

PROAKTIV

Stor og meget flott villa

Med 6 soverom, pent
opparbeidet tomt og garasje.

HARHAUGBAKKEN 17





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
- **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

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

SULA

Herskapelig enebolig over tre etasjer i naturskjønne omgivelser med store uteområder, flott utsikt og god standard.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Harhaugbakken 17, 6030
LANGEVÅG

Gnr./Bnr.: Gnr. 95, bnr. 27, i Sula kommune

Prisantydning: 6.800.000,-

Omkostninger: 188.250,-

Totalpris: 6.988.250,-

Kommunale avgifter: 34.983,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 2003

Rom/soverom: 8/6

BRA: 322 m²

BRA-i: 322 m²

TBA: 175 m²

Garasje/Parkering: Gode
parkeringsmuligheter i garasje og på stor
gårdsplass.

Tomt: 982 m²

Energimerke: Energiklasse: Grønn D.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	18	50	52
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
56	112		
Vedlegg	Budskjema		

”

"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."

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø



Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 464 13 190
E-post: inge@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Inge-André Godø 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 Inge 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 Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Herskapelig enebolig over tre etasjer i naturskjønne omgivelser med store uteområder, flott utsikt og god standard.

Dette er eiendommen som forhåpentligvis får deg opp av sofaen, får deg på en kjørerunde forbi huset og gjør at du møblerer i hodet ditt allerede før innflytting. Villaen går over tre etasjer og sto ferdig i 2003, og fremstår som velholdt. Her bor man i enden av enveiskjørt gate på toppen av byggefeltet. Dette gir fin utsikt og gode solforhold i sommerhalvåret.

Solen kan nytes fra terrassen på hele 175 kvm, i tillegg til hagen hvor det er god plass til fotballmål og

trampoline for de minste. Inne er det totalt seks soverom, loftstue, kjøkken, bad og store vindusflater med mye naturlig lys. Det medfølger garasje, godt med biloppstillingsplasser og vaskerom med egen bi-inngang fra garasjen. På loftet er det også gjort klart for et bad nr. 2.

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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:

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:** Sula

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 bare 4 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 med bil.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Kirkekryset Linje 4	12 min  1.1 km
 Ålesund Lufthavn, Vigra	45 min 

DAGLIGVARE

Bunnpris Langevåg Post i butikk, PostNord	10 min  0.9 km
Kiwi Langevåg PostNord	13 min  1.2 km

VARER/TJENESTER

 AMFI Moa	23 min 
 Apotek 1 Langevåg	12 min 

SPORT

 Vasset idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	5 min  0.5 km
 Molvær skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min  1 km
 Crossfit Langevåg	13 min 
 Aktiv Trening Langevåg	13 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Devoldfabrikken, Langevåg	13 min 
---	--



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Langevåg barneskole ligger 1,5 km fra eiendommen, tilsvarende avstand til Langevåg ungdomsskole. Det er cirka 19 km til Borgund VGS som tilbyr yrkesfaglige studieretninger. Til Spjelkavik VGS er det 18,8 km, her tilbys det studiespesialiserende studieretninger. Området har forøvrig et godt tilbud av barnehager, med blant annet Molvær barnehage. Videre kan Langevåg og Vasset barnehage også nevnes.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

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 tuområder sommerstid. Her er det også idylliske bade- og fiskevann, blant annet Storevatnet ved Lømyra, og flere andre små og store vann i naturskjønne omgivelser.

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

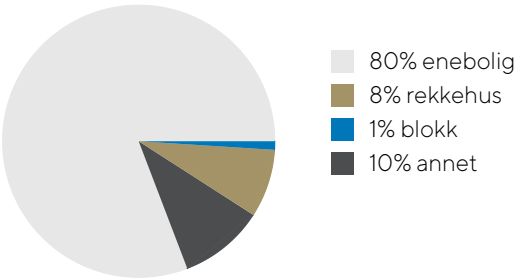
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger.

Adkomst

BOLIGMASSE



Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

SKOLER

Langevåg skule (1-7 kl.) 520 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 434 elever, 37 klasser	15 min 1.3 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	24 min 17.7 km
Spjelkavik vidaregåande skole 492 elever	24 min 18.8 km

BARNEHAGER

Langevåg barnehage (0-5 år) 89 barn	11 min 1 km
Vasset barnehage (1-4 år) 17 barn	12 min 1.1 km
Molvær barnehage (0-5 år) 58 barn	13 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL HARHAUGBAKKEN 17

Vi starter utendørs – boligen har flere flotte uteområder.

BYGGEMÅTE

Enebolig fra 2003 som har vært jevnlig vedlikeholdt og fornyet etter byggeåret. Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget. Vinduene har karmen av tre og isolerglass. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Her er det også et sidefelt med vindu. Verandadørene har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass. Det er en tofløyet verandadør i stuen mot vest. Sidedøren til garasjen har karmen og dørblad av aluminium, vindusfelt med isolerglass. Det er en isolert leddport i garasjen. Terrassen foran 1. etasje mot vest er av mur/betong og fungerer som tak over garasjen. Denne har dekke av "Leca-plank" med påstøp og fliser. Rekkverket er pusset mur med håndrekke av stål. Verandaen foran loftet fungerer som tak over karnappet i 1. etasje. Denne har dekke av "leca-plank" med påstøpt og tekking, og murt rekkverk. Taket på huset er saltak av trekonstruksjoner tekket med teglstein.

Takstmannen har befart eiendommen og vurdert de ulike bygningskomponentene til følgende tilstandsgrader: Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: - Utvendige trapper: Trappen fra terrasse mot sør, til verandadør mot stuen i 1. etasje, har ikke rekkverk. Høyden er 3 trinn inkludert repos, ca. 50 cm. Her er det krav om rekkverk i dag. - Bad (underetasje), sluk/membran/tettesjikt: En sluk er plassert under et innebygd badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sluken er vanskelig å komme til for rengjøring. Tettesjiktet er ca. 21-22 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

- Kjøkken, overflater og innredning: Kjøkkenfrontene har en del slitasje. Blandebatteriet på oppvaskkummen lekker. Det er fuktskade i bunnen av skapet under oppvaskkummen.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking: En takstein er knekt.

- Vinduer: Vinduene ved verandaen på loftet har ikke fugetetting eller beslag mellom karmene og veggen. Enkelte karmen er værslitte på utsiden.

- Dører: Det er ikke montert beslag i underkant av den nye inngangsdøren i underetasjen. Avslutning under verandadøren mot vest, med fugetetting under terskelen og fliser inn mot fuge/terskel, er lite gunstig og gir forhøyet risiko for fuktinntrenging. Eier opplyser om at det har vært mindre lekkasje under denne døren før, men dette er utbedret. Nedre del av dørbladet på verandadør sør og vest er slitt, preget av fukt.

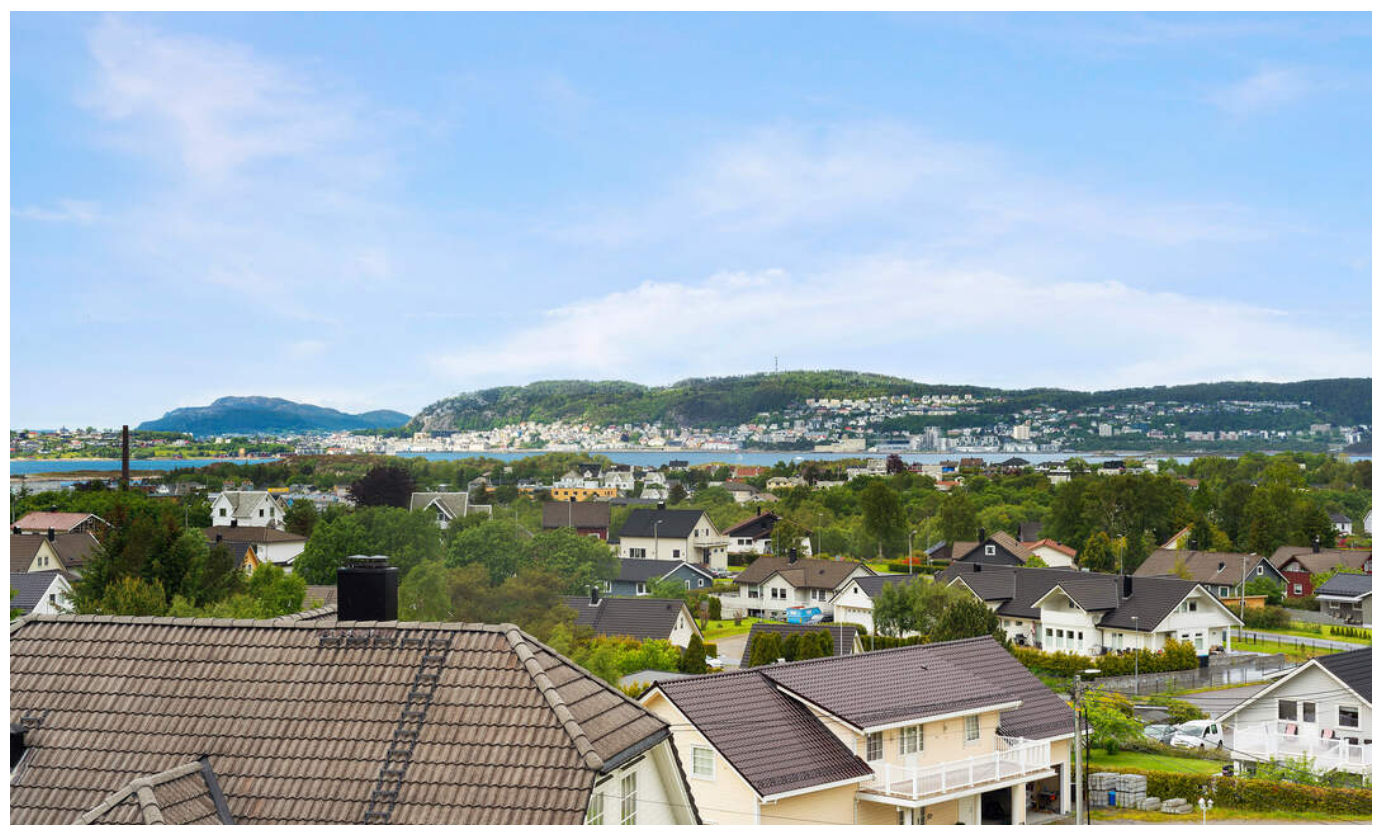
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket rundt verandaen foran loftet er for lavt, målt til ca. 73 cm. Det har vært planlagt en håndrekke av metall over det murte rekkverket, men denne har ikke blitt montert. Papptekkingen på dekke er ikke beregnet på gangtrafikk. Dekket har lite fall til avløp, det samler seg vann på deler av tekkingen. Den nye terrassen i sør/østre del av hagen er ikke ferdig, har ikke rekkverk.

- Innvendige overflater: Laminatgulvet på det ene rommet på loftet er slitt.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Rom under terreng: Det er påvist mindre fuktinntrenging mellom fundament og grunnmur, i garasjen.







