket ikkje endrar vedtaket som følgje av klaga, vert ho sendt vidare til endeleg avgjerd i klageinstansen. Endeleg klageinstans kan vere kommunalt klageutval eller statsforvaltaren, avhengig av lovheimel for vedtaket.

Utsett iverksetjing:

Sjølv om De har klagerett, kan normalt vedtaket setjast i verk straks. De kan likevel søkje om å få iverksetjing av vedtaket utsett til klagefristen er ute, eller til klaga er avgjort.

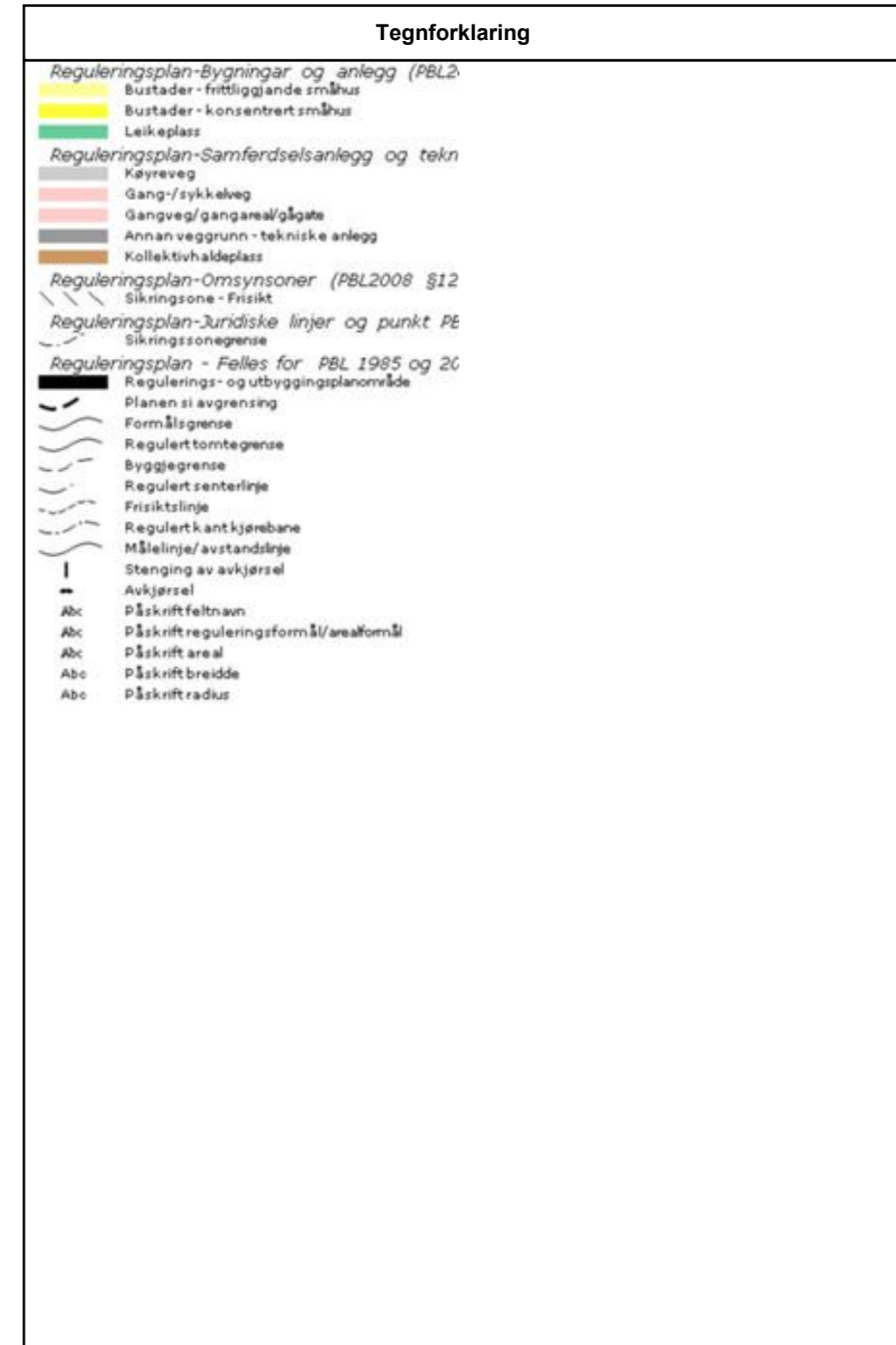
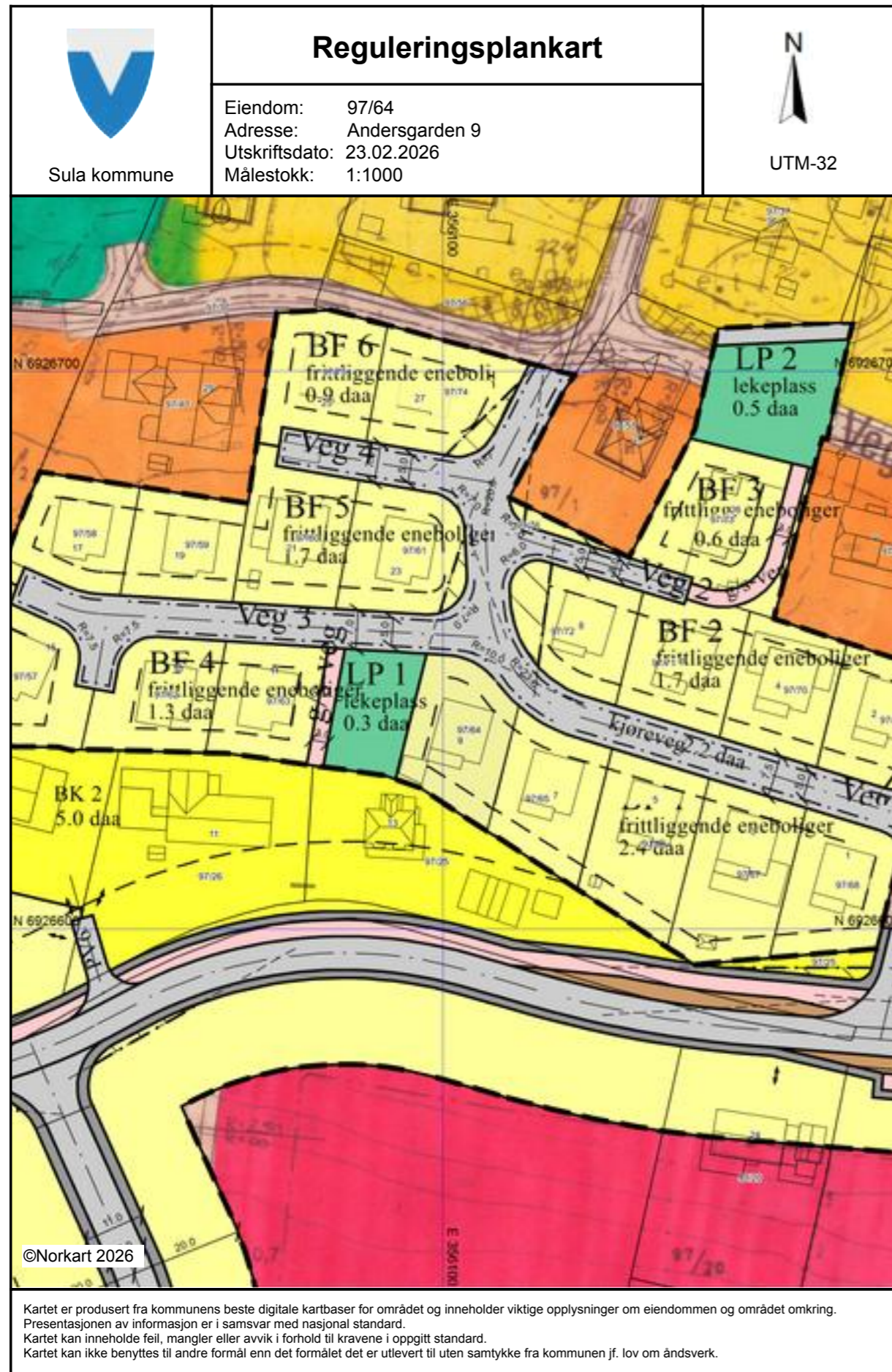
Saksdokumenter:

