

Velkommen til

Ferdahaugen 2, 6035 Fiskarstrand

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ferdahaugen 2
6035 Fiskarstrand

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 990 000,-
Omkostninger	kr	175 750,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 165 750,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	7 165 750,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1996
BRA/BRA-i	197 / 189 m²
Soverom	3

Energimerke 

EiendomsMegler 1 v/ Emilie Myren har gleden av å presentere Ferdahaugen 2!
En vesentlig rehabilitert enebolig beliggende i et etablert boligfelt i Rørstadfeltet.

Boligen holder moderne og delikat standard, og inneholder følgende:
1. etasje: Vindfang, garderobe, soverom med garderobe, bad, stue/kjøkken, grovkjøkken/omkledningsrom, stue 2 og bod.
Loft: Bad, 3 soverom og bod

Boligen har flotte, opparbeidede uteområder med bl.a. markterrasse og trivelig gapahuk.
Det er gode solforhold på eiendommen hele året!

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Emilie Myren Ynnesdal
Eiendomsmegler

+47 416 33 105
emilie.myren@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ferdahaugen 2, 6035 Fiskarstrand.

Registerbetegnelse
Gnr. 74, Bnr. 265 i Sula kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 990 000,-
Omkostninger	kr	175 750,-
Totalpris inkl. omk.	kr	7 165 750,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	7 165 750,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	7 180 650,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 500,-
Tinglysing pantedokument kr 500,-
2,5% dokumentavgift kr 174 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 14 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 175 750,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 22 807,- pr. år 2024
Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, feiing, vann og avløp. De blir fakturert over 4 terminer.
Oppgitte avgifter er en prognose for 2024 og kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt pr. år: kr 2 677,-

Areal
BRA - i: 189 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 197 m²
TBA: 124 m²
GUA: 189.00 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger 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.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er 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.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Brukstillatelse / ferdigattest".

Eierform
Eier.

Boligtype
Enebolig.

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt.
El bil-lader er montert.

Tomt
Tomtestørrelse er 864 m² på eiet tomt.
Gruset lett adkomst og det er biloppstilingsplasser foran "dagens garasje" for flere biler. Det er hekk rundt eiendommen.
Eiendommen opparbeidet med plenareal. Stor treterrasse på sørsiden. Treterrasse på østsiden er nybygget med stor ny gapahuk.

Byggeår
1996 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen går over 2 plan og inneholder:
Loft: bad, 3 soverom og loftstue.
1. etasje: vindfang, garderobe, soverom med garderobe, bad, stue/kjøkken, grovkjøkken/omkledningsrom, stue 2 og bod.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater:
- Herdet eik på gulv unntatt bad, vaskerom, vindfang og garderobe med fliser.
- Vegger har hvitmalte overflater med listefri overgang til tak.
- Hvitmalte innvendige tak.

Bad loft:
Fliser på gulv og vegger. Varmekabler. Badet er utstyrt med nytt sanitærutstyr -
wc, baderomsinnredning med svart front og stor servant over + dusjhjørne med veggmonterte dusjdører.

Bad 1. etasje:
Det er fliser på gulv og vegger. Varmekabler. Badet er utstyrt med wc, svart innredning med helstøpt servant/plate over underskap, veggmonterte dusjdører.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med svart finert front takhøye skap. Kompaktlaminat benkeplate. Underlimt vask. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovn, platetopp og nedfelt ventilator i benk. Kjøkkenøy. Kjøkkenventilator nedfelt ventilator i benk. Kjøkkenøy.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Noe nytt i forbindelse med kjøkken, grovkjøkken og bod under trapp.
- Det er avløpsrør av plast. Inne i huset er rør fra bad loft og fra kjøkken samt til grovkjøkken fra 2021.
- Balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank på ca. 200 liter.
- Oppgradert el.anlegg i huset fra 2021.
- Røykvarslere i himling i begge etasjer.

Bod:
Laftet "plantasjen-bod" med laftet yttervegger. Trekonstruksjon med tregulv på støpte punktfundamenter. Takkonstruksjon er tresperrer med taktro og pappshingel/papptekking. Ikke innlagt permanent strømforsyning. Det er lagt inn midlertidig via skjøteledning. Denne er fastmontert i raften på boden, og videre koblet frem til et støpsel som går videre til lysbryter, så lys i tak.

Gapahuk/hagestue:
Oppført i bindingsverk tre-vegger med utvendig liggende bordkledning som huset. Åpen mot sør. Oppsatt på treplatting. Takkonstruksjon er tresperrer med osb-plater og papptekking. Fremlagt strøm og stikkontakt for belysning.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Beliggenhet
Boligenen ligger i etablert boligfelt i Rørtstadfeltet. Etablert bebyggelse med boliger for forskjellige tidsperioder.
Løypenettet til Veddemarka og Sulafjellet starter 10 meter fra boligen. Eiendommen ligger sentralt til midt i mellom nye Rørstadmarka barneskole med idretthall - Fiskarstrand idrettspark med balbinge, kunstgras, naturgras, badeplass, diskgolf - Rørstadmarka barnehage. Alt dette er innenfor 5 min gange. Videre ligger Raudåvatnet 5 min unna med sandstrand opparbeidet av velforeningen, samt ypperlig fiske etter ørret.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
- Taktekkingen er matt teglstein fra Skarpnes 2021.
- Metall takrenner fra Grøvik og nedløp fra 2021.
- Yttervegger er bindingsverk med ny Royal bordkledning fra Alvdal Skurlag.
- Takkonstruksjon er takstoler.
- Nye vinduer 2021 med 2 lags isolerglass med malte trekarmer med aluminiumskledning utvendig.
- 3-lags vinduer med aluramme fra Natre.
- 3-lags balkongdører med aluramme og sikkerhetsglass fra Natre.
- Nye ytterdører fra 2021. Hovedytterdør med glassfelt. Balkongdører med isolerglass. Skyvedør til nybygget hagestue.
- 2-lags skyvedører med sikkerhetsglass fra Natre.
- Bygget stor gapahuk med treterrasse på bakkeplan bygget sammen med treterrasse lagt langs husets sørside, vestside og østside.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Alle integrere hvitevarer medfølger handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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 du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg - bustadhus datert 16.05.1997. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Fullføre loft og loftstrapp
-Permanente trapper/platt ved adkomst-og terrassedører.

Ferdigattest på ombygging/bruksendring er utstedt datert 26.06.24.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.
- Elektriske varmekabler i alle rom i første etasje, samt bad i andre etasje.
- Vedovn i stue.

Energimerking
Energikarakter C, oppvarmingskarakter oransje.
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no.

Internett- og tv-leverandør
Innlagt fiber fra Tafjord.

Adgang til utleie
Det er kun 1 boenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Reguleringsendring for X-feltet med planid.: 7.06.04. Ikrafttredelse 19.10.2000.

Eiendommen omfattes også av arealplan i kommuneplanens arealdel med planid.: 2015A001. Ikrafttredelse 30.04.2015.

Delareal: 864 m²
Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Vei, vann og avløp
Boligen ligger til offentlig vei, er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning og er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
Primærverdi kr 956 222,- for 2022.
Sekundærverdi kr 3 633 643,- for 2022.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Eier
Birgitte Lie og Odd Helge Lie

Heftelser og servitutter
Ingen heftelser.

Andre relevante opplysninger
I 2021 ble boligen ombygget:
- Renovert og ombygget boligen unntatt 2 bad.
- Garasjen er tatt inn i huset med nytt inngangsparti.
- Hagestue/stue bygget til i åpen løsning mot stue/kjøkken.
- Nye overflater.
- Ny el.-installasjon.
- Ny taktekking og ny utvendig kledning.

Eier opplyser at det boligen ble behandlet for skjeggkre for ca 6-8 år siden av Rentokil. Dette var en god tid før rehabilitering og ombygging. Det har ikke vært spor etter skjeggkre i ettertid. Det finnes for tiden ingen fullgod måte å bli kvitt skjeggkre på, men bestanden kan begrenses ved gjentatte behandliger av skadedyrfirmaer, ev. limfeller, rydding og regelmessig og nøye støvsuging.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 37 000 (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 000,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 09-04-2024 av Steinar Åkre i Møretakst AS.

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Enebolig er utvidet ved å bygge sammen garasjen og boligen t il en større bolig. Boligen er vesentlig rehabilitert med ny utvendig kledning vegger samt stedvis etterisolert med ny isolasjon der det var vurdert behov jfr. info selger. Ny taktekking. Innvendig nye overflater unntatt to bad fra ca 2010. Oppgradert el.installasjon - dokumentasjon mottatt. Tilbygget fullisolert hagestue med innvendig mørkbeiset trekledning vegger og skråhimling. Nye overflater utvendig og innvendig - isolasjon tilsvarende nye boliger idag. Bygget stor gapahuk med treterrasse på bakkeplan bygget sammen med treterrasse lagt husets sørside, vestside og østside.

Takstmann sin kommentar til areal:
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Endringer 1 etasje: Utestue på tegning er isolert oppvarmet stue med åpen løsning til stue/kjøkken. Rom kalt bod og vaskerom på tegning (opprinnelig bygget som soverom på byggetidspunktet) er idag ett rom og defineres her som grovkjøkken/omkledningsrom - vaskemaskin valgt på plassere her. Stue/klesrom i tidligere garasje er ombygget til soverom med garderobedel med intern trapp til loftstue som er vist som bod på tegning. Endringer loft: Soverom 19,15 m2 mot nord er omgjort til to soverom. Rom over soverom/stue mot nord er vist som bod - har intern trapp fra rom under og benevnt som loftstue.

Bod
• Det foreligger ikke tegninger. Enkel bod ikke søknadspliktig.