- Innvendige trapper: Det er ikke montert håndrekk på veggen langs trappene.
- Bad (underetasje), overflater gulv: Gulvet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht. gjeldende regelverk. Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca. 15 mm. Denne bør være minst 25 mm. Litt "bom" og sprukne/løse fuger foran døren.
- Bad (underetasje), sanitærutstyr og innredning: Servanten har sprukket. Det er ikke etablert for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sistene.
- Vaskerom, ventilasjon: Vaskerommet har naturlig avtrekk.
- Toalettrom, overflater og konstruksjon: Wc-rom har naturlig avtrekk.
- Vannledninger: Noe overflaterust i fordelingsskapet grunnet kondens, men det er lang tid til gjennomrusting.
- Ventilasjon: Spalteventiler i vinduskarmene gir ikke tilstrekkelig ventilering iht. krav fra byggeåret. Lufting ved åpning av vinduene er mulig, men ikke alltid gunstig, eksempelvis i dårlig vær.
- Elektrisk anlegg: Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget utover manglende samsvarserklæring.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Vaskerom, overflater gulv: Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren mot gangen ble målt til ca. 20 mm. Denne bør være minst 25 mm. Under døren mot garasjen er det støpt en sokkel som sikring mot lekkasje. Påvist "bom"/tomklang under enkelte gulvfliser.
- Vaskerom, sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 20 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/loft: Takkonstruksjonen er innekledd, ikke tilgjengelig for besiktigelse og derfor ikke vurdert.
- Vaskerom, tilleggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Øvrige bygningskomponenter har fått tilstandsgrad 0 eller 1.

Moderniseringer etter byggeår:
2015 - Byttet masser i grunnen, støpt terrassedekke sør for huset
2024 - Malt fasadene, unntatt mot øst. Lagt nye fliser ved inngangspartiet og i utvendig trapp
2024 - Støpt ny terrasse på sørlige del av tomten, støpt trapp til terrassen
2024 - Lagt ny tekking på verandaen foran loftet
2025 - Pusset garasjen innvendig

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 23.05.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Enebolig:
Underetasje: Gang, bad, vaskerom, garasje og tre soverom.
Hovedetasje: Gang, stue, stue/kjøkken og toalettrom.
Loft: Gang, fremtidig bad, bod, loftstue og tre soverom.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 322 kvm
- Totalt BRA: 322 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 175 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Underetasje:
- Totalt BRA: 148 m²
- BRA-i: 148 m²

Hovedetasje:
- Totalt BRA: 109 m²
- BRA-i: 109 m²

Hovedetasje:
- Totalt BRA: 65 m²
- BRA-i: 65 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til Harhaugbakken 17 - en utrolig flott og stor enebolig i Langevågen.

Eneboligen går over tre etasjer og har et totalareal på 322 kvm fordelt på underetasje, hovedetasje og loft. Her er det rikelig med soverom, flere stuer til ungdommen og en hovedetasje med alt man trenger for storfamilien.

Du tar av hovedvegen og sirkler deg oppover de barnevennlige gatene til boligen som ligger som 2. siste bolig i gata.

Her er det godt med parkeringsplass utvendig og en garasje.

I boligens underetasje har stor hall, bad, hele tre soverom, samt et teknisk rom som har utgang til garasjen. Dette er en perfekt etasje for ungdommen som helst vil være for seg selv. Her får man et gigantisk soverom med mulighet for å dra ned gardinene og være for seg selv. Det andre soverommet er av fin størrelse og passer godt som barnerom, gjesterom eller treningsrom. Badet i etasjen er flislagt med varmekabler og innredet med badekar, dusj, wc og servant.

Det tekniske rommet fungerer som en bi-inngang fra garasjen. Her er det fliser på gulvet, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Her er det godt å kunne slenge skittentøyet rett på vask etter en løpetur i Veddemarka.



Tre praktiske etasjer - noe for hele familien!



Hovedetasjen er preget av store vindusflater og overflater i behagelige farger. Den åpne løsningen mellom spisestuen og kjøkkenet gjør at samtalen kan flyte med den som lager middag. Kjøkkeninnredningen har fronter av kirsebærtre og laminert benkeplate. Her får man utrolig godt med benkeplass, mye oppbevaringsplass og integrert stekeovn for å gjøre hverdagen lettere.

Mellom kjøkkenet og dagligstuen har du plass til et stort spisebord som kan huse hele familien til fredagstaco eller kjøttkaker på søndagen etter gjennomført toptur på Myklebusthornet.

Stuen har utgang til den store vestvendte terrassen og har muligheter for å ha en gigantisk tv med hjemmekinoanlegg. Oppe på loftstuen får du plass til Playstation 5 med tilhørende gamingstasjon for ungdommen. Eller far. Med kjørestol og ratt? Fra loftstuen har man utgang til en balkong hvor utsikten virkelig kommer til sin rett! Her er det nydelig å være.

Oppe er det hele fire soverom. Hovedsoverommet er beliggende mot nordøst og har god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Alle soverommene oppe har tilgang til ekstra lagring i raftekott i kneveggene. Like ved har du også en bod som har fungert som klesrom de siste årene.

Ute er det totalt 175 kvm med terrasserte arealer. Her er solen hele dagen - til godt mot kveld. Her får du en nydelig utsikt og nydelige solnedganger.

En fantastisk plass å bo - en god plass å vokse opp og et kjekt nabolag.

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom vannbåren gulvvarme i underetasjen og 1. etasje, panelovner, vedovn i gangen og ellers elektrisitet.



DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Hall med flott peis og adkomst til resten av huset.



STUE MED UTSIKT

Hovedetasjen er stappfull av vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp..





DAGLIGSTUE OG
SPISESTUE



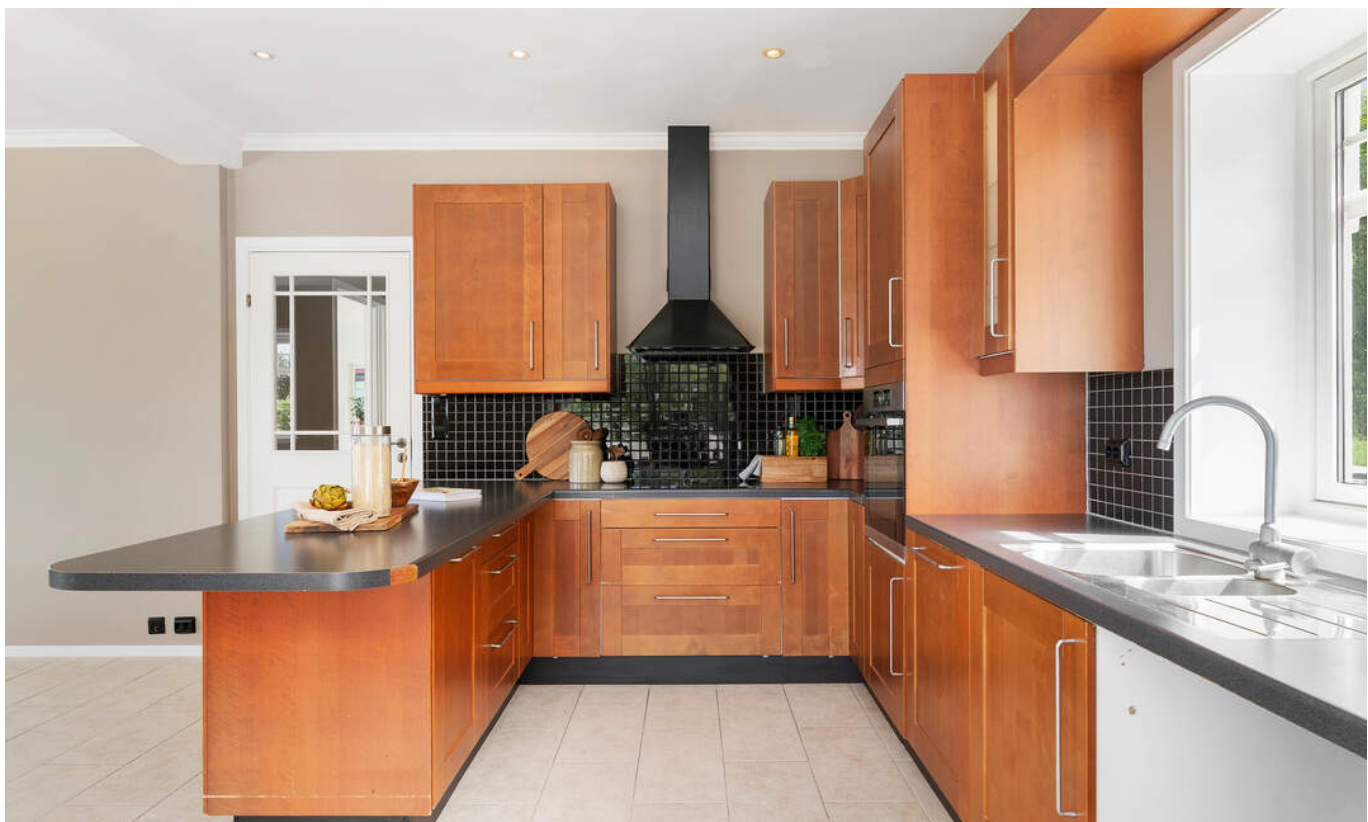






KJØKKEN MED EIKEFRONTER

Kjøkkenet har integrert komfyr og platetopp.







LOFTSTUE



SOVEROM SOM BENYTTES
SOM KJELLERSTUE

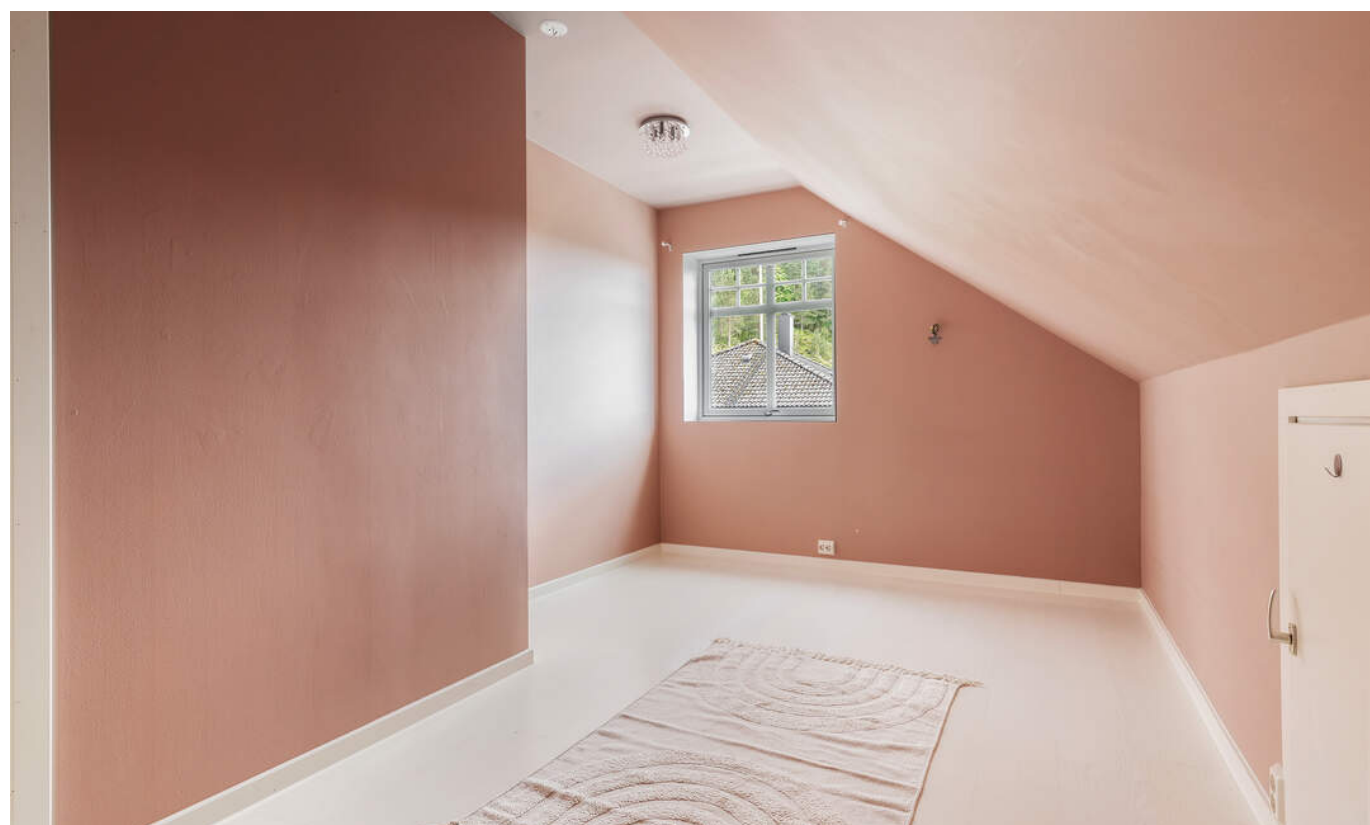
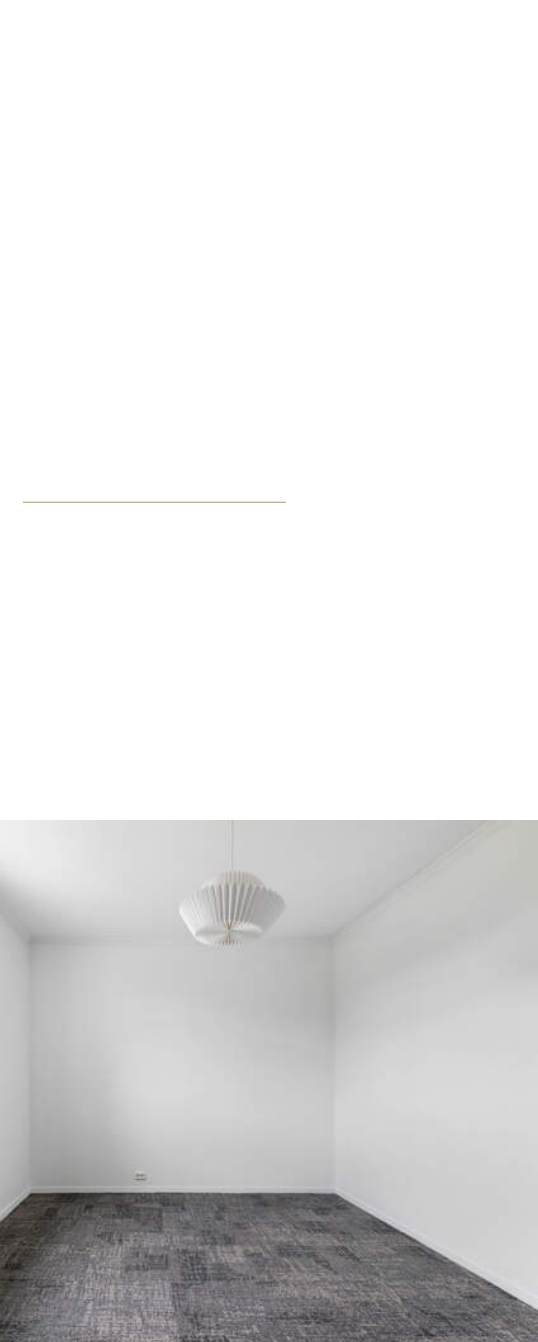