Med visse avgrensingar har De rett til å sjå saksdokumenter. Ta i så fall kontakt med den som har underteikna vedtaksbrevet. Der vil De også få nærare rettleiing om klageretten og prosessen elles.

Kostnader ved klagesaka:

Innanfor reglane om fri rettshjelp, kan det søkjast om dekning av utgifter til advokathjelp. Statsforvaltaren eller advokat kan gi nærare rettleiing i desse spørsmåla. Større kostnader i samband med klagesaka, t.d. til advokatbistand, kan krevjast dekt heilt eller delvis dersom De får medhald.





§ 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 REGULERINGSFORMÅL

Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5)

- Boligbebyggelse – Frittliggende eneboliger(BF)
- Leikeplass

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

- Vei
- Gang- og sykkelvei

Hensynssoner pbl. §12-6

- Frisiktsoner

§ 3 FELLESFØRESEGNER

- § 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 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 granskning 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. Gesimshøgde skal avgrenses til 7.0 meter. Mønehøgde 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 $L_{ekv} < 30$ 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 gatelys 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. fra senterline.

§ 5-2 Gangveg/sykelsti

Gangveier/sykelsti kan brukes av gående og syklende og skal opparbeides slik reguleringsplanen viser. Veiene skal være asfaltert og forsynt med gatelys 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 veiers 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 foreligger før byggetillatelse utstedes. Støyvurderingen skal vise at støynivået er innenfor gjeldende krav.

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.



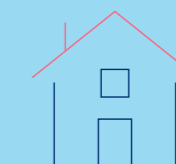
Hva koster forsikringen?

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. AVTREKKSVENTILASJONER 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 9, 6030 LANGEVÅG. Gnr. 97, bnr. 64, i Sula kommune, oppdragsnr.: 1400260074
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 budgiver 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 Røsk

Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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