Gapahuk/hagestue
• Det foreligger ikke tegninger. Ikke søknadspliktig.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG 3 (Store eller alvorlige avvik):
- Utvendig > Nedløp og beslag

TG 2 (Avvik som kan kreve tiltak):
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja (1 av 2): Bytte av tak, fasade, vindu, ombygging, påbygg, nytt ildsted. Faglært arbeid utført av VG Bygg AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.
- Ja (2 av 2): Bygging av ny markterrasse og gapahuk. Arbeid utført av nåværende eier. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja: Alt elektrisk er nytt i boligen. Faglært arbeid utført av Storm Elektro Vest AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja: Montering av elbillader på egen kurs. Faglært arbeid utført av Storm Elektro Vest AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja:
- Bytte av vannrør i kjøkkenvegg grunnet flytting av vask og vaskemaskin.
- Nytt avløpsrør for gråvann i kjøkkenvegg grunnet flytting av rør.
- Nytt avløpsrør opp til andre etasje.
- Ny varmtvannsbereder.
- Nye vannrør for til vaskeromsinnredningene.
- Opplegg av avløpsrør for gråvann til vaskeromsinnredningene.
- Montering av vannmåler.
- Montering av waterguard.
Faglært arbeid utført av Alto Rør AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja (1 av 2): Påbygg mot sør. Ombygging av garasje til bolig mot nord. Påbygg mellom tidligere garasje og bolig. Faglært arbeid utført av VG Bygg AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.
- Ja (2 av 2): Bygging av gapahuk på terrasse. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende
insekter på eiendommen?
- Ja: Boligen ble behandlet for skjeggkre for ca 6-8 år siden av Rentokil. Dette var altså en god tid før rehabilitering og ombygging. Det har ikke vært spor etter skjeggkre i ettertid.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 09.04.24
- Egenerklæringsskjema datert 09.04.24
- Deler av kommunal info datert 04.04.24
- Energiattest datert 16.04.24

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Emilie Myren Ynnesdal
Eiendomsmegler
Telefon: 416 33 105
Epost: emilie.myren@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




































HELT
GREAT


















Vaskepulver


Vaskepulver
AEG
BOSCH


















La femme








SAMSUNG













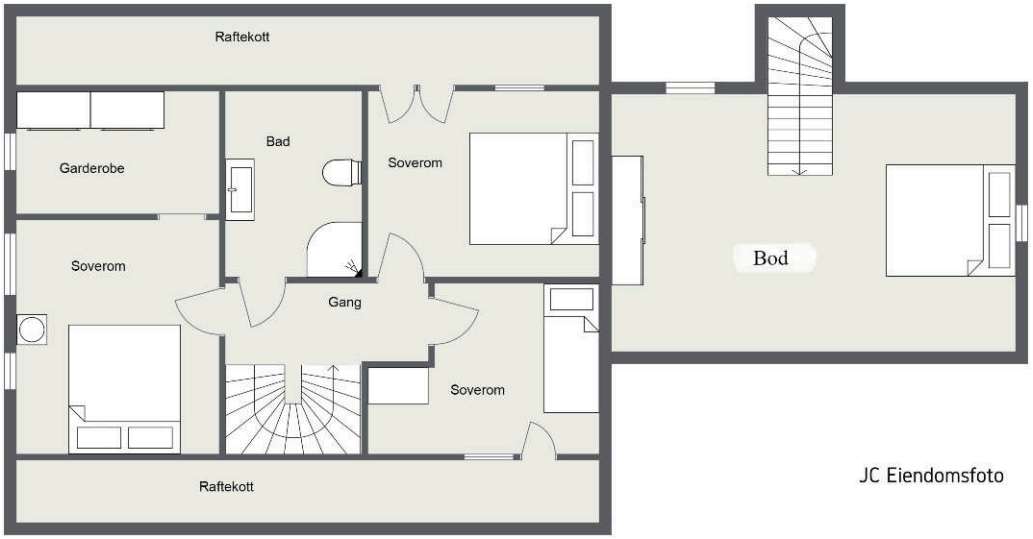




JC Eiendomsfoto

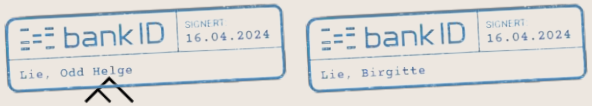


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Ferdahaugen 2,
6035 FISKARSTRAND

- Utfylt av: Birgitte Lie, Odd Helge Lie
- Utfylt dato: 16.04.2024 kl. 10:52
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2012

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 2): Bytte av tak, fasade, vindu, ombygging, påbygg, nytt ildsted

Faglært arbeid utført av VG Bygg AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Ja (2 av 2): Bygging av ny markterrasse og gapahuk. Arbeid utført av nåværende eier.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Alt elektrisk er nytt i boligen

Faglært arbeid utført av Storm Elektro Vest AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja: Montering av elbillader på egen kurs.

Faglært arbeid utført av Storm Elektro Vest AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Bytte av vannrør i kjøkkenvegg grunnet flytting av vask og vaskemaskin. Nytt avløpsrør for gråvann i kjøkkenvegg grunnet flytting av rør. Nytt avløpsrør opp til andre etasje. Ny varmtvannsbereder. Nye vannrør for til vaskeromsinnredningene. Opplegg av avløpsrør for gråvann til vaskeromsinnredningene. Montering av vannmåler. Montering av weaterguard.

Faglært arbeid utført av Alto Rør AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 2): Påbygg mot sør. Ombygging av garasje til bolig mot nord. Påbygg mellom tidligere garasje og bolig.

Faglært arbeid utført av VG Bygg AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Ja (2 av 2): Bygging av gapahuk på terrasse.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Nei

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/boretslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Ja: Boligen ble behandlet for skjeggkre for ca 6-8 år siden av Rentokil. Dette var altså en god tid før rehabilitering og ombygging. Det har ikke vært spor etter skjeggkre i ettertid.

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

Tilstandsrapport

Enebolig
Ferdahaugen 2, 6035 FISKARSTRAND
SULA kommune
gnr. 74, bnr. 265

Markedsverdi

7 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 09.04.2024 **Rapportdato:** 15.04.2024 **Oppdragsnr.:** 14127-1467 **Referansenummer:** ZG8652

Autorisert foretak: Byggtakst Møre AS **Sertifisert Takstingeniør:** Steinar Åkre **Vår ref:** Steinar Åkre

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika iÅlesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi og tilstandsvurderinger av bolig og næringseindommer.



Rapportansvarlig

Steinar Åkre
Uavhengig Takstingeniør
steinar@moretakst.no
926 17 024

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ferdahaugen 2, 6035 FISKARSTRAND
Gnr 74 - Bnr 265
1531 SULA

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44
6019 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 er utvidet ved å bygge sammen garasjen og boligen til en større bolig.
Boligen er vesentlig rehabilitert med ny utvendig kledning vegger samt stedvis etterisolert med ny isolasjon der det var vurdert behov jfr. info selger. Ny taktekking.
Innvendig nye overflater unntatt to bad fra ca 2010.
Oppgradert el.installasjon - dokumentasjon mottatt.
Tilbygget fullisolert hagestue med innvendig mørkbeiset trekledning vegger og skråhimling.
Nye overflater utvendig og innvendig - isolasjon tilsvarende nye boliger idag.
Bygget stor gapahuk med treterrasse på bakkeplan bygget sammen med treterrasse lagt husets sørside, vestside og østside.

Enebolig - Byggeår: 1997

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er matt teglstein fra 2021 og tekkingen er besiktiget fra bakkenivå.
Metall takrenner og nedløp fra 2021
Yttervegger er bindingsverk med ny bordkledning tilsvarende Møre Royal - isolasjon opplyst er skiftet.
Takkonstruksjon er takstoler
Nye vinduer 2021 med 2 lags isolerglass med malte trekarmer med aluminiumskledning utvendig.
Nye ytterdører fra 2021. Hovedytterdør med glassfelt. Balkongdører med isolerglass. Skyvedør til nybygget hagestue.
Bygget stor gapahuk med treterrasse på bakkeplan bygget sammen med treterrasse lagt langs husets sørside, vestside og østside. (For gapahuk se eget punkt)

Gå til side

INNVENDIG

Det er nye overflater innvendig i boligen fra 2021 unntatt to bad som er fra ca 2010:
Golv: Herdet eik herdet overflate eksklusivt golv unntatt bad, vaskerom, vindfang og garderobe med fliser.
Vegger: Hvitmalte overflater med listfri overgang til tak.
Himlinger: Hvitmalte innvendige tak.
Det er støpt plate på grunn og trebjelkelag i etasjeskiller mellom 1 etasje og loftsetasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Elementpipe som er pusset og malt inne i boligen.
Ny murt peis med peisinnsats i stue fra 2021.
Innvendig ny trapp med eik overflate fargetilpasset golv. Rekkverk med rekkverk i indre vange i øvre del + returgelender 92 cm.
Ny interntrapp mellom 1 etg. og loft i tidligere garasje.
Innerdører er svarte dører
Garderober med hyllesystem. Garderobe i vaskerom.

Gå til side

VÅTROM

Bad loft fra ca 2010 (ref opplysninger i salgsoppgave 2012). Det er fliser på golv og vegger. Badet er utstyrt med nytt sanitærutstyr - wc, baderomsinnredning med svart front og stor servant over + dusjhjørne med veggmonterte dusjdører. Mekanisk avtrekk koblet til balansert ventilasjon. Varmekabler. Ingen dokumentasjon.
Det er balansert ventilasjon.
Bad 1 etg. fra ca 2010 (ref opplysninger i salgsoppgave 2012) Det er fliser på golv og vegger. Badet er utstyrt med wc, svart innredning med helstøpt servant/ plate over underskap, Veggmonterte dusjdører. Ny himling med spotter. Mekanisk avtrekk koblet til balansert ventilasjon. Ny gulvføler med termostat til varmekabler. Ingen dokumentasjon.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med svart finert front takhøye skap. Kompaktlaminat benkeplate. Underlimt vask. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovn, platetopp og nedfelt ventilator i benk. Kjøkkenøy.
Kjøkkenventilator nedfelt ventilator i benk. Kjøkkenøy.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Noe nytt i forbindelse med kjøkken, grovkjøkken og bod under trapp.
Det er avløpsrør av plast - inne i huset er rør fra bad loft og fra kjøkken samt til grovkjøkken fra 2021
Boligen har balansert ventilasjon fra 2021.
Anlegget er plassert bak to kottluker i ene soverom loft. Opplyst at skruer til midtstolpe mellom kottluker er må løses og midtstolpe må tas bort når filter skal skiftes og når anlegget skal åpnes. Ikke besiktiget inni enheten, men avtrekk og tilluftsventiler fungerer ved stikkontroll.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2020 er plassert i bod under trapp. Det er laget en omramming rundt varmtvannstank og smurt membran på golv og omramming. Rør fra grovkjøkken kommer gjennom vegg til denne sluken. Her også koblet waterguardsystem for grovkjøkken hvor vaskemaskin er plassert.
Oppgradert el.anlegg i huset fra 2021. Det vises til mottatt dokumentasjon. Nye varmekabler i 1 etg unntatt badene. Det vises til foreliggende og mottatt dokumentasjon på elanlegg som eier har lastet ned fra boligmappa.