SOVEROM



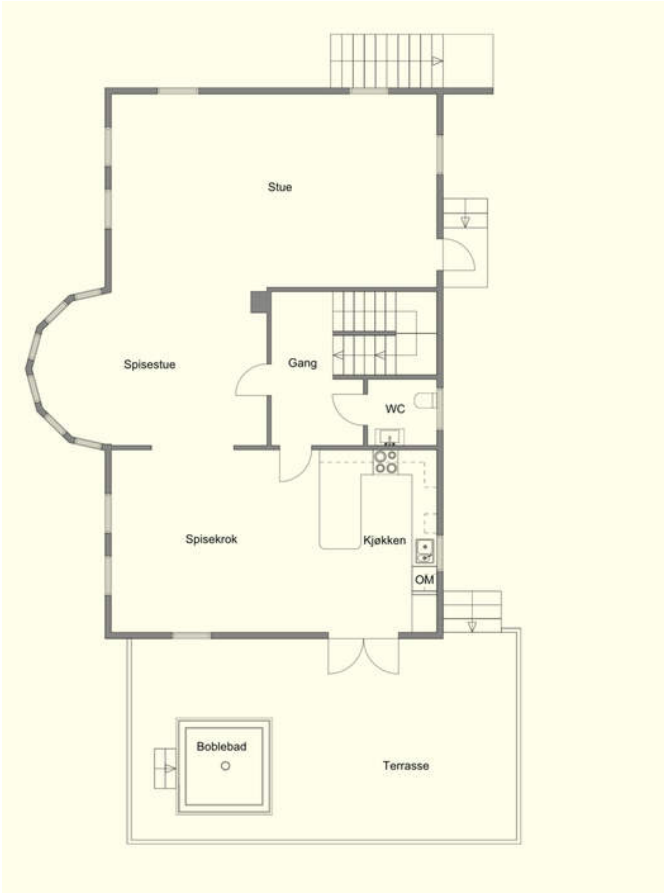




PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 982 kvm, Eierform: Eiet tomt.
Tomten er skrånende og opparbeidet med belegningsstein på avkjørsel og biloppstillingsplass. Det er støpt, flislagt dekke ved inngangspartiet til underetasjen. Det er støpte trapper på terrenget både øst og vest for huset, opp til en stor terrasse med støpt dekke mot sør. Eiendommen er ellers beplantet med gressplen, busker og dels hekk. Lengst mot sør på tomten er det noe skrånende naturtomt.

Utstyr

- Rør i rør for tappevann
- Fordelingsskap, stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler
- Avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med spalteventiler
- Vannbåren gulvvarme
- Mulighet for tilknytning til luft til vann varmepumpe
- Varmtvannstank på ca. 300 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Røykvarslere og håndslukker
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje og på stor gårdsplass.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 919 340 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 7 677 361 per 31.12.23
Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 34 983 pr. år
Vann, avløps, feieavgift, renovasjon og eiendomsskatt.

Faste løpende kostnader

I tillegg til offentlige avgifter vil det påløpe kostnader knyttet til forsikringer, strøm, TV og internett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eneboligen datert 27.05.2005.
Følgende tiltak måtte ferdigsstilles før ferdigattest kunne gis: Planeringsarbeid, permanent trapp utenfor verandadør fra stuen mot nord. Dette arbeidet måtte være fullført innen 27.05.2005.
Selger opplyser om at dette er utført, men det er ikke søkt om ferdigattest for eneboligen. Kommunen kan pålegge at det blir søkt om ferdigattest.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse: Vindfang og gang er slått sammen til ett rom. En inntegnet bod er slått sammen med vaskerommet. Rommene på loftet er beskrevet som "fremtidig" på tegningen, men er innredet. Garasjen er litt større enn den er på tegningen. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

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.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Det er ingen servitutter tinglyst på eiendommens grunnboksblad.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan for Remane (gbnr. 95/4) datert 10.05.1990 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Sørvestlige halvpart av eiendommen er i kommuneplanen innenfor et ras- og skredutsatt område. Se vedlagte reguleringskart og bestemmelser.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 95 Bnr. 27 i Sula kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Privat vei til offentlig vei.

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
170 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 800 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
16 900,- (Bolkjøperforsikring (valgfritt))

188 250,- (Omkostninger totalt)

6 988 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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. Rekvisisjon 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler. 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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Eier

Cathrin Langø Furnes
Kenneth Blomvik Furnes

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 50.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 2.000,-, og markedsføringspakke kr. 15.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 6.103,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org.nr. 826 455 292
Ansvarlig megler: Inge-André Godø

Dato salgsoppgave
19.6.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Harhaugbakken 17, 6030 LANGEVÅG
- SULA kommune
- gnr. 95, bnr. 27

Markedsverdi
7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 322 m² BRA-i: 322 m²



Befaringsdato: 23.05.2025 Rapportdato: 19.06.2025 Oppdragsnr.: 13707-1574 Referansenummer: VK1091
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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2003.

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

Eiendommen har vært jevnlig vedlikeholdt og fornyet etter byggeåret. Det er byttet masser og fuktsikring ble fornyet sør for huset i fbm støping av en ny markterrasse i 2015. Terrassen mot vest og dekket ved inngangspartiet er flislagt i senere tid. Det er lagt ny tekking på verandaen foran loftet. Sidedøren til garasjen har vært byttet. Det er lagt nye fliser på gulvet i gangen i underetasjen. Tre av fire fasader er malt siste år. En del innvendige vegger og himlinger er nylig malt.

Rekkverket rundt verandaen foran loftet er for lavt iht gjeldende regelverk. Verandadøren mot vest er slitt og nærmer seg tid for utskifting En liten trapp sør for huset mangler rekkverk.

Gulvene på bad og vaskerom har for lite fall til sluk iht gjeldende regelverk. Den ene sluken på badet er vanskelig tilgjengelig under et innebygd badekar. Servanten på badet har riss / sprekker og bør byttes. Tettesjiktene i våtrommene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Kjøkkeninnredningen er slitt. Blandebatteriet på kjøkkenet lekker.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse. Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG [Gå til side](#)
Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget. Vinduene har karmen av tre og isolerglass. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbblad med vindusfelt. Sidefelt med vindu. Verandadørene har karmen og dørbblad av tre, vindusfelt med isolerglass. Tofløyet verandadør i stuen mot vest. Sidedøren til garasjen har karmen og dørbblad av aluminium, vindusfelt med isolerglass. Isolert leddport i garasjen. Terrasse av mur / betong foran 1 etg mot vest, som tak over garasjen. Dekke av "Leca plank" med påstøp og fliser. Rekkverk av pusset mur med håndrekke av stål. Veranda foran loftet som tak over karnappet i 1etg. Dekke av "Leca plank" med påstøp og tekking. Murt rekkverk. Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med teglstein.

INNSENDIG [Gå til side](#)
Fliser, laminat og teppe på gulvene
Malt murpuss, sparklede og malte plater på veggene
Sparklede og malte plater i himlingene
Vedovn i gangen i underetg
Innvendige repostapper mellom etasjene.
Vanger av stål.
Trinn av eik.
Rekkverk av stål.
De innvendige dørene har karmen av tre og formpressede dørbblad.

VÅTROM [Gå til side](#)
Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med foliebelagte fronter og heldekkende servant.
Innfelt speil i flisklednigen over servanten.
Høyskap.
Innebygd hjørne - badekar med karkantarmatur
Dusjnise med vegg av glasbyggestein. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Mekanisk avtrekk fra badet

Vaskerommet har flislagt gulv, malt murpuss/ sparklede og malte plater på veggene
Skyllekar av rustfritt stål på veggen
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Naturlig ventilering med kanal gjennom ytterveggen

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har fronter av kirsebærtre med finerte fyllinger, og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn. Plass for oppvaskmaskin, nisje for "side by side" kjøll / fryseskap.
Avtrekksvifte over koketoppen

SPESIALROM [Gå til side](#)
Wc rommet har flislagt gulv og malte vegger.
Søyleservant og gulvmontert wc.
Naturlig avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap, stoppekran, reduksjonsventil og måler for vann, på vaskerommet.
Avløpsrør av plast
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene.
Vannbåren gulvvarme i underetg og 1 etg, elektrisk oppvarmet vann.
Mulighet for tilknytning til luft til vann varmepumpe
Varmtvannstank, ca 300 liter.
For varmt tappevann og for vann til gulvvarme
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere
Røykvarslere. Håndslukker.
Opplegg for fiberoptisk internettlinje

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	322 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	322 m²
Totalpris	7 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger10 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

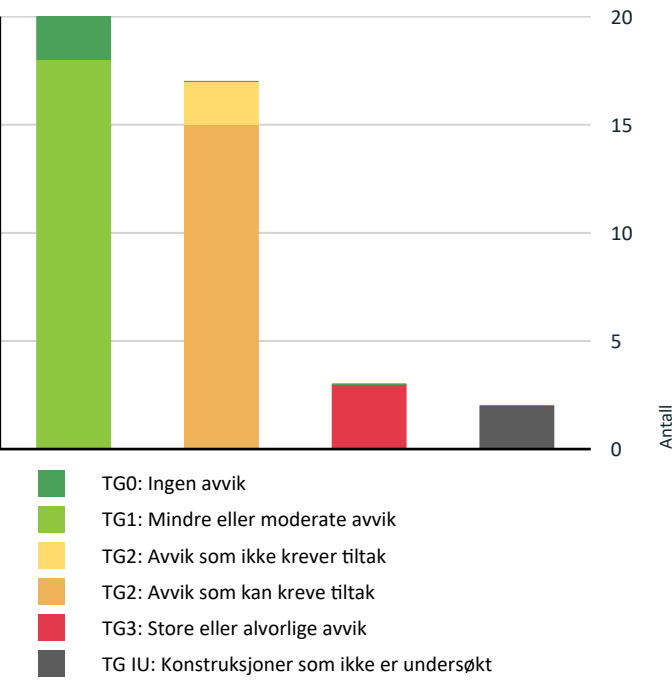
[Gå til side](#)

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

Vindfang og gang er slått sammen til ett rom
En inntegnet bod er slått sammen med vaskerommet.
Rommene på loftet er beskrevet som "fremtidig" på tegningen
Garasjen er litt større enn den er på tegningen

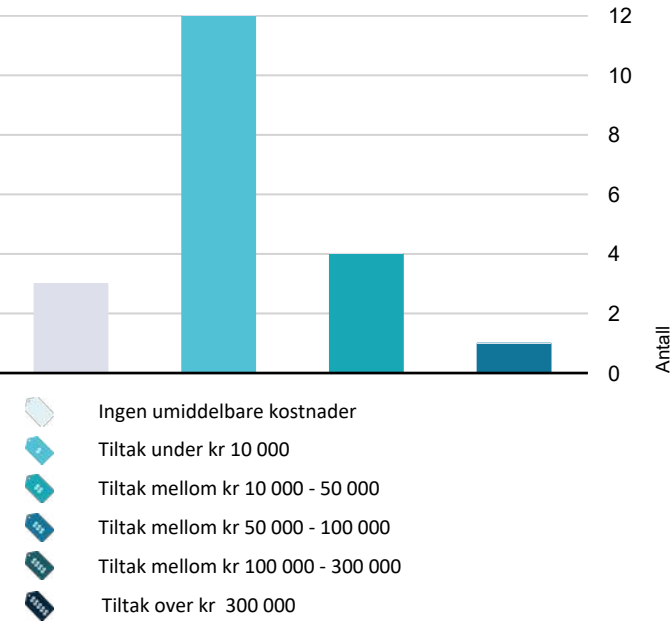
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
	Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2003

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2015	Modernisering	Byttet masser i grunnen, støpt terrassedekke, sør for huset
2024	Modernisering	Malt fasadene, unntatt øst. Lagt nye fliser ved inngangspartiet og i utvendig trapp
2024	Modernisering	Støpt ny terrasse på sørlig del av tomten, støpt trapp til terrassen
2024	Modernisering	Lagt ny tekking på verandaen foran loftet
2025	Modernisering	Pusset garasjen, innvendig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med teglstein.
Besiktiget fra bakkenivå og fra verandaen foran loftet

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte knekte taksten.
En takstein har knekt

Konsekvens/tiltak
• Knekte takstein må skiftes.
Den skadde steinen må byttes

Kostnadsestimat: Under 10 000



Taket er tekket med teglstein



En takstein er knekt og må byttes

TG 1 Nedløp og beslag

Pipetrekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall.
Snøfangere langs deler av takfoten
Fast monterte stigetrinn til pipen
Takvannet ledes til rør i grunnen



Pipetrekk av metall. Fast monterte stigetrinn

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene i underetg og 1 etg er murt av "isoblokker"
Loftet er av trekonstruksjoner, takstoler og bindingsverk, utvendig forblendet med lettklinker.
Fasadene er pusset og malt.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av prefabrikkerte loftstakstoler.
Innredet loft med isolerte skrå takflater.
Raftekott langs takfoten.
Lite kryploft over midten av huset, uten tilkomst.

Takkonstruksjonen er innekledd, ikke tilgjengelig for besiktigelse og derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er innekledd, ikke tilgjengelig for besiktigelse og derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon på oppbyggingen, om mulig

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takkonstruksjonen er skjult, også i raftekott

Vinduer

Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass, fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte karmen er værslitte på utsiden

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte vinduer står foran sliping og maling

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Det er ikke montert beslag i underkant av den nye inngangsdøren i underetg.
Avslutningen under verandadøren mot vest, med fugetetting under terskelen og fliser inn mot fuge / terskel, er lite gunstig og gir forhøyet risiko for fuktinntrenging.
Eier opplyser at det har vært mindre lekkasje under denne døren før, men dette er utbedret.
Nedre del av dørbladet på verandadør sør og vest er slitt, preget av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Verandadøren mot vest står foran utskifting i løpet av få år.
Det bør likevel vurderes å montere et beslag i underkant av terskelen.
Verandadøren mot sør står foran vask og maling.
Det bør etableres to trinns tetting med fuge og beslag under hoveddøren i underetg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hoveddør



Det er tettet med pu skum under hoveddøren. Ikke beslag eller fuge



Verandadøren mot sør står foran maling



Dørbladene på verandadør vest er slitte, preget av fukt. Døren nærmer seg tid for utskifting

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av mur / betong foran 1 etg mot vest, som tak over garasjen.
Dekke av "Leca plank" med påstøp og fliser.
Rekkverk av pusset mur med håndrekke av stål.

Veranda foran loftet som tak over karnappet i 1etg.
Dekke av "Leca plank" med påstøp og tekking.
Dekket og innsiden av rekkverket er tekket med asfaltapp.
Utsiden av rekkverket er pusset og malt.
Avløp gjennom gulvet i et hjørne av verandaen.

Støpt dekke på grunnen foran huset mot sør.

Støpt trapp og dekke av farget betong i sør / østre del av hagen, ikke ferdig, mangler bla rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverket rundt verandaen foran loftet er for lavt, målt til ca 73 cm.
Det har vært planlagt en håndrekke av metall over det murte rekkverket, men denne har ikke blitt montert.
Papptekkingen på dekket er ikke beregnet på gangtrafikk.
Dekket har lite fall til avløp, det samler seg vann på deler av tekkingen

Den nye terrassen i sør / østre del av hagen er ikke ferdig, har ikke rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Rekkverk må monteres / ferdigstilles.
Manglende fall har små konsekvenser, dekket er tekket med sveisepapp.
Dette kan evt utlignes desrom det velges påstøp / flis på dekket.
Det må etableres et slitesjikt (påstøp/ flis / terrassebord) over papptekkingen på verandaen foran loftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Rekkverket er for lavt



Det samler seg litt vann på dekket



Ny terrasse, ikke ferdig

TG 3 Utvendige trapper

Støpte trapper på terrenget langs grunnmuren mot øst og vest.
Trapp vest er pusset.
Trapp øst er flislagt.

Støpt trapp fra terrasse sør til en verandadør mot stuen i 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tappen fra terrasse mot sør, til verandadør mot stuen i 1 etg, har ikke rekkverk.

Høyden er 3 trinn ink repos, ca 0,5 meter.

Her er det krav om rekkverk i dag.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



En del slitasje på laminatgulv på loftet

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunnen.

Etasjeskille av lettbetongelementer mellom undertg og 1 etg.

Trebjelkelag mot loftet

Målt høydeforskjell inntil 5 mm gjennom hele rommet, i gangen i underetg.

Målt høydeforskjell inntil 14mm gjennom hele rommet, i stuen i 1 etg (stort rom)

Målt høydeforskjell inntil 3 mm gjennom hele rommet, i loftstuen

TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre i boliger i byggeåret.

Det er ikke radonsperre mot grunnen under huset

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det bør utføres radonmåling i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret.

Heldekkende trekk av metall over taket.

Synlige sider er pusset og malt inne i huset.

Vedovn i gangen i underetg

Sotluke i gangen i underetg

Tidligere pipe fra sentralfyr er revet over tak.



Vedovn i gangen



Sotluke

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt gulv på grunnen, med fliser, dels tepper.

Pussede murvegger, delvis platekledd i vaskerommet.

Hulltaking var ikke nødvendig, utført fuktsøk på pusset mur uten unormale utslag.

Påvist noe fuktinntrenging mellom fundament og mur på yttervegg vest i garasjen.

Muren er plassert helt inn mot fjell her, noe vann følger fjellet og trekker inn.

Vått merke på gulvet i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist mindre fuktinntrenging mellom fundament og grunnmur, i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Årsak til fukten i garasjen kan vanskelig utbedres, men det kan være mulig å påføre kjemisk tetting fra innsiden.

Dette er en garasje, avviket har små konsekvenser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendige repostapper mellom etasjene.
Vanger av stål.
Trinn av eik.
Rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndrekke på veggen langs trappene

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndrekker på veggen langs trappene

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige trapper

TG 1 Innvendige dører

De innvendige dørene har karmen av tre og formpressede dørblad.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra byggeåret.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk > 1:100 i dusjonen, resten av gulvet er tilnærmet flatt
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har fall til sluk men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk
Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 15 mm.
Denne bør være minst 25 mm.
Litt "bom" og sprukne / løse fuger foran døren

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

De deler av gulvet som normalt utsettes for vann, dusjonen, har fall til sluk.
Badet fungerer med dagens bruk.
Flisene foran døren må limes på nytt, fugene repareres

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprukne fuger foran døren

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken i dusjen
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

En sluk er plassert under et innebygd badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Sluken er vanskelig å komme til for rengjøring.
Tettesjiktet er ca 21 - 22 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.

Det er ingen indikasjon på svikt i tettesjiktet i dag, men det nærmer seg sin forventede levetid.
Bruk av et tett dusjkabinett kan forlenge badets levetid.
Sluken under badekaret bør gjøres mer tilgjengelig, eksempelvis ved å etablere en inspeksjonsluke.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Plastsluk med mansjett og klemring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med foliebelagte fronter og heldekkende servant.
Innfelt speil i fliskledningen over servanten.
Høyskap.
Innebygd hjørne - badekar med karkantarmatur
Dusjnisje med vegg av glasbyggestein. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servanten har sprukket.
Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt lekkasje fra innebygd sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Servanten står foran utskifting.
Avløpet under servanten må byttes, evt bytte pakning, i fbm bytte av servant.
Det var ikke tydelig krav til dreneringsåpning fra innebygde sisterner i byggeåret.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Servanten har sprekker

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra badet

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom nord / vest.
Målt i bunnsvill bak badekaret med motstandsmåler uten utslag.
Dusjnisjen har murvegger, det ble ikke borret hull mot dusj.