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.
Eier anskaffer nytt brannslokningsapparat.
Røykvarslere i himling i begge etasjer.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår 1997.
Betong fundamenter og ringmur - hus uten kjeller.
Boligen ligger på en flate med lite fall fra boligen til alle sider
Utvendige avløpsrør er av plast fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige vannledninger er fra 1997 og det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	197 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m²
Totalpris	7 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	8 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Endringer 1 etasje: Utestue på tegning er isolert oppvarmet stue med åpen løsning til stue/kjøkken. Rom kalt bod og vaskerom på tegning (opprinnelig bygget som soverom på byggetidspunktet) er idag ett rom og defineres her som grovkjøkken/omkledningsrom - vaskemaskin valgt på plassere her. Stue/klesrom i tidligere garasje er ombygget til soverom med garderobedel med intern trapp til loftstue som er vist som bod på tegning.
Endringer loft: Soverom 19,15 m2 mot nord er omgjort til to soverom. Rom over soverom/stue mot nord er vist som bod - har intern trapp fra rom under og benevnt som loftstue.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Enkel bod ikke søknadspliktig

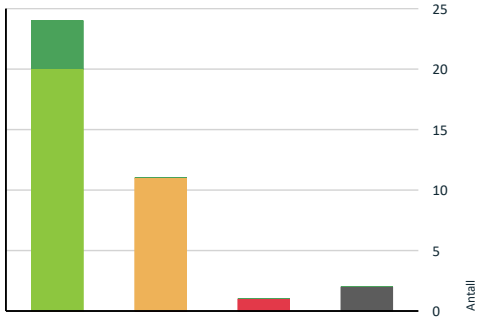
Gapahuk/hagestue

• Det foreligger ikke tegninger

Ikke søknadspliktig

Sammendrag av boligens tilstand

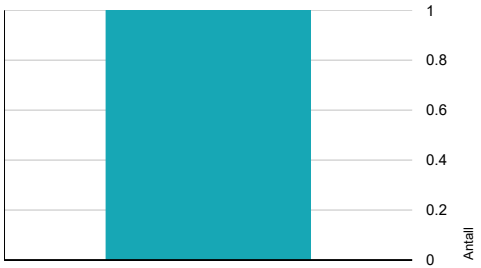
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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 > Nedløp og beslag** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Ferdahaugen 2, 6035 FISKARSTRAND
Gnr 74 - Bnr 265
1531 SULA

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. rapportsammendrag

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging	Renovert og ombygget boligen unntatt to bad. Garasjen tatt inn i huset med nytt inngangsparti, Bygget til hagestue/stue i åpen løsning til stue/kjøkken . Nye overflater. Ny el.installasjon. Ny taktekking og ny utvendig kledning.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taktekkingen er matt teglstein fra 2021 og tekkingen er besiktiget fra bakkenivå.

TG 3 Nedløp og beslag

Metall takrenner og nedløp fra 2021

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfanger takside nord av tilbygget stue mot sør

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bindingsverk med ny bordkledning tilsvarende Møre Royal - isolasjon opplyst er skiftet.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon er takstoler

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Dels synlig gjennom kottluker. Ny himling og isolasjon mot kaldt loft fra 2021

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Nye vinduer 2021 med 2 lags isolerglass med malte trekarmer med aluminiumskledning utvendig.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Nye ytterdører fra 2021. Hovedytterdør med glassfelt. Balkongdører med isolerglass. Skyvedør til nybygget hagestue.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bygget stor gapahuk med treterrasse på bakkeplan bygget sammen med treterrasse lagt langs husets sørside, vestside og østside. (For gapahuk se eget punkt)

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er nye overflater innvendig i boligen fra 2021 unntatt to bad som er fra ca 2010:
Golv: Herdet eik herdet overflate eksklusivt golv unntatt bad, vaskerom, vindfang og garderobe med fliser.
Vegger: Hvitmalte overflater med listfri overgang til tak.
Himlinger: Hvitmalte innvendige tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom i et par fliser overgang fra stue/kjøkken til tilbygget stue sør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Omfang lite og liten betydning - bare litt ved døråpning. Ingen tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt plate på grunn og trebjelkelag i etasjeskiller mellom 1 etasje og loftsetasje.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken og 6 mm i stue nord i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stort soverom og tilsvarende 6 mm i lite soverom nordøst i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pusset og malt inne i boligen.
Ny murt peis med peisinnsats i stue fra 2020.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig ny trapp med eik overflate fargetilpasset golv. Rekkverk med rekkverk i indre vange i øvre del + returgelender 92 cm.
Ny interntrapp mellom 1 etg. og loft i tidligere garasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler håndløper på vegg i del av trapp til stue sør.
Mangler håndløper/rekkverk i ytre vange forbi vindu trapp del nord.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.


Mangler håndløper på vegg i nedre del av trapp til stue/kjøkken

Ferdahaugen 2, 6035 FISKARSTRAND
Gnr 74 - Bnr 265
1531 SULA

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44
6019 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport


Opplyst sikkerhetsglass i vindu hvor trapp nord starter i 1 etg.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører er svarte dører - opplyst av laminert eik.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderober med hyllesystem i omkledningsrom/grovkjøkken.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad loft fra ca 2010 (ref opplysninger i salgsoppgave 2012). Det er fliser på golv og vegger. Badet er utstyrt med nytt sanitærutstyr - wc, baderomsinnredning med svart front og stor servant over + dusjhjørne med veggmonterte dusjdører. Mekanisk avtrekk koblet til balansert ventilasjon. Varmekabler. Ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og innvendig tak er hvitmalt.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er kontrollmålt fall på badegolv med høydeforskjell på 18 mm fra ok flis ved dør til ok slukrist - det er kontrollmålt 16 mm fall til sluk 80 cm fra sluk. Forhøyet dørterskel med ca. 9 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sluk er nært dør - så løsning er vurdert ok.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.


Synlig membran/slukmatte klemt i sluk

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med nytt sanitærutstyr - wc, baderomsinnredning med svart front og stor servant over + dusjhjørne med veggmonterte dusjdører.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom mot dusjnisje. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt og er under 8 %.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etg. fra ca 2010 (ref opplysninger i salgsoppgave 2012) Det er fliser på golv og vegger. Badet er utstyrt med wc, svart innredning med helstøpt servant/ plate over underskap, Veggmonterte dusjdører. Ny himling med montert spot-lampe. Mekanisk avtrekk koblet til balansert ventilasjon. Ny gulvføler med termostat til varmekabler. Ingen dokumentasjon.





ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger og innvendig tak er hvitmalt med innfelte spotter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt golv med varmekabler.
Det er kontrollmålt et lite fall nærmest flatt badegolv nærmest dør - det er fall mot sluk med høydeforskjell på 15 mm fra ok flis ved dør til ok slukrist. Lokalt fall til sluk. Forhøyet dørterskel med 3 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bør vurdere tiltak å forhøye dørterskel for å redusere risiko for at ukontrollert vann på badegolv renner over dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Ferdahaugen 2, 6035 FISKARSTRAND
Gnr 74 - Bnr 265
1531 SULA

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44
6019 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke klemt i sluk

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med wc, svart innredning med helstøpt servant/ plate over underskap, Veggmonterte dusjdører.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad.

ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da badet grenser mot ny kjøkkeninnredning med integrerte løsninger fra 2021. På vest og nordsiden er det yttervegg. Det er vurdert forbundet med for stor risiko for å skade rørinstallasjoner i vegg ved hulltaking mot gang. Dessuten er det langt fra våtsone og vurdert lite hensiktsmessig samt at eier heller ikke ønsket hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med svart finert front takhøye skap. Kompaktlaminat benkeplate. Underlimt vask. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovn, platetopp og nedfelt ventilator i benk. Kjøkkenøy.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator nedfelt ventilator i benk. Kjøkkenøy

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Standarden gir automatisk TG 2 når der er ventilator med kullfilter. Det er kjent fra rådgivende ingeniør VVS at dagens ventilatorer med kullfilter er å foretrekke i boliger så absolutt ikke anbefalt å endre. Eier opplyser det er er framlagt kanaler og ventil i vegg om man ønsker å endre til avtrekk ut. Anlegget fungerer godt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Noe nytt i forbindelse med kjøkken, grovkjøkken og bod under trapp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Nedre grense for halvparten av forventet brukstid er 25 år. Denne boligen er 27 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eier opplyste at utførende rørlegger på huset i 2021 anbefalte ikke å gjøre noe med eksisterende vannrør i huset. Det er kjent at nyere forskning viser at levetid på kobberrør er mye lengre enn det som legges til grunn idag. Byggforsk opererer med 50 – 100 år. Levetid kobberrør i boliger i denne boligen er derfor vurdert å ha fortsatt lang restlevetid

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast - inne i huset er rør fra bad loft og fra kjøkken samt til grovkjøkken fra 2021

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon fra 2021. Anlegget er plassert bak to kottluker i ene soverom loft. Opplyst at skruer til midtstolpe mellom kottluker er må løses og midtstolpe må tas bort når filter skal skiftes og når anlegget skal åpnes. Ikke besiktiget inni enheten, men avtrekk og tilluftsventiler fungerer ved stikkontroll. Anlegget kun vurdert utifra alder.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2020 er plassert i bod under trapp. Det er laget en omramming rundt varmtvannstank og smurt membran på golv og omramming. Rør fra grovkjøkken kommer gjennom vegg til denne sluken. Her også koblet waterguardsystem for grovkjøkken hvor vaskemaskin er plassert.



Avløp fra grovkjøkken - vask og vaskemaskin

TG 1 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.

Oppgradert el.anlegg i huset fra 2021. Det vises til mottatt dokumentasjon. Nye varmekabler i 1 etg unntatt badene. Det vises til foreliggende og mottatt dokumentasjon på elanlegg som eier har lastet ned fra boligmappa.
Opplyst at det er lagt ut strøm for hagebelysning. Eier opplyser at denne ligger foreløpig blendet i terrassen foran hagestuen.

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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

Anlegget er opplyst nytt i den renoverte delen av huset - bl. annet ikke varmekabker bad. Det foreligger dokumentasjon fra el.installatør så ikke vurdert nødvendig med noe kontroll.

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.

Eier anskaffer nytt brannslokningsapparat. 2 røykvarslere i himling i begge etasjer seriekoblet.

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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Dreneringen er fra byggeår 1997.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betong fundamenter og ringmur - hus uten kjeller.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger på en flate med lite fall fra boligen til alle sider

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1997 og det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Nedre grense for halvparten av forventet brukstid er 25 år. Denne boligen er 27 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Siden boligen er 27 år så vidt over grensa for at det kan settes TG 1 så er det vurdert fortsatt lang restlevetid - vurdert kun utifra alder.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Ok

Beskrivelse
Forenklet beskrivelse utebod:
Laftet "Plantasjen-bod" med laftet yttervegger.
Trekonstruksjon med tregolv på støpte på punktfundamenter
Takkonstruksjon er tresperrer med taktro og pappshingel/papptekking
Ikke innlagt inn permanent strømforsyning.
Eier opplyser at det er i dag lagt inn midlertidig strøm via skjøteledning. Denne er fastmontert i raften på boden, og videre koblet frem til et støpsel, som videre går til en lysbryter, og så til lys i tak.