Ingen indikasjon på fukt i vegg

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malt murpuss, sparklede og malte plater på veggene, sparklede og malte plater i himlingen.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100 ved sluk, mindre på resten av gulvet.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 20 mm.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren mot gangen ble målt til ca 20 mm.
Denne bør være minst 25 mm.
Under døren mot garasjen er det støpt en sokkel som sikring mot lekkasje.
Påvist "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand og bruk.
Gulvet har fall til sluk i de deler av rommet som normalt utsettes for vannsøl.
Flisene med "bom" sitter fast til underlaget og fugene er ikke sprukne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Påvist slukmansjett og smøremembran ved slukene.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

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

Tettesjiktet er ca 20 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

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

Det er ingen indikasjon på svikt i tettesjiktet i dag, men det nærmer seg sin forventede levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

- Konsekvens/tiltak**
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har fronter av kirsebærtre med finerte fyllinger, og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn. Plass for oppvaskmaskin, nisje for "side by side" kjøll / fryseskap.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
 - Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Kjøkkenfrontene har en del slitasje.
Blandebatteriet på oppvaskkummen lekker.
Det er fuktskade i bunnen av skapet under oppvaskkummen.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkeninnredningen bør justeres og males, ett underskap byttes.
Evt vurdere å bytte fronter eller komplett innredning.
Blandebatteriet må byttes.
Prisestimat beskriver nytt underskap, batteri og fronter

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Slitte fronter



Slitte fronter



Fuktskade i underskap



Blandebatteriet lekker

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over koketoppen

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc rommet har flislagt gulv og malte vegger.
Søyleservant og gulvmontert wc.
Naturlig avtrekk fra rommet.

- Vurdering av avvik:**
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Wc rommet har naturlig ventilering

- Konsekvens/tiltak**
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Naturlig avtrekk var normalt i byggeåret.
Det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk fra toalettrom

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Rør i rør system for tappevann

Fordelingsskap, stoppekran, reduksjonsventil og måler for vann, på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe overflaterust i fordelingsskapet grunnet kondens, men det er lang tid til gjennomrusting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapet antas å vare like lenge som vannrørene.

Rusten kan likevel med fordel fjernes og overflaten males / lakkeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fordelingsskap for tappevann

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Spalteventiler i vinduskarmene gir ikke tilstrekkelig ventilering iht krav fra byggeåret.

Lufting ved åpning av vinduene er mulig men ikke alltid gunstig, eksempelvis i dårlig vær.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres friskluftsventiler i alle boligrom

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarmet vann til gulvvarme.

Mulighet for tilknytning til luft til vann varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank, ca 300 liter.

For varmt tappevann og for vann til gulvvarme

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Omtrentlig alder, i flg eier



Varmtvannstank

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i underetg og i 1 etg

Fordelingsskap med regulatorer er plassert i vaskerommet.



Fordeling av gulvvarme

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i vaskerommet

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2003

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Eier har ikke samsvarserklæringen

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget utover manglende samsvarserklæring

Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke

har elektrofaglig kompetanse.

Det kan være mulig å få kopi av samsvarserklæringen fra installatørforetaket, dersom de fremdeles har denne.

Alternativt kan en utvidet el kontroll kompensere for manglende samsvarserklæring.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere. Håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør. Massene sør for huset ble utskiftet i 2015, samtidig ny puss under terreng og ny grunnmurplast.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinker (isoblokker) på fundament av såleblokker.

TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt.
Støpt dekke på terrenget sør for huset, skråndende sør / nord langs grunnmuren mot øst og vest.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 322 m²/322 m² Enebolig: 3 Gang, 6 Soverom, Bad, Vaskerom, Garasje, Stue, Stue/kjøkken, Toalettrom, 2 Bod, Loftstue Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 7 000 000 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 10 200 000 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 7 000 000 Konklusjon markedsverdi 7 000 000

Markedsvurdering

Stor enebolig med integrert garasje.
Fint beliggende i et etablert boligområde ved Vasset, i sørlig del av Langevåg.
Bussholdeplass, barnehage, barneskole, ungdomsskole og dagligvarebutikk finnes i nærheten.
Gangavstand til kommunesentrumet i Langevåg.
Fine tur og rekreasjonsområder i nærområdet, rundt Vassetvatnet og på Sulafjellet.

Sammenlignbare salg								
EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vassetvegen 43 ,6030 LANGEVÅG		27-09-2022	5 400 000	6 200 000		6 200 000	29 808
	208 m²	1972						
		5 sov						
2	Vassetvegen 21 ,6030 LANGEVÅG		26-10-2023	4 190 000	4 020 000		4 020 000	23 787
	169 m²	1980						
		4 sov						
3	Harhaugvegen 12 ,6030 LANGEVÅG		20-06-2022	3 800 000	4 200 000		4 200 000	21 429
	196 m²	1952						
		5 sov						
4	Karibakken 5 ,6030 LANGEVÅG		14-02-2022	6 500 000	6 200 000		6 200 000	20 598
	301 m²	1979						
		5 sov						
5	Harhaugvegen 7 ,6030 LANGEVÅG		25-09-2024	4 350 000	4 150 000		4 150 000	19 213
	216 m²	1973						
		4 sov						
6	Molværsbrauta 35 ,6030 LANGEVÅG		16-08-2021	3 400 000	3 300 000		3 300 000	19 186
	172 m²	1961						
		3 sov						
7	Instelegane 24 ,6030 LANGEVÅG			4 490 000	4 350 000		4 350 000	18 996
	229 m²	2001						
		4 sov						
8	Molværsvegen 65 ,6030 LANGEVÅG		12-05-2024	4 990 000	4 750 000		4 750 000	17 593
	270 m²	1951						
		6 sov						

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter og eiendomsskatt. 2024.	Kr.	32 229
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	11 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	8 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 400 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	10 200 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

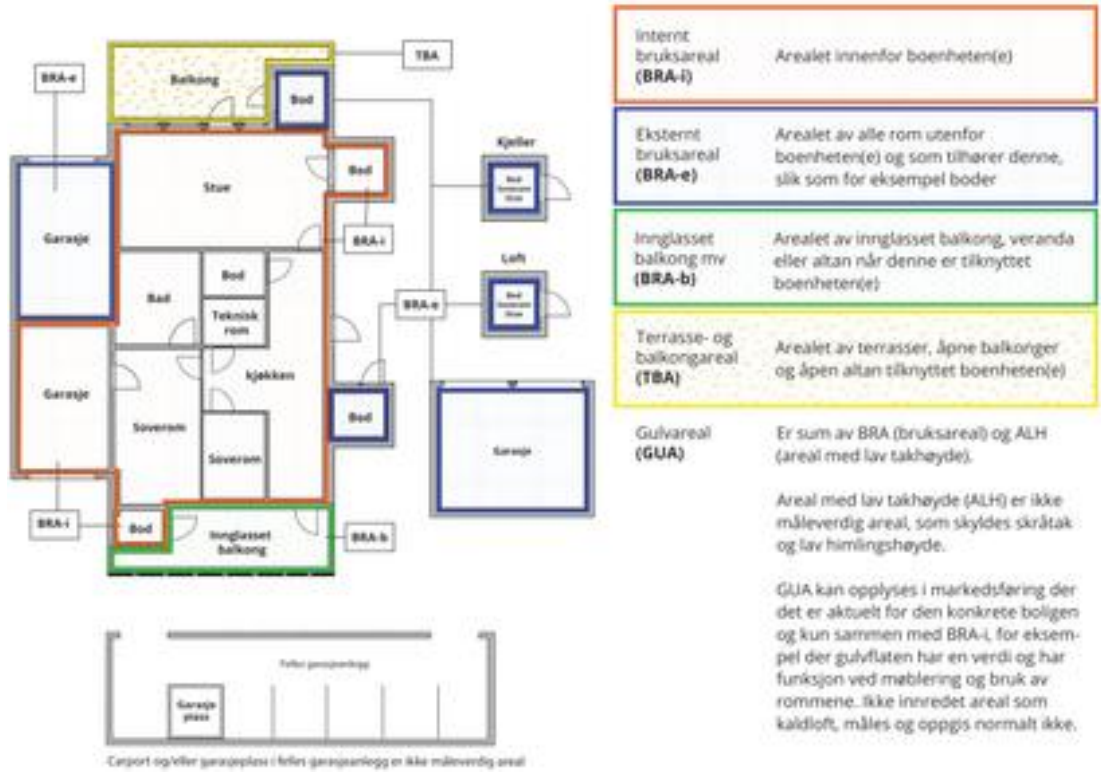
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	148			148	
1 etasje	109			109	169
Loft	65			65	6
SUM	322				175
SUM BRA	322				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom, Garasje		
1 etasje	Gang, Stue, Stue/kjøkken, Toalettrom		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Fremtidig bad, Bod, Loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vindfang og gang er slått sammen til ett rom
En inntegnet bod er slått sammen med vaskerommet.
Rommene på loftet er beskrevet som "fremtidig" på tegningen
Garasjen er litt større enn den er på tegningen

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet varmtvannstank ca 2020
Tekket verandaen foran loftet, 2024, Jan Erik Aspehaug
Eier er håndverker og driver firma Vestmur as. Han har selv utført en del mur, puss, flis og malingsarbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	279	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
23.5.2025	Henning Gartz		Takstingeniør				
	Cathrin Langø Furnes		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	95	27		0	981.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Harhaugbakken 17							
Hjemmelshaver							
Furnes Cathrin Langø, Furnes Kenneth Blomvik							
Eiendomsopplysninger							
Beliggenhet							
Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Vasset, i sørlig del av Langevåg. Bussholdeplass, barnehage, barneskole, ungdomsskole og dagligvarebutikk finnes i nærheten. Gangavstand til kommunesentrumet i Langevåg. Fine tur og rekreasjonsområder i nærområdet, rundt Vassetvatnet og på Sulafjellet.							
Adkomstvei							
Adkomst via privat vei							
Tilknytning vann							
Tilknyttet offentlig vannverk							
Tilknytning avløp							
Tilknyttet offentlig avløpsanlegg							
Regulering							
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Mindre vesentleg reguleringsendring for gnr.95 bnr.4, frå 4 til 3 tomter, Johnny Lorgen Jensen" fra 2000							
Om tomten							
Skrånende tomt. Opparbeidet med belegningsstein på avkjørsel og biloppstillingsplass. Støpt, flislagt dekke ved inngangspartiet i underetasjen. Støpte trapper på terrenget både øst og vest for huset, opp til en stor terrasse med støpt dekke mot sør. Beplantning med gressplen, busker, dels hekk. Noe skrånende naturtomt lengst mot sør.							

Siste hjemmelsovergang		
Kjøpesum	År	Kommentar
150 000	2001	Tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.05.2005		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.09.2001		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	14.12.2000		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	18.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/VK1091>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Harhaugbakken 17, 6030 LANGEVÅG

12 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Harhaugbakken 17

Postadresse

Harhaugbakken 17

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Bygde huset og flytta inn nov 2004

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.

Bodd i huset siden det sto ferdig no 2004

Informasjon om eksisterende husforsikring

Granne Forsikring-16

Informasjon om selger

Selger

Furnes, Cathrin Lango

Selger

Furnes, Kenneth Blomvik

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i karnappet i 2etg.tekket og 100% tett aug 2024.

4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeidNytt arbeid

4.1.2

Årstall2024

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærteYttervegger og veranda malt.Nye fliser lagt på platt ved inngang og trapp.Platt og trapp støpt på baksiden /plataet.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?Vestmur AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.



6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Nederst i hjørnet mot hekk i garasjen observert litt fukt på gulvet.Over dora inn til vaskerommet observert litt fukt.utbedret.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2015

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

All gjord på baksida blei fjernet fra husveggen til berget,og ned til første rad med Leca,fylt opp med ca 8 lass singel og støpt plate på toppen.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

KP Dyb AS

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

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

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

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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.

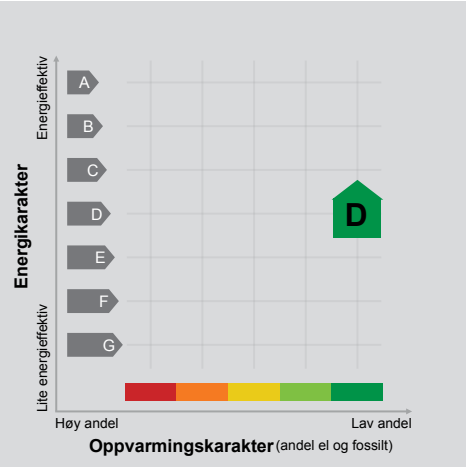
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94948316



ENERGIATTEST

Adresse	Harhaugbakken 17
Postnummer	6030
Sted	LANGEVÅG
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21745405
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137534
Dato	19.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Perspektiv Nordvest

BTA= 114,2 m2 Hus BRA Tot:266,1 m2 BRA Underetasje:101,4 m2	
BTA= 37,8 m2 Gar. BRA Loft:55,8 m2 BRA Hovedetasje:108,9 m2	
Prosjekt:01.1003	Kommune: Tittel:Enebolig
Gnr.95	Perspektiv
Bnr.27	Tegning nr. 05
Tegnet dato:03.04. 2001.	Korr. dato:04.09.2001
Uført av: Ola Vedøng	Korr. dato:
Målestokk: 1: 100	
Prosjektert av: Tiltakshaver:	
Byggconsult AS	Kenneth Furnes
Postboks 39	Postboks 39
6039 Langevåg	6039 Langevåg
Tlf:70 19 29 01 Fax:70 19 47 38	Tlf:70 19 26 59

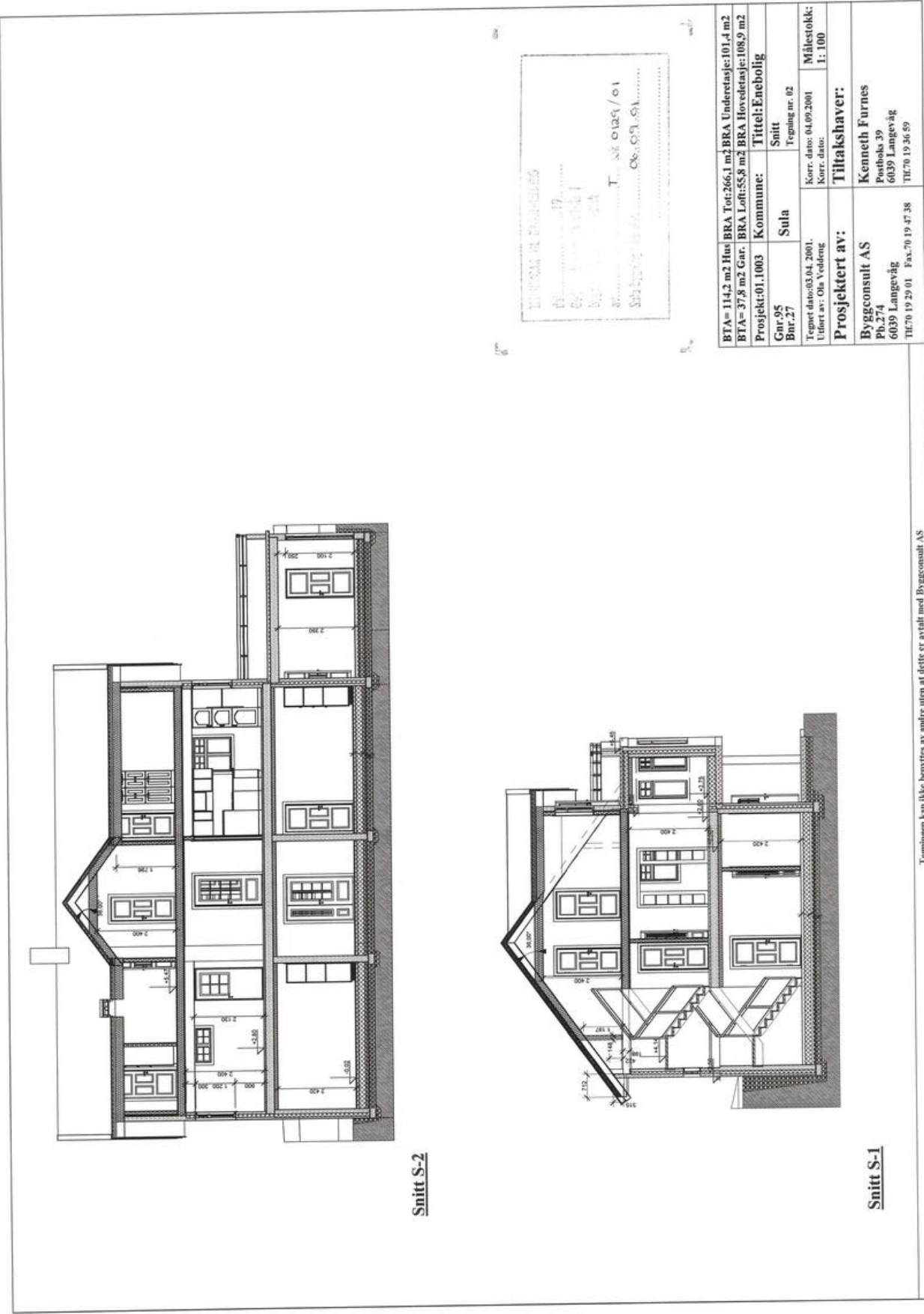
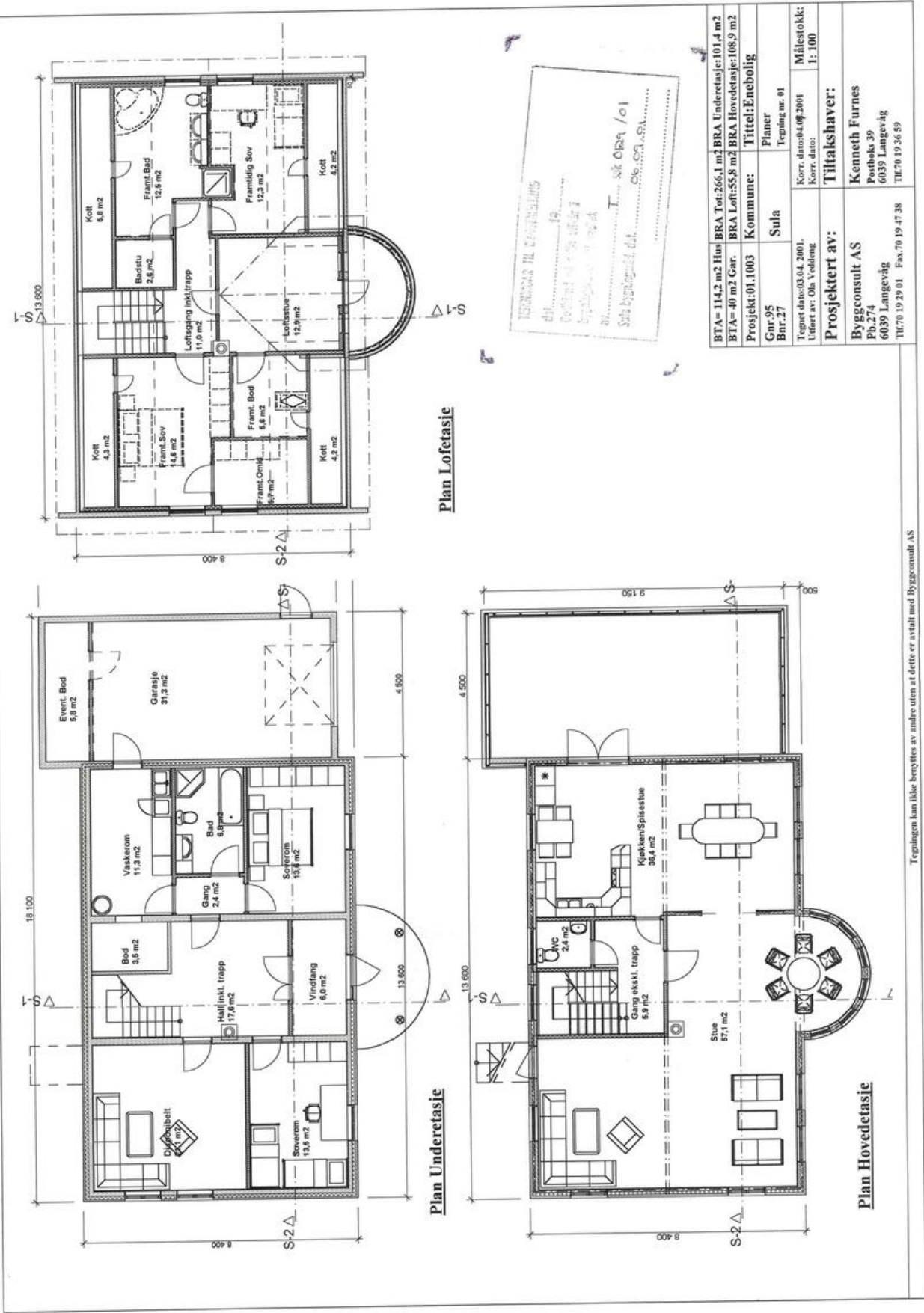
Tegningen kan ikke benyttes av andre uten at dette er avtalt med Byggconsult AS

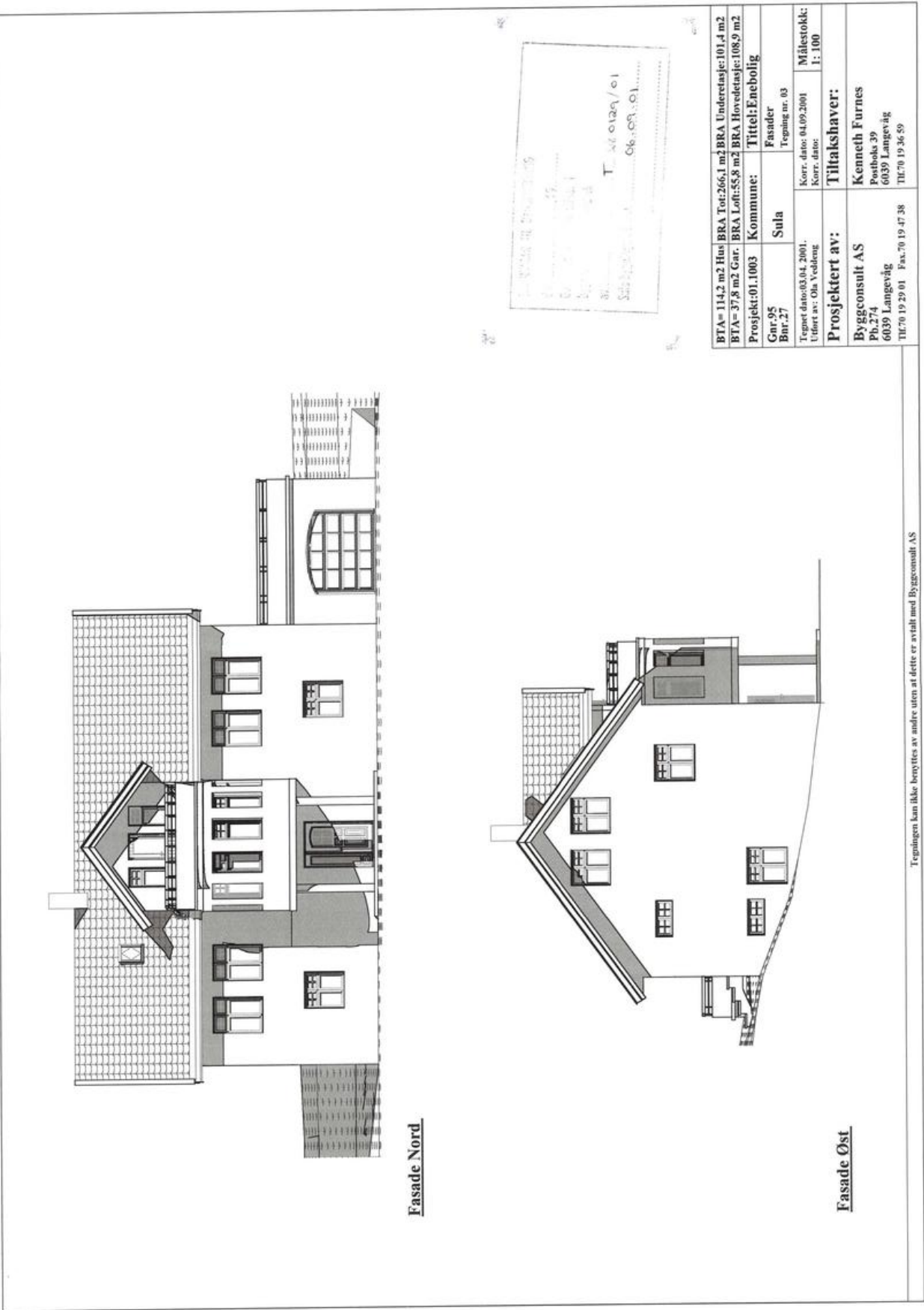
Fasade Sør

Fasade Vest

BTA= 114,2 m2 Hus BRA Tot:266,1 m2 BRA Underetasje:101,4 m2	
BTA= 37,8 m2 Gar. BRA Loft:55,8 m2 BRA Hovedetasje:108,9 m2	
Prosjekt:01.1003	Kommune: Tittel:Enebolig
Gnr.95	Fasader
Bnr.27	Tegning nr. 04
Tegnet dato:03.04. 2001.	Korr. dato: 04.09.2001
Uført av: Ola Vedøng	Korr. dato:
Målestokk: 1: 100	
Prosjektert av: Tiltakshaver:	
Byggconsult AS	Kenneth Furnes
Postboks 39	Postboks 39
6039 Langevåg	6039 Langevåg
Tlf:70 19 29 01 Fax:70 19 47 38	Tlf:70 19 26 59