Gapahuk/hagestue



Anvendelse
Utestue under tak

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Nybygget

Beskrivelse
Forenklet beskrivelse gapahuk:
Oppført i bindingsverk tre vegger med utvendig liggende bordkledning som huset. Åpen mot sør.
Oppsatt på treplatting.
Takkonstruksjon er tresperrer med osb-plater og papptekking.
Framlagt strøm og stikkontakt for belysning.

Ferdahaugen 2, 6035 FISKARSTRAND
Gnr 74 - Bnr 265
1531 SULA

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44
6019 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m²/189 m²

Enebolig: 2 Bad, 3 Soverom, TV-stue, Vindfang, Garderobe, 2 Stuer, Stue/kjøkken, Omkledningsrom, Bod

Andre bygg: Bod, Gapahuk/hagestue
Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 000 000

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	**7 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 500 000**

Markedsvurdering
Boligeiendom i Ferdahaugen 2 på Rørstadfeltet på Fiskerstranda i Sula kommune.
Eiendommen har attraktiv og usjenert beliggenhet i et etablert populært boligområde på Fiskerstranda i Sula Kommune
Boligen er vesentlig rehabilitert og økt samlet areal til 189 m2. Boligen framstår som en ny bolig. Utvendig kledning er "vedlikeholdsfri"
Vinduer med vedlikeholdsfri kledning utvendig. Innvendig noe forhøyet standard.
Garasjen er bygget sammen med boligen slik at der ikke garasje/carport på eiendommen.
Nybygget gapahuk med stor treterrasse på bakkeplan bygget sammen med treterrasse på sør og østsiden av huset.
Oppdatert teknisk verdi viser økning i byggekostnader/teknisk verdi.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er ikke registrert omsatt eiendommer over denne prisen i kommunen siste 3 åra - det legges til at det har vært spesielt med pandemi og renteøkninger som har bremset boligmarkedet. Det er kjent at det er prisstigning av bruktboliger - dette sett i forhold til prisen på nye boliger. Eiendommer sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i sammenlignbare nærområder. Markedsverdien er satt ut fra en generell prisstigning i markedet hentet fra Eiendomsverdi som oppdaterer løpene statistikk for prisutviklingen i eiendomsmarkedet, og en forventet prisøkning på boliger. Ingen sammenlignbare omsatte eiendommer i nærområdet - det vises til omsatte eiendommer i kommunen under.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Salevegen 25 ,6030 LANGEVÅG 193 m²	2020	5 sov	04-08-2021	7 490 000	**7 520 000**	0	7 520 000	**38 964**
2	Stadsnesvegen 73 ,6030 LANGEVÅG 180 m²	1973	4 sov	15-06-2023	6 390 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**38 889**
3	Skoggjerdet 22 ,6030 LANGEVÅG 182 m²	1988	4 sov	18-10-2022	5 400 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**36 538**
4	Smievegen 18 ,6037 EIDSNES 177 m²	2014	4 sov	04-05-2023	6 700 000	**6 240 000**	0	6 240 000	**35 254**
5	Aureneset 9 ,6035 FISKARSTRAND 186 m²	1984	5 sov	06-09-2023	4 500 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**30 645**
6	Vikane 46 ,6037 EIDSNES 218 m²	1980	3 sov	13-06-2023	5 500 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**26 835**

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.

Ferdahaugen 2, 6035 FISKARSTRAND
Gnr 74 - Bnr 265
1531 SULA

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44
6019 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kr.		22 806
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**23 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 350 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**50 000**

Gapahuk/hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		0
Hagestue/gapahuk	Kr.		100 000
Sum teknisk verdi - Gapahuk/hagestue	Kr.		**100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 500 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		2 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**8 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den 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 byggteknisk 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?

Ferdahaugen 2, 6035 FISKARSTRAND
Gnr 74 - Bnr 265
1531 SULA

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44
6019 ÅLESUND

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	54			54			54
Etasje	135			135	124		135
SUM	**189**				**124**		**189**
SUM BRA	**189**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Loftstue		
Etasje	Vindfang , Garderobe , Soverom med garderobe , Bad , Stue/kjøkken , Grovkjøkken/omkledningsrom, Stue 2, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endringer 1 etasje: Utestue på tegning er isolert oppvarmet stue med åpen løsning til stue/kjøkken. Rom kalt bod og vaskerom på tegning (opprinnelig bygget som soverom på byggetidspunktet) er idag ett rom og defineres her som grovkjøkken/omkledningsrom - vaskemaskin valgt på plassere her. Stue/klesrom i tidligere garasje er ombygget til soverom med garderobedel med intern trapp til loftstue som er vist som bod på tegning.
Endringer loft: Soverom 19,15 m2 mot nord er omgjort til to soverom. Rom over soverom/stue mot nord er vist som bod - har intern trapp fra rom under og benevnt som loftstue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hele boligen ombygget/oppgradert -

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: To soverom loft har bare takvindu og noe lite lys og ikke store nok i forhold til rømning ved brann - opprinnelig var der et stort vindu mot nord som der idag er mot sør. Der er idag ikke to godkjente rømningsveger fra loftsetasjen som det er krav om.
Perspektiv og enkle skisser foreligger fra ombyggingen, men foreligger ikke ferdigattest på boligen slik den framstår

ombygget.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		8		8			8
SUM		**8**					**8**
SUM BRA	**8**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Enkel bod ikke søknadspliktig

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Gapahuk/hagestue

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Kommentar

Gapahuk/hagestue 16 m2 er nybygget med vegger på tre sider og skråtak. Ikke målbart BRA-areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke søknadspliktig

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	183	6
Bod	0	8
Gapahuk/hagestue	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2024	Steinar Åkre	Takstingeniør
	Odd Helge Lie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	74	265		0	864.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ferdahaugen 2

Hjemmelshaver
Lie Birgitte, Lie Odd Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig planlagt tilbygget på Ferdahaugen 2 som er en boligeiendom på Rørstadfeltet i Sula Kommune.
Boligene ligger i etablert boligfelt i Rørtstadfeltet. Det er lett adkomst til eiendommen. Etablert bebyggelse med boliger for forskjellige tidsperioder fra 1970/1980/1990-tallet. Kort avstand/gangavstander til skole/barnehage/butikk - ny skole under bygging like ved. Barnehage like ved. Gode solforhold.
Ca 400 m til busstopp ved hovedvei. Avstander til Langevåg sentrum ca. 7 km og til Moa-området ca. 11 km. Barnevennlig boligområde. Solrikt og lite trafikkstøy. Fint turområde. Det er kort vei til ypperlig turterreng på Sulafjellet.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via privat stikkledning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Gruset lett adkomst og det er biloppstilingsplasser foran dagens garasje for flere biler. Det er hekk rundt eiendommen. Eiendommen opparbeidet med plenareal. Stor treterrasse på sørsiden.
Treterrasse på østsiden er nybygget med stor ny gapahuk - se bilder. Bygget denne sammen med treterrasse på sørsiden og østsiden jfr. mottatte bilder.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 920 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	12.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer	12.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått	0	Nei
Meglerpakke med kommunale opplysninger fra Sula Kommune			Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon el.anlegg lastet ned fra boligmappa			Gjennomgått	0	Nei

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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 brannmessige 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.

Ferdahaugen 2, 6035 FISKARSTRAND
Gnr 74 - Bnr 265
1531 SULA

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

• Normal 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 omsluttede 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

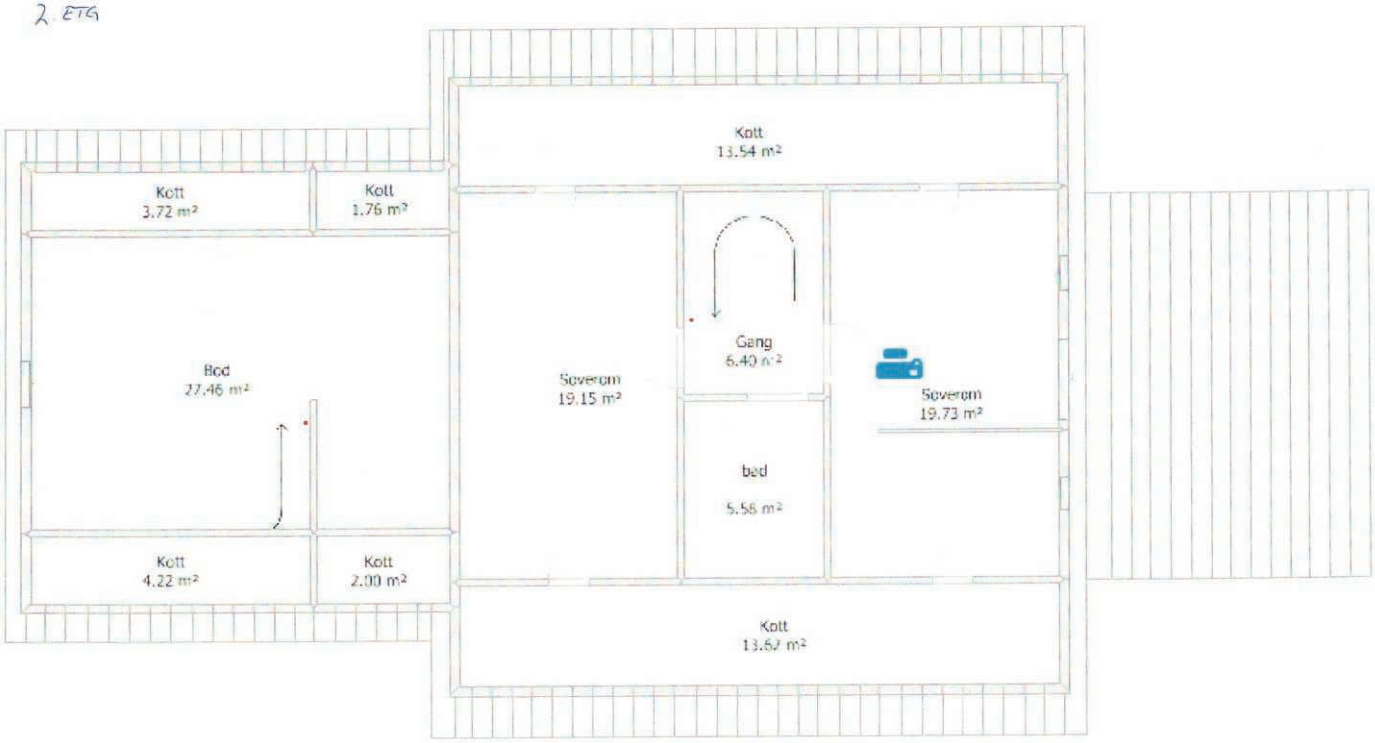
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/ZG8652