Tegningen kan ikke benyttes av andre uten at dette er avtalt med Byggconsult AS







Sula kommune
Plan og utviklingssektoren
Byggesak- og oppmålingsavdelinga

Ansvarleg søker
Byggconsult AS
Pb 274

6039 LANGEVÅG

Mellombels bruksløyve
etter plan- og bygningsloven av 14. juli 1985, § 99 nr. 2 og 3

Tiltakshaver
Kenneth Furnes
Pb. 39

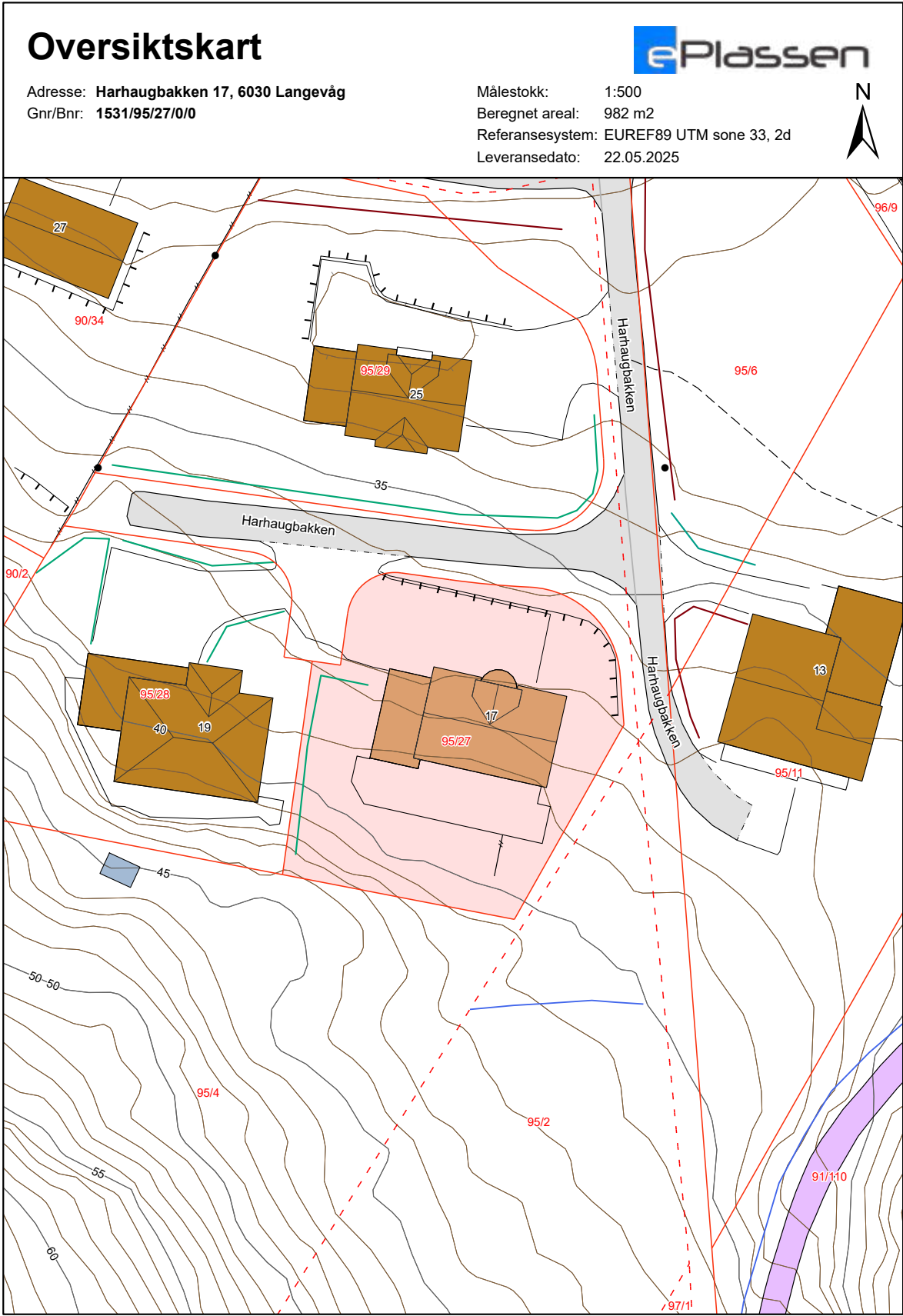
6039 LANGEVÅG

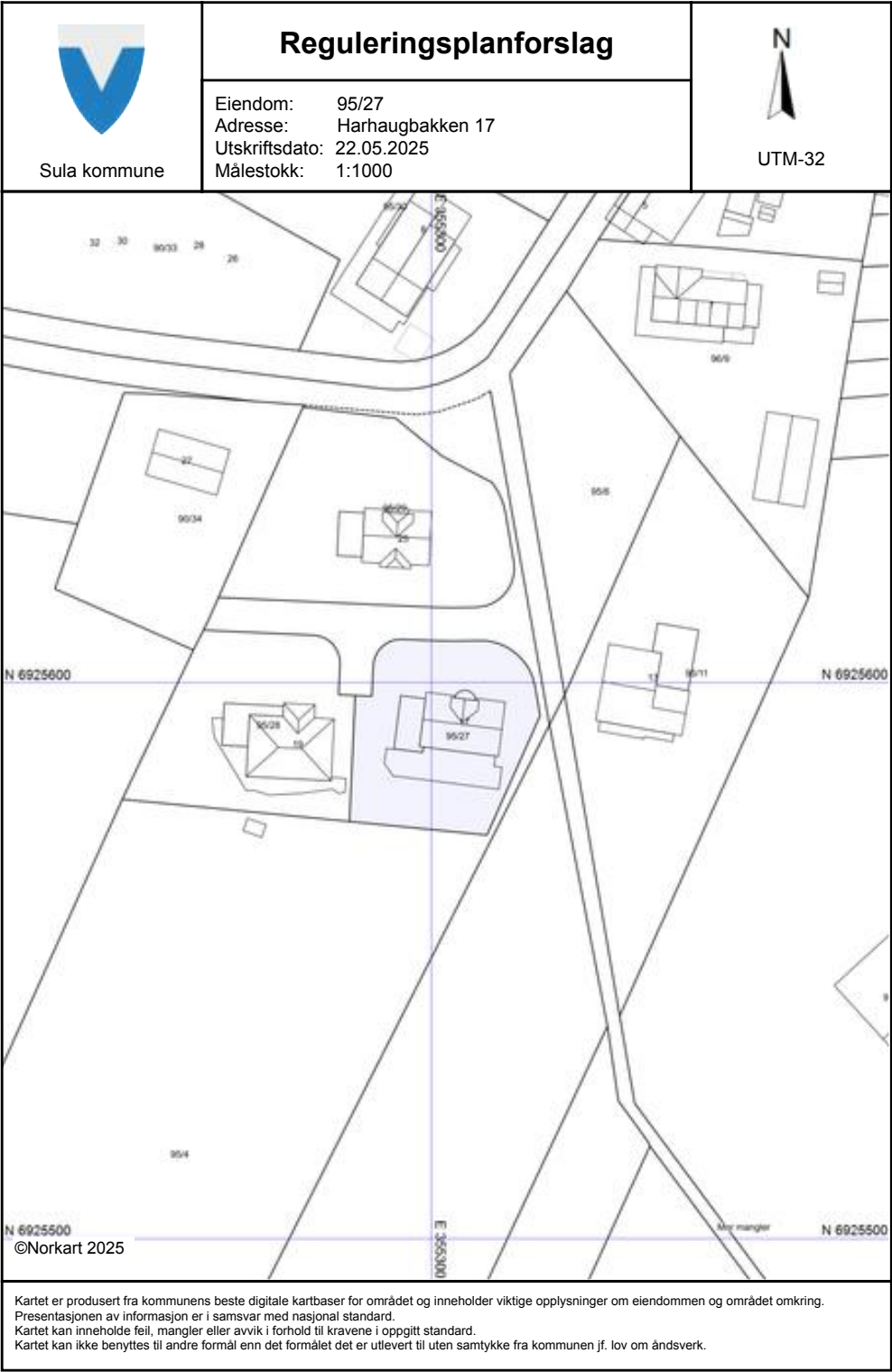
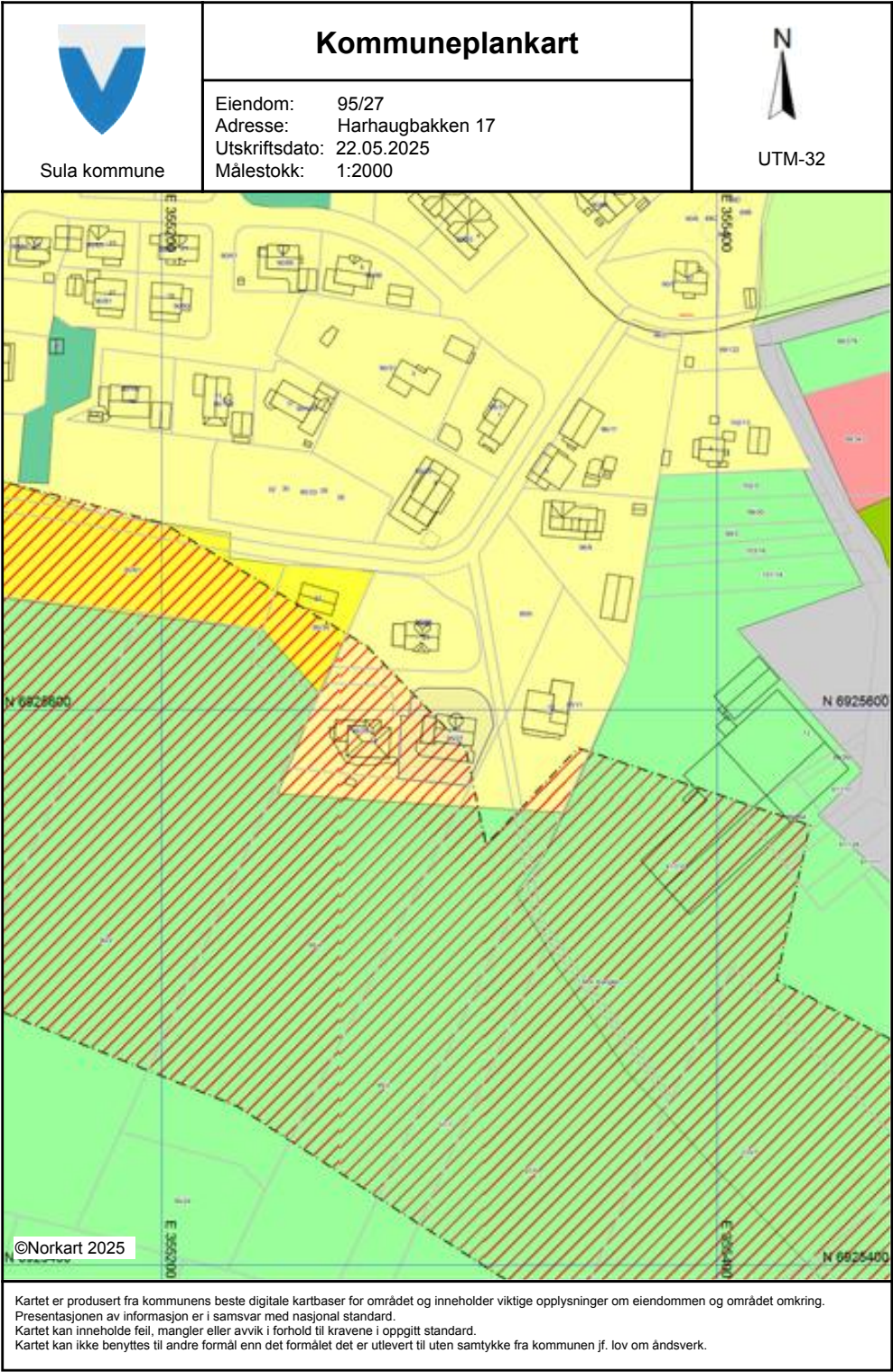
Mellombels bruksløyve er gitt for				
Eigedom /byggestad	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Harhaugbakken	95	27		