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

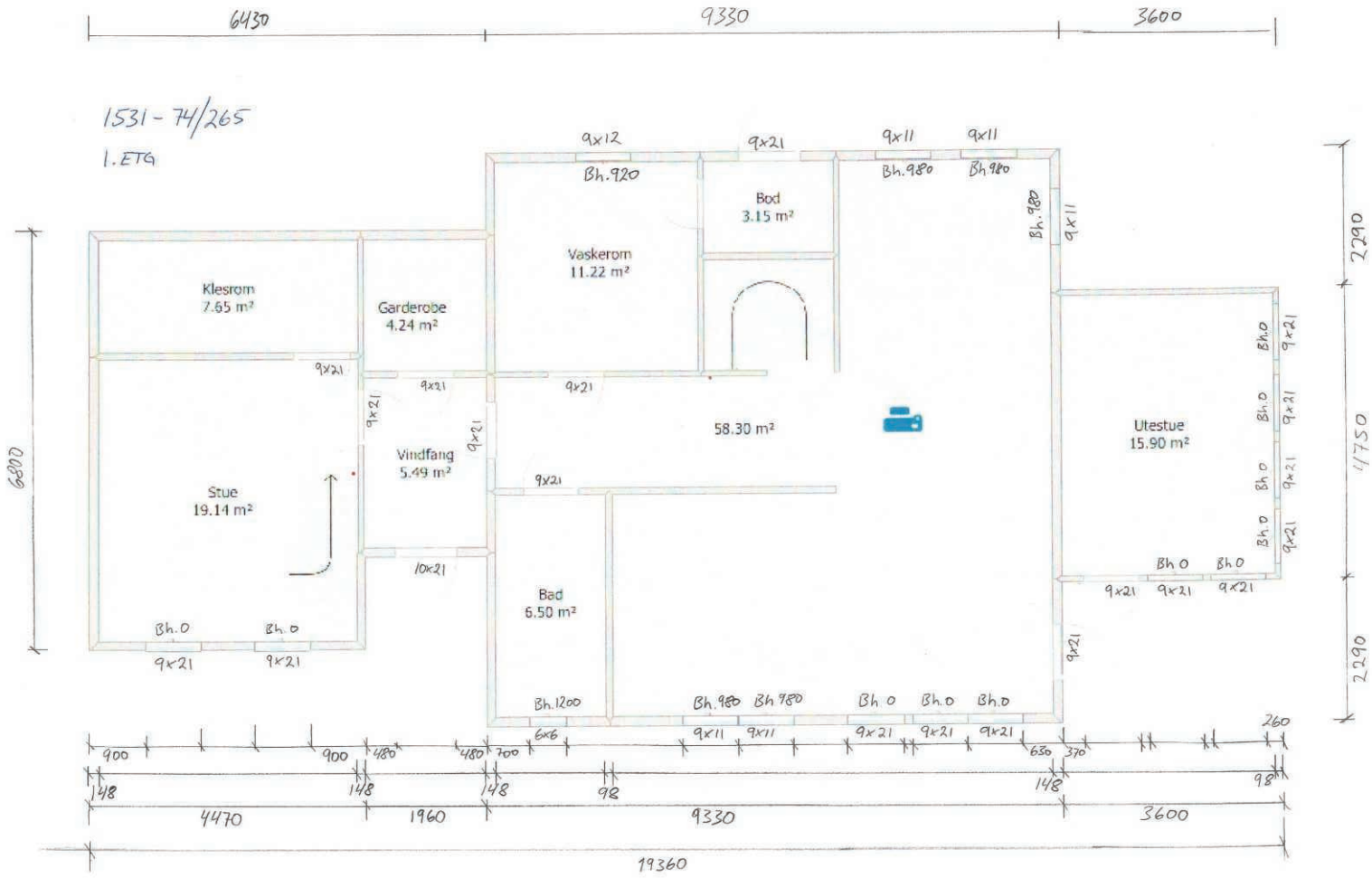
1531 - 74/265

2. ETG

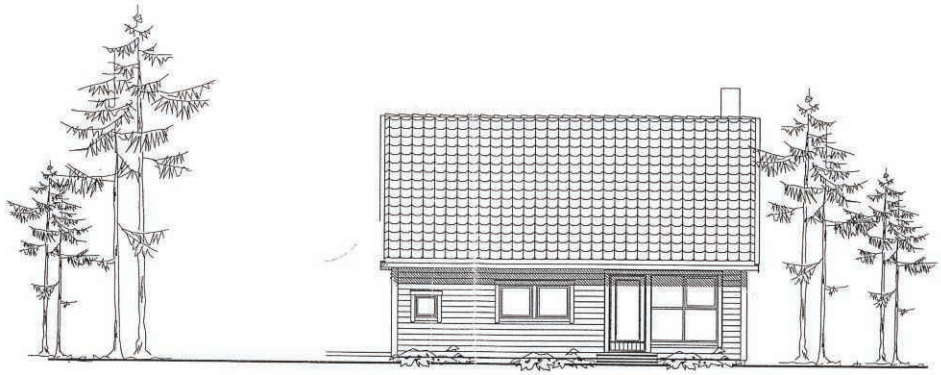


1531 - 74/265

1. ETG



BUSKERUD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
9600 7469
74/265
960 1252



FASADE MOT

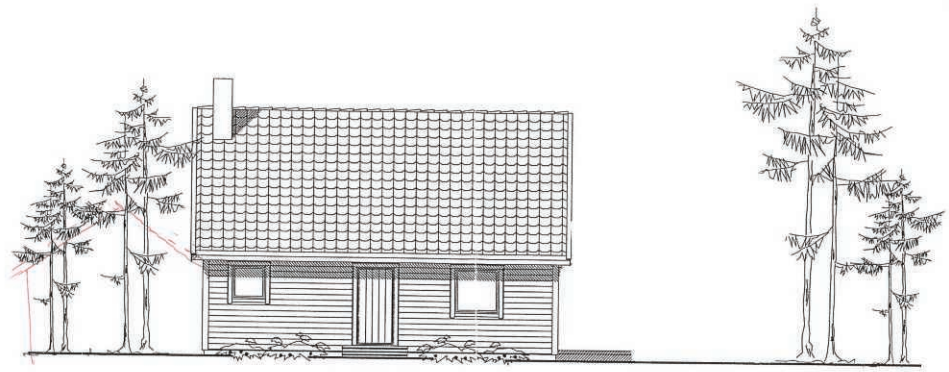


FASADE MOT

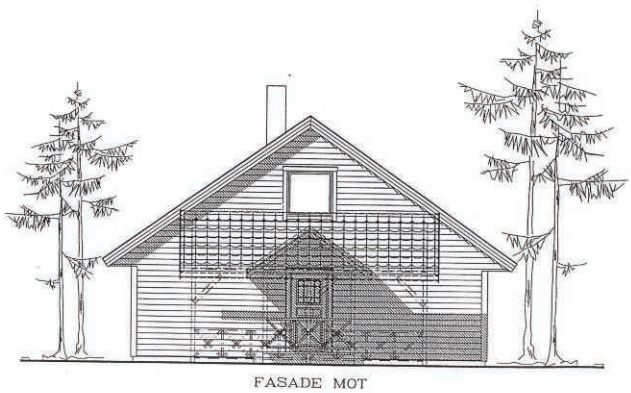
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
BYGGHERRE : GRO OG AXEL MARTINUSSEN			MÅLESTOKK	DATO 28.05.96
BYGGEPLASS: RØRSTADFELTET T. 116 / 117			1:100	TEGN. SNEFRID
TEGN.TYPE : FASADER				KONTR.
Block Watne	HUSTYPE KNOPPEN BL. 01-13 S.	KONSULENT GALLEFOSS	DISKETT NR. IC441	TEGNNR. 515614
	ARKITEKT T. PEDERSEN, BW AS		BEARBEIDET AV NORSK BYGGPLAN as	TLF. 51 42 33 50 FAX 51 42 47 17

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE as IKKE MEDVIRKER I.

BUSKERUD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
9600 7469
74/265
960 1252



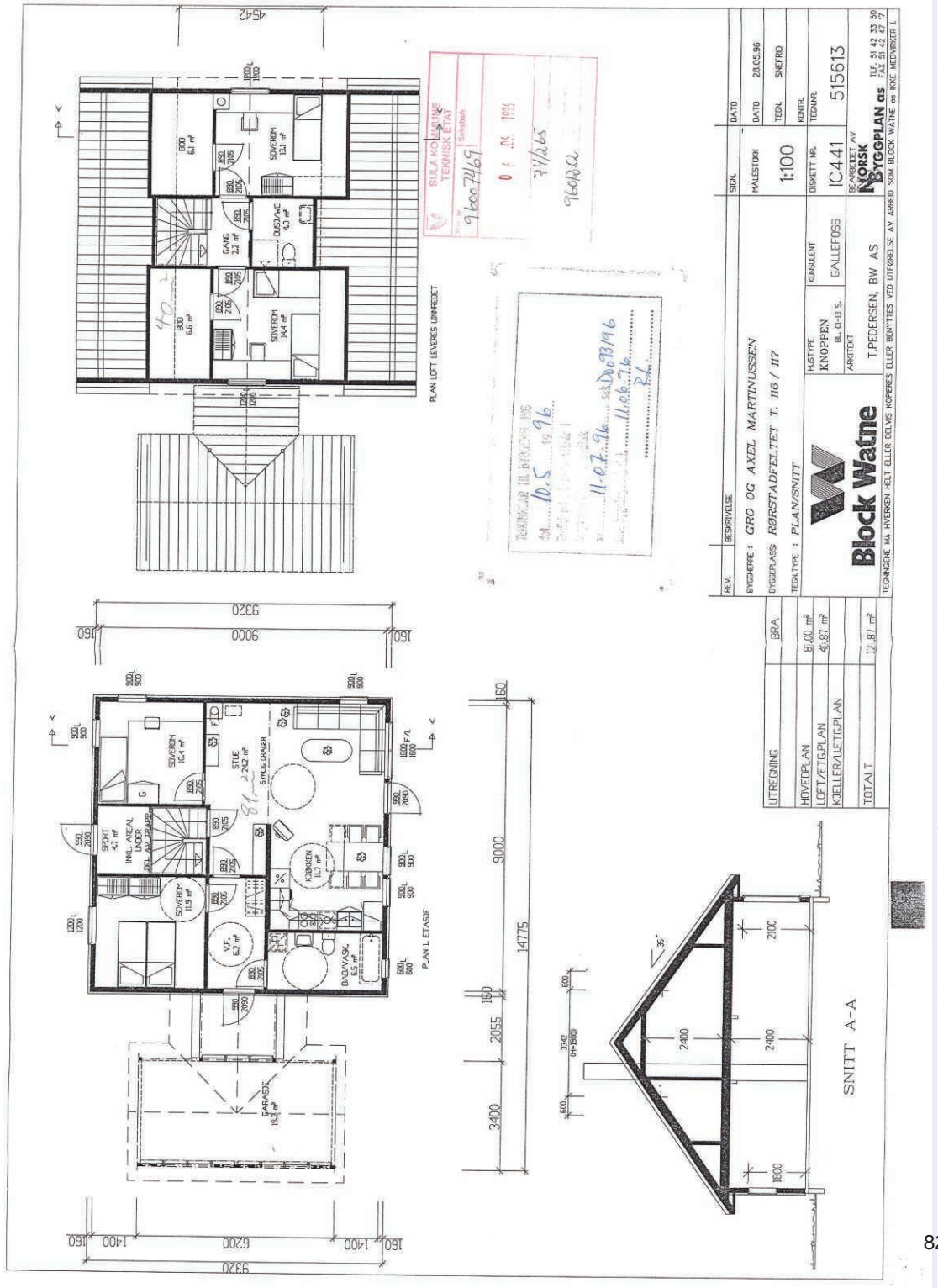
FASADE MOT



FASADE MOT

REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
BYGGHERRE : GRO OG AXEL MARTINUSSEN			MÅLESTOKK	DATO 28.05.96
BYGGEPLASS: RØRSTADFELTET T. 116 / 117			1:100	TEGN. SNEFRID
TEGN.TYPE : FASADER				KONTR.
Block Watne	HUSTYPE KNOPPEN BL. 01-13 S.	KONSULENT GALLEFOSS	DISKETT NR. IC441	TEGNNR. 515615
	ARKITEKT T. PEDERSEN, BW AS		BEARBEIDET AV NORSK BYGGPLAN as	TLF. 51 42 33 50 FAX 51 42 47 17

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE as IKKE MEDVIRKER I.



(Kommune)
SULA KOMMUNE

MELLOMBELS BRUKSLØYVE
etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar
Block Watne A/S
Postboks 396
60001 Ålesund

Byggherre
Aksel Martinussen
Røvastien 18
6035 Fiskarstrand

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rørstad	74	265		

Dykkar søknad	Dato 05.06.96
Kva slag arbeid	Nybygg
Kva slag bygg	Bustadhus
Behandling/ vedtak	Bygningssjefen — Vedtak dato 11.07.96 — Saksnr. Del.093/96
Merknader	Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for ☒ heile bygget ☐ følgjande del av bygget: Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført: Fullføre loft og loftstrapp. Permanente trapper/platt ved adkomst- og terrassesører.
	Dette arbeidet må vere fullført innan: 15.11.97

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Langeväg	16.05.97	Rune Gundersen Utleland avd.ing.

KOPI SENDT		Namn	Adresse
	x ansvarshavande	Egil Skytterholm c/o Bloc Watne A/S	pb.396, 6001
	☐ andre		
		Arvind Skjong avd.ing.	

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

ambita

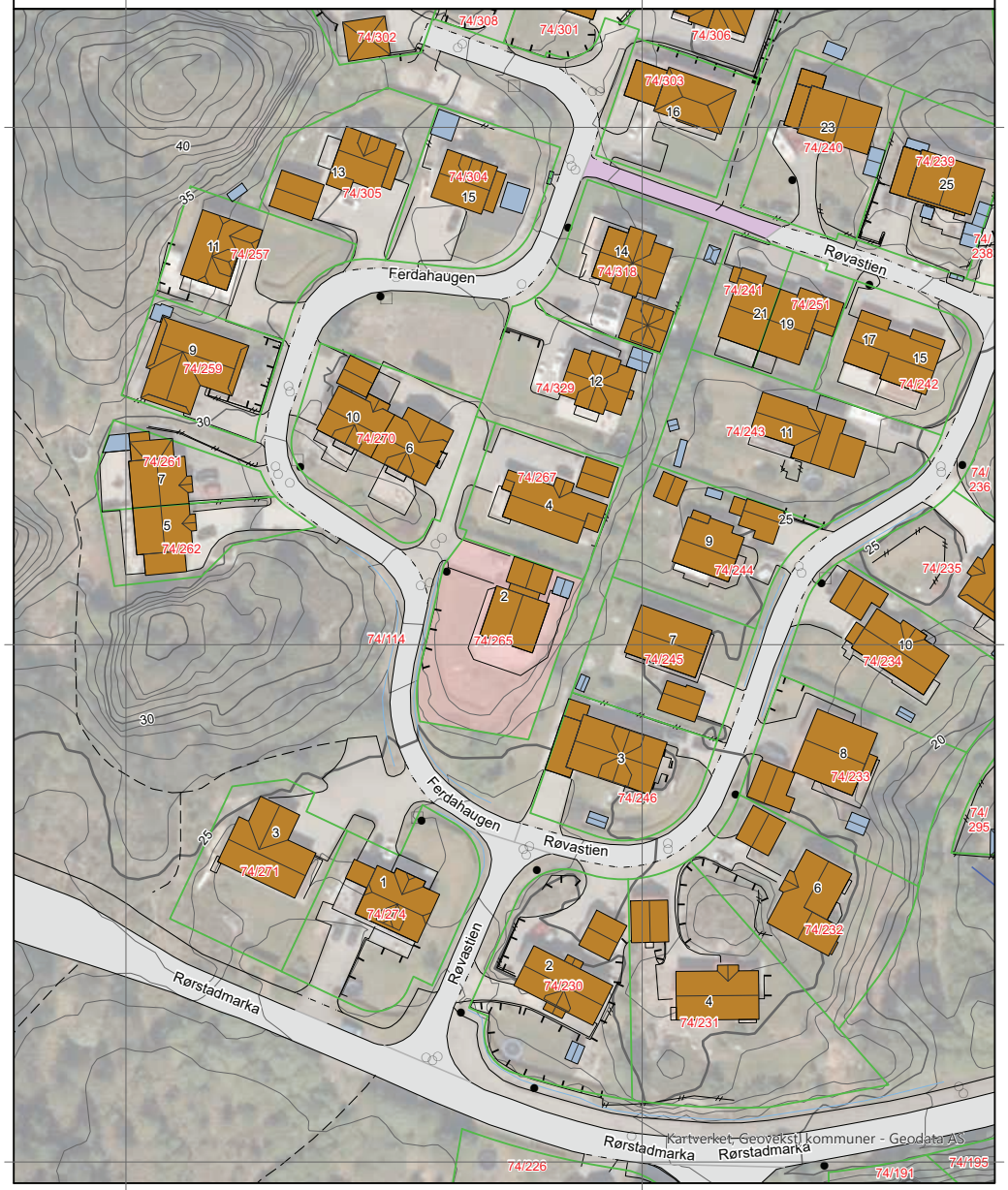
Kommune: 1531 Sula
Eiendom: 1531/74/265/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.4.2024



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 1531 Sula
Eiendom: 1531/74/265/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.4.2024



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

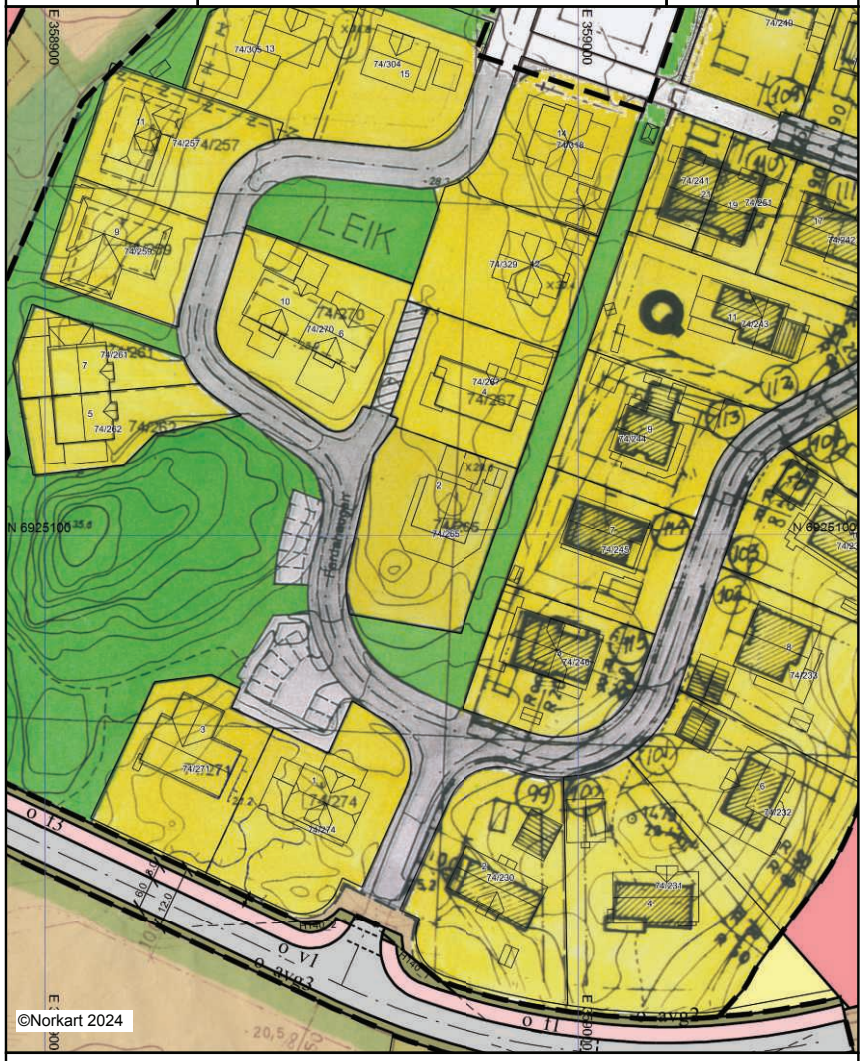
Reguleringsplankart

Sula kommune

Eiendom: 74/265
Adresse: Ferdahaugen 2
Utskriftsdato: 02.04.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2
- Bustader - frittliggjande småhus
- Tenesteyting
- Barnehage

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringssonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20
- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengarfelt
- Målelinje/avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift plantilbehør