Spesifikasjon								
Dato for søknad	Kva slag arbeid		Kva slag bygg					
14.06.01	Nytt bygg - boligformål under 70 m2		Einebustad					
Behandling/vedtak			Vedtak dato	Saksnr				
Delegert sak Sektorutvalet for miljø, næring og teknikk			06.09.01	2005000984				
Kontroll av arbeid er utført og i samsvar med pbl §99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for:								
☒ Heile bygget (pbl §99, nr 2)								
☐ Følgjande del av bygget (pbl §99, nr 2)								
Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:								
- Planeringsarbeid - Permanent trapp utenfor verandadør frå stue mot nord (Døra må vere forsvarleg avstengt og sikra)								
Merknader	Vi gjer merksam på at kommunale avgifter blir rekna frå dato for bruksløyve.							
Dette arbeidet må vere fullført innan (dato)								
27.05.05								

Underskrift		Stempel/underskrift	
Stad	Langevåg		
Dato	27.05.2005	Leif Muri avdelingsleiar	Lisbeth Lepperød avdelingsingeniør

Adresse: Postboks 280 6039 LANGEVÅG	Telefon: Sentralbord: 70 19 91 00 Saksbeh: 70 19 91 85 Telefaks: 70 19 91 01	E-post: postmottak@sula.kommune.no Web: www.sula.kommune.no	Bankgiro: 6545 05 10011 Skattekonto: 7855 05 15317	Foretaksnr.: 964 980 543
--	--	--	---	------------------------------------





REGULERINGSFØRESEGNER

FOR BUSTADOMRADE

I

REMANE

(G.nr. 95, br.nr. 4)

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrenser.

Arealbruken innan planen er inndelt i fylgjande reguleringsføremål:

1. BYGGEOMRADE: - Bustader
2. TRAFIKKOMRADE: - Keyrebane, grøfter, trafikkareal
- Parkeringsplassar
- Gangveggar, fortau
3. FELLESFØRESEGNER

- Side 2 -

1. BYGGEOMRADE

1.1 BUSTADOMRADE

Bustadane skal vere frittliggande einebustader.

Alle bustadane bør ha menetak.

Bustadane kan oppførast i inntil 2 høgder.

Der terrenget tilseier det, kan sokkelhøgde innreiast til bustadføremål i samsvar med byggeføresegnene.

Garasje skal som hovudregel plasserast som vist i reguleringsplanen. Der terreng, vegetasjon eller andre spesielle grunnar tilseier det, kan bygningsrådet gi løyve til andre løysingar.

Garasje kan berre byggast i ei høgde med grunnflate ikkje over 50 m². Plassering av garasjen skal vere vist på byggemeldinga. Dette gjeld og om garasjen ikkje skal byggast samstundes med huset.

Felles garasje for to naboegedomar bør oppførast i tomtegrense der dette er vist. Elles kan garasje innanfor krava i byggeskriftene oppførast inntil 0,5 m frå naboegrense.

Kvar bustad skal i tillegg til garasjeplass ha oppstillingsplass for ein bil på eigen grunn eller på fellesareal.

Ved handsaming av byggemeldinga skal bygningsrådet sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk.

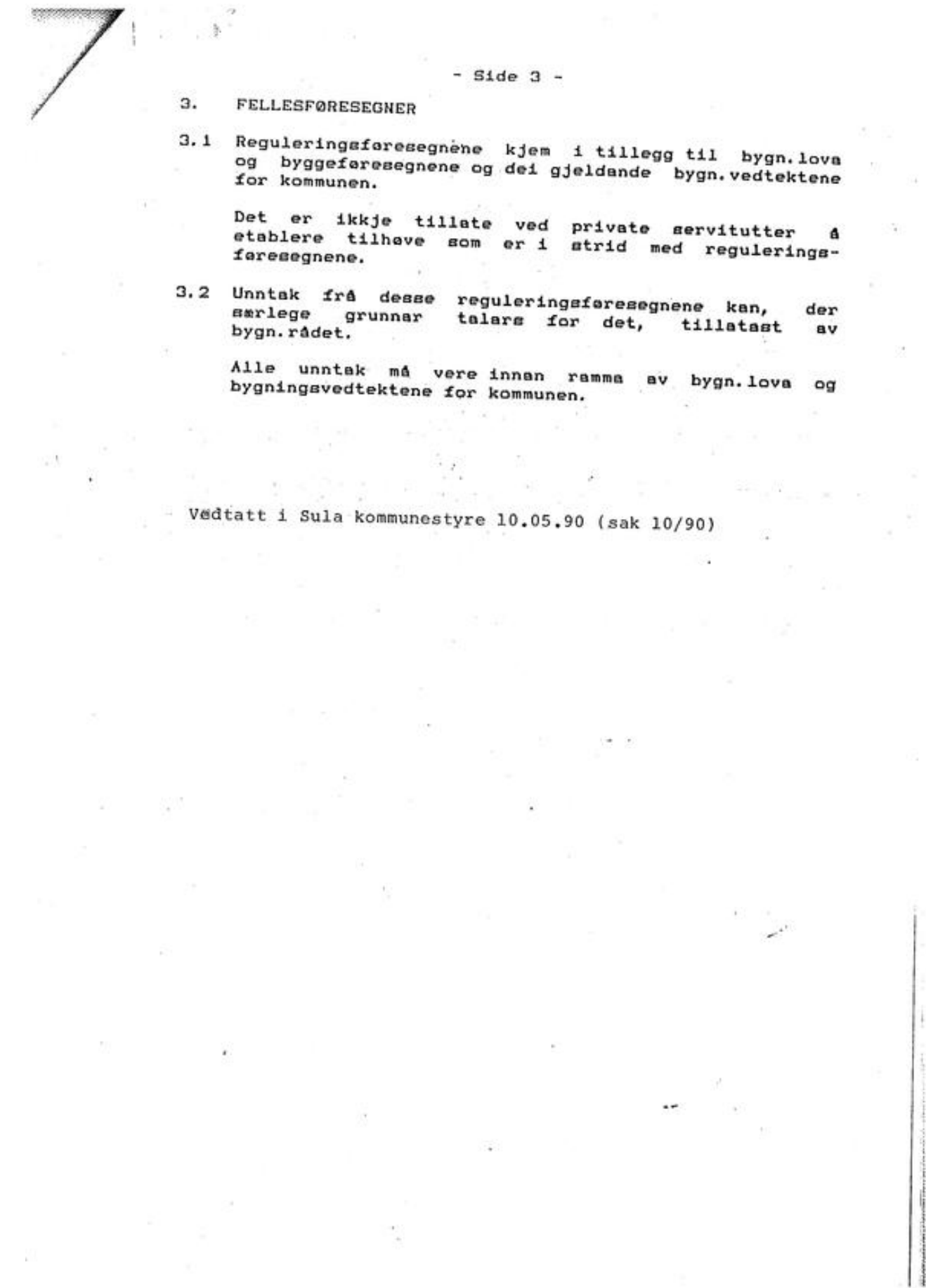
Det skal ved plassering av bustad, garasje og gjerde leggjast vekt på å verne vegetasjon og naturlege terrengformasjonar.

Om ny planting vert gjort, må denne gjerast slik at den etter bygningsrådet si meining ikkje er til hinder og mishag for den offentlege ferdsle.

2. TRAFIKKOMRADE

2.1 Keyrebane.

Reguleringsline for ytterkant veg er yttergrense for vegmark. Nødvendig areal til skjering og fylling kjem på totemark.



Sula kommune
Adresse: Postboks 280, 6039 LANGEVÅG
Telefon: +47 70 19 91 00

Utskriftsdato: 22.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sula kommune

Kommunenr.	1531	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Harhaugbakken 17, 6030 LANGEVÅG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner under arbeid

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015A001
Navn	Arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.04.2015
Bestemmelser	- https://webhot2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1531/2015A001/Dokumenter/foresegner.pdf
Delarealer	Delareal 982 m²
	Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 554 m²
	KPHensynsonenavn H310
	KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2.06.02
----	---------

Navn	Mindre vesentleg reguleringsendring for gnr.95 bnr.4, frå 4 til 3 tomter, Johnny Lorgen Jensen
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2000
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1531/2.06.02/Dokumenter/2.06.2_90_%20B.pdf



Sula kommune

Adresse: Postboks 280, 6039 LANGEVÅG

Telefon: +47 70 19 91 00

Utskriftsdato: 22.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sula kommune

Kommunenr.	1531	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Harhaugbakken 17, 6030 LANGEVÅG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
06530240	5270	16.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	314

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.05.2025 15:10



Eiendom 1531-95/27

Bruksnavn		Etablert dato	08.02.2001	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	982,4 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1531	Beregnet areal	981,7	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	95	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	27	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Harhaugbakken 17	6030 Langevåg	Molvær	Langevåg	Sula

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.02.2001	Kart- og delingsforretning	1531-95/4	Avgiver	-982,4
		1531-95/27	Mottaker	982,4

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	21745405	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.10.2001	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.2003	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
		Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Boliger	1	Har heis	Nei
Etasjer	3		
		Areal, bolig (bruk/brutto)	305/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	305/0
		Areal, (bebygd/ubebygd)	0/

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	305	7	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	109/0	0/0	109/0
L01	Loft	0	56/0	0/0	56/0
U01	Underetasje	0	140/0	0/0	140/0

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Harhaugbakken 17, 6030 LANGEVÅG. Gnr. 95, bnr. 27, i Sula kommune, oppdragsnr.: 83250078
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46 41 31 90, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Inge-André Godø

Eiendomsmegler MNEF/
Partner / Salgsleder
46 41 31 90
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 91 73 83 52, jon@proaktiv.no