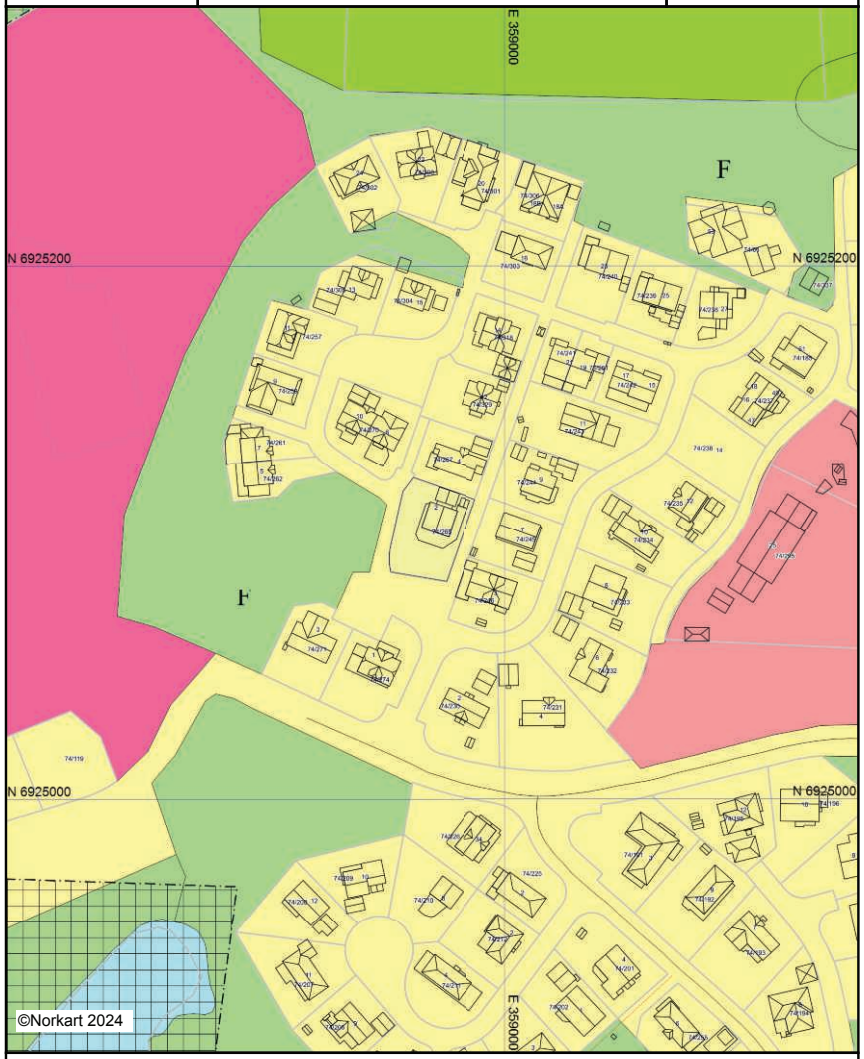
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 74/265
Adresse: Ferdahaugen 2
Utskriftsdato: 02.04.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20(
- Bustader - noverande
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
- Offentleg eller privat tenesteyting- framtidig
- Idrettsanlegg - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11·
- Naturområde - noverande
- Friområde - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Naturområde - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11·
- Bandlegging etter lov om naturvern - noverar

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2
- Bandleggingsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - noverande
- Turveg/turdrag - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

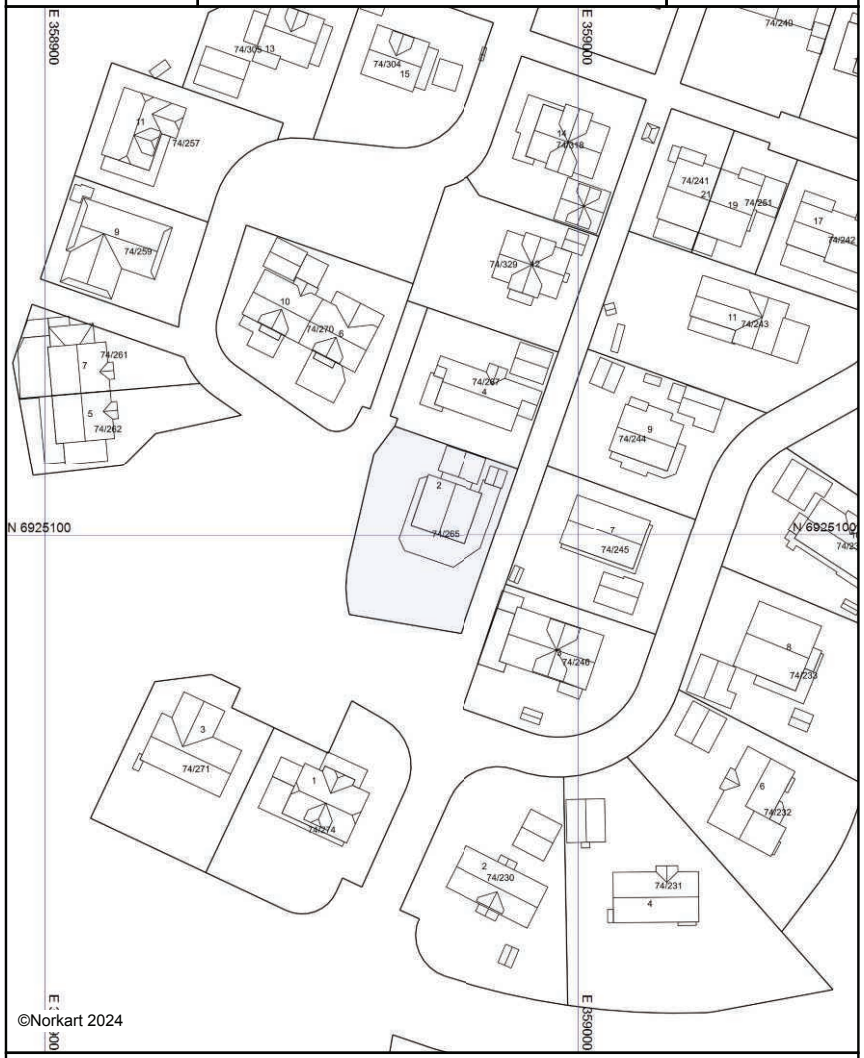
Sula kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 74/265
Adresse: Ferdahaugen 2
Utskriftsdato: 02.04.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 74, Bruksnr 265	**Kommune:**	1531	Sula
Adresse:				
Veiadresse:	Ferdahaugen 2, gatenr 1244 6035 Fiskarstrand	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	202 2	Rørstad Rørstadmarka
Oppdatert:	28.04.2021	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	8040501 6025	Sula Ålesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.06.1996	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	864,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.06.1996	Avgiver	1531/74/114	-864,8
	Matrikkelført:		Mottaker	1531/74/265	864,8

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 02.04.2024 15:52 – Sist oppdatert 02.04.2024 15:51
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ferdahaugen 2	Bolig	122,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	90,0	Rammetillatelse:	11.07.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	122,0	Igangset.till.:	15.07.1996
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	122,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.05.1997
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10275970			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	81,0		81,0			
L01		41,0		41,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	26,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	25,5	Igangset.till.:	23.06.2020
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	10275970 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		25,5		25,5			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Lie Odd Helge	220974
Tiltakshaver	Lie Birgitte	311276

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Sula kommune
Kommunedirektør
Plan, byggesak og geodata

Ferdigattest

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

Ansvarleg søkjar
Odd Helge Lie
Ferdahaugen 2
6035 Fiskarstrand

Tiltakshavar
Odd Helge Lie
Ferdahaugen 2
6035 Fiskarstrand

Ferdigattest er gitt for

Eigedom /byggjestad:	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Ferdahaugen 2, 6035 Fiskarstrand	74	265		

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak:
Tilbygg/Einebustad

Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Saksnr. :
Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker, igangsetjingsløyve	20.06.2020	103/20

Dato sluttkontroll:	Kontrollansvarleg:
11.04.24	I samsvar med samsvarserklæring som sjølbygger, datert 11.04.2024

Merknader

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

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

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

Underskrift

Stad
Langevåg

Dato
26.04.2024

Stempel/underskrift

Cecilie Solli
Einingsleiar

Stian Vamråk
Byggesaksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Adresse:
Postboks 280
6039 LANGEVÅG

Telefon:
Sentralbord: 70 19 91 00
Saksbeh: 70 19 91 00

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

Bankgiro:
4212.23.28079
Skattekonto:
6345 06 15317

Foretaksnr.:
964 980 543

SAKSFRAMLEGG

-

Saksbehandlar:	Stian Vamråk	Arkiv:	GBNR-74/265, K2-L42
Arkivsaksnr.:	20/1384 - 2		

IGANGSETTINGSLØYVE

Gnr 74 bnr 265 - Svar på søknad om ombygging/fasadeendring/bruksendring

Vedtak:
Med heimel i plan- og bygningslova blir det gitt løyve til igangsetting av omsøkte tiltak på eigedom gnr 74 bnr 265 i Ferdahaugen 2, 6035 Fiskarstrand. Dette etter eitt-trinns søknadsbehandling (plbl §§ 20-1 og 21-4), og på dei vilkår som er nemnt nedanfor.

Før arbeidet tek til ligge føre kvittering for betalt behandlingsgebyr. Jf plbl § 33-1.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Søknaden:
Viser til søknad av 28.05.20, journalført dato 23.06.2020.
Søknaden gjelder ombygging av eksisterande hus. Garasjedel blir bygd saman med bustad del og blir nå stue. Bygget får også generell fasadeendring. Det skal byggas ei hagestue mot sør.
Omsøkte tiltak har eit bebygd areal på 26,8 m^2, og eit bruksareal på 25,5 m^2 + bruksendring for garasjedel 27 m^2.
Tiltaket er søknadspliktig etter plbl § 20-1.

Gjeldande plangrunnlag:
For området er det utarbeidd reguleringsplan Rørstad Vestre / X-Feltet. Tomta er frådelt i samsvar med plan.
Reguleringsformål for området er bolig, med krav om ei maks utnytting av eigedomen på 20 % BYA. Omsøkte tiltak fører til ei utnytting på 19,2 % BYA.

Byggetomta/Avkøyrsle:
Eigedomen er tilknytt offentleg veg- og leidningsnett.
Omsøkte tiltak skal ikkje tilknytast offentlege leidningsnett og det fører heller ikkje til endringar av avkøyrsletilhøva til eigedomen.

Estetiske krav:
Omsøkte bustad oppfyller krav i plbl § 29-1 til dei bygde omgivnadane. Tiltaket oppfyller også plbl § 29-2 sine krav når det gjeld estetisk utforming både til seg sjølv og til byggets funksjon.

Plassering i høgde og plan:
Plassering i høgd og plan er gitt ved eksisterande bygg/terreng.
Deler av bygget skal brannsikrast jf gjeldande regelverk.
Ansvarleg føretak er ansvarleg for at omsøkte bygningstiltak er plassert i forskriftsmessig avstand frå eksisterande VA-leidningar. Ved tvil skal Sula kommune si kommunaltekniske avdeling kontaktast.

Oppmålingsdata:
Før bruksløyve/ferdigattest for tiltaket blir gitt, skal endeleg innmålingsdata for plassering av tiltaket i plan og høgd vere innsendt byggesak-/oppmålingsavdelinga.

Ansvarsforhold:
Føretak som ønskjer ansvarsrett i byggesaker skal erklære ansvar i staden for å søke om ansvarsrett. Erklæringen skal seinast **før** føretaket skal starte på sin del av arbeidet men fortrinnsvis saman med "søknad om tiltak". Erklæringa skal sendast inn via ansvarleg SØKER saman med ein oppdatert gjennomføringsplan.
Kommunen si oppgåve er å passe på at innsendte erklæringar er i samsvar med gjennomføringsplanen.
I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-1 og 23-1 har vi registrert:

PRO – brann – Vårdal Arkitekter AS
UTF – Tømrar arbeid – VG Bygg AS

Merknadar og protester:
Det er ikkje kome/kome inn merknadar frå nokon av naboane.

Byggesak- og oppmålingsavdelinga si samla vurdering:
Byggesaksavdelinga har elles ingen andre merknader til at tiltaket blir oppført som omsøkt. *Løyvet er gitt etter plan- og bygningslova med dets underliggande regelverk. Det er ikkje tatt stilling til ev privatrettslige forhold etter anna regelverk, jf. plbl § 21-6.*

MERKNADER

- *Alt byggjearbeid må utførast etter plan- og bygningslova med tilhøyrande regler.*
- *Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort, med mindre det er søkt fornya innan fristen. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar opp i lengre tid enn 2 år. Jf. plbl § 21-9, 1. ledd.*
- *Tiltaket eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt. Jf. plbl § 21-10.*
- *Dersom ein ønskjer å endre tiltaket i forhold til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om endring av løyvet. Endringa må vere godkjent før den blir gjennomført.*
- *Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova.*

FERDAHAUGEN 2

Nabolaget Rørstad/Korsneset - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Simabakken	**7 min**
Linje 4	0.6 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	**37 min**

SKOLER

Rørstadmarka skule (1-7 kl.)	**0.1 km**
223 elever, 13 klasser	
Sula ungdomsskule (8-10 kl.)	**10 min**
408 elever, 35 klasser	6.9 km
Borgund vidaregåande skole	**14 min**
730 elever, 54 klasser	11.5 km
Spjelkavik videregående skole	**15 min**
492 elever	11.6 km

> «Fiskarstranda er beste plassen på jord :-D»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

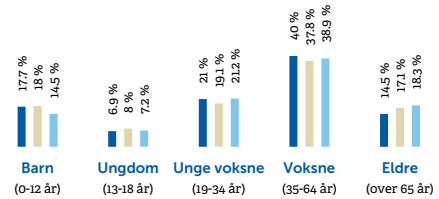
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rørstad/Korsneset	685	272
Sula	8 573	3 614
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Rørstadmarka barnehage (1-5 år)	**5 min**
55 barn	0.4 km
Måseide barnehage (1-5 år)	**19 min**
73 barn	1.4 km
Bjørkavåg barnehage (0-5 år)	**5 min**
133 barn	3.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fiskarstrand	**26 min**
PostNord	1.9 km
Spar Eidsnes	**5 min**
Post i butikk, PostNord	3.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Ålesund - St. Olavsplass kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

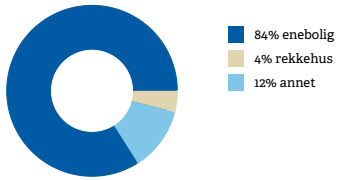
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Rørstadmarkhallen	**0.1 km**
Flerbrukshall	
Fiskarstrand stadion	**3 min**
Ballspill, fotball	0.3 km
Aktiv Trening Langevåg	**9 min**
Sprek365 Blindheim	**11 min**

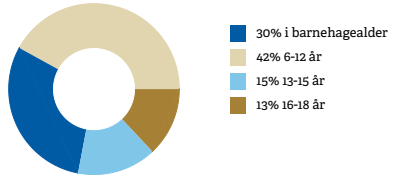
BOLIGMASSE



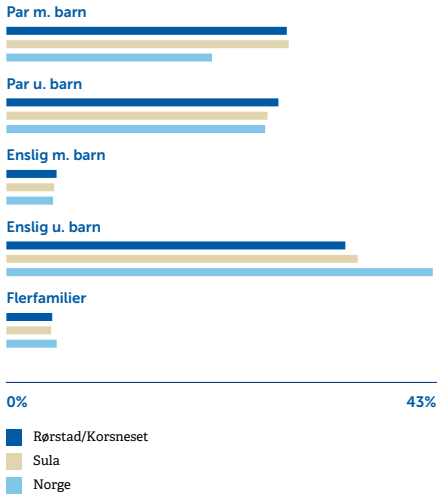
VARER/TJENESTER

AMFI Moa	**12 min**
Apotek 1 Langevåg	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



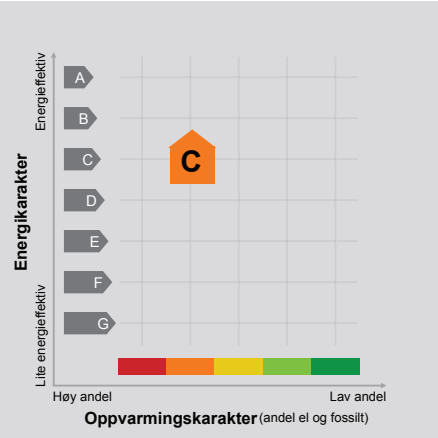
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Ålesund - St. Olavsplass kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Ferdahaugen 2
Postnummer	6035
Sted	FISKARSTRAND
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	265
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10275970
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d94c8d7d-749f-4466-b863-70756f0773e6
Dato	16.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 28 053 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

28 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	40 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	190
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ferdahaugen 2
Postnummer: 6035
Sted: FISKARSTRAND
Kommune: Sula
Bolignummer: H0101
Dato: 16.04.2024 18:43:26
Energimerkenummer: d94c8d7d-749f-4466-b863-70756f0773e6

Kommunenummer: 1531
Gårdsnummer: 74
Bruksnummer: 265
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 10275970

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

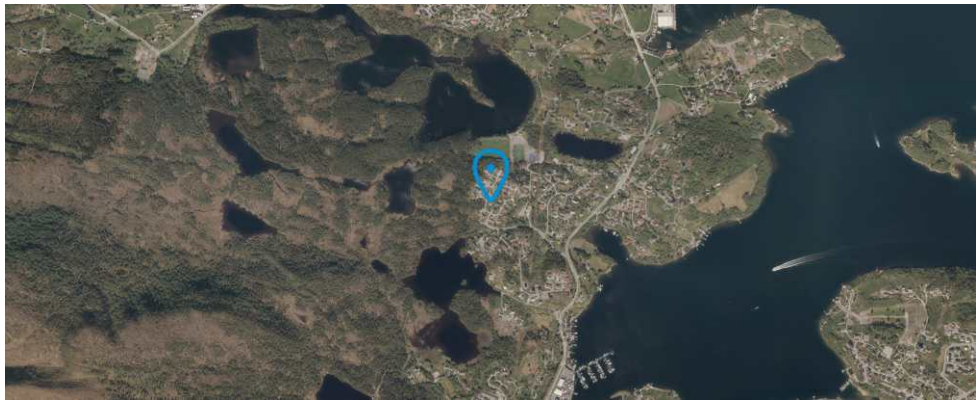
Tiltak på elektriske anlegg

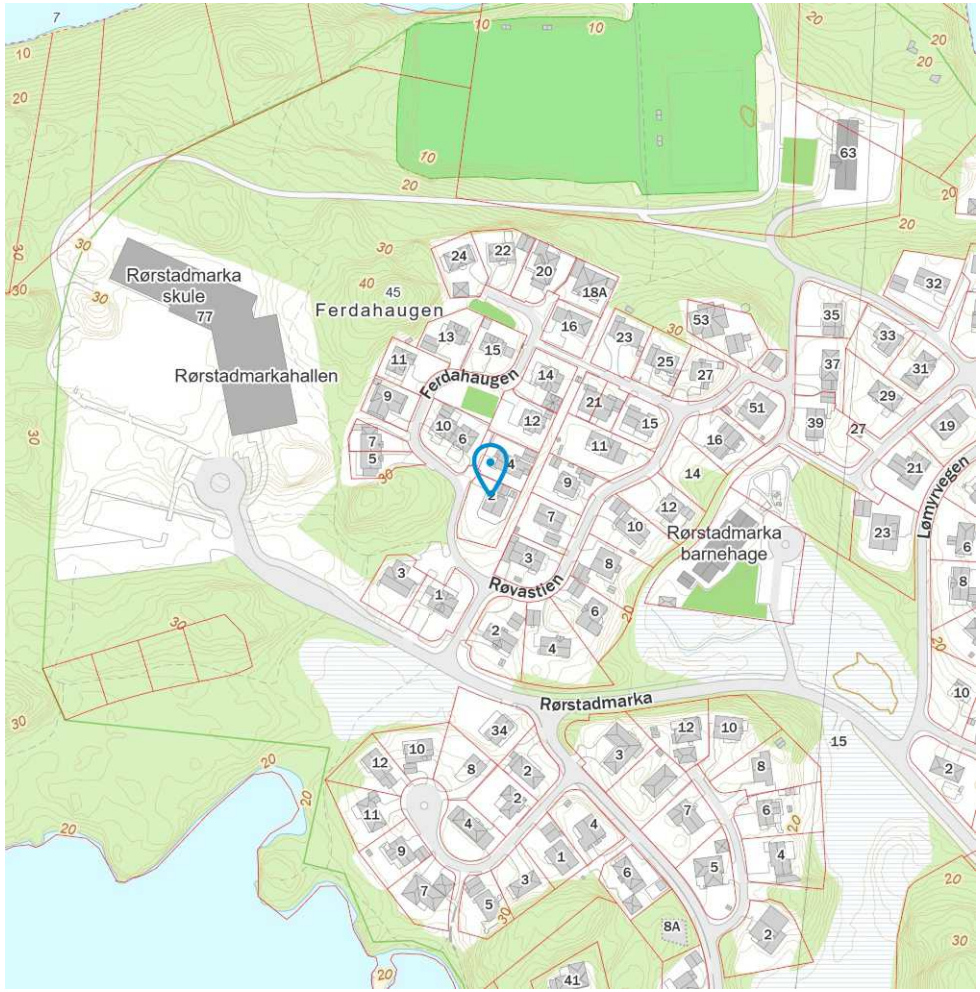
Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.





- *Det skal meldast frå til byggesaksavdelinga når arbeidet vert igangsett (ved støyping av sole), og når tiltaket er ferdig skal ansvarleg søkar sende inn sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling som viser at tiltaket er utført i samsvar med godkjenninga. Jf §§ 21-10 og 24-1.*

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Ålesund - St. Olavsplass kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 900

Rettsområder du får hjelp med

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 500/4 100/4 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som 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 budgiving

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 budforhøyelser 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, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet 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
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).

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

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

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16240060 / Emilie Myren Ynnesdal, tlf. 416 33 105
Ferdahaugen 2, 6035 Fiskarstrand.
Gnr. 74, Bnr. 265, Sula kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HJELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16240060
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.05.2024

EiendomsMegler 1

Emilie Myren Ynnesdal
Eiendomsmegler

416 33 105
emilie.myren@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no