

notar



Langevåg

Nymarkvegen 49

Halvpart vert.delt bolig | BRA-i/BRA Total 185/185 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 2 991 490,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.



49



Vertikaldelt tomannsbolig på to plan |
Veranda og hage | Kort vei til Langevåg
sentrum, skole og barnehage



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	17
Ditt nye nabolag	30
Om eiendommen	33
Vedlegg	49
Budskjema	131

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG
Prisantydning	Kr 2 900 000,-
Omkostninger	Kr 91 490,-
Totalpris	Kr 2 991 490,-
BRA-i/BRA Total	185/185 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt bolig
Byggeår	1957
Soverom	2 per i dag (boligen er godkjent med 4 soverom)



Din megler



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

ole@notar.no
928 06 440

Hei!

Kjekt at du ville lese noen ord om akkurat meg. Jeg har jobbet i Notar siden 2004 og var med på å starte Notar Moa i 2006 hvor jeg nå er daglig leder og partner. Selger primært boliger og leiligheter i indre Ålesund og Sula kommune men har solgt de fleste type eiendommer på store deler av Sunnmøre opp gjennom årene.

Jeg trives svært godt i jobben som like gjerne kan omtales som en livsstil og er opptatt av at alle mine kunder skal få en særdeles god opplevelse.

Fritiden tilbringes gjerne med familien eller venner og jeg er svært opptatt av fotball. Er ellers et konkurransemenneske og får til tider påpekt at det instinktet av og til er vel høyt hos meg.

Jeg har en god arbeidskapasitet, er som oftest tilgjengelig og ingenting er mer gledelig enn fornøyde kunder som anbefaler meg videre. Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat.

Vi snakkes!



Nymarkvegen 49

Plantegning





Nymarkvegen 49

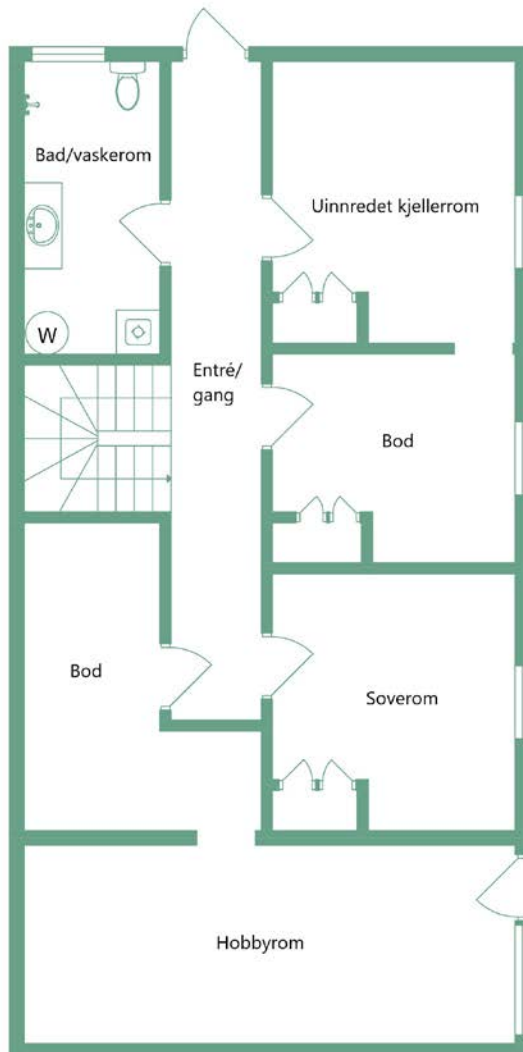
1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

NB! Tegningen viser dagens situasjon. Tegningen har avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.



Nymarkvegen 49

U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

NB! Tegningen viser dagens situasjon. Tegningen har avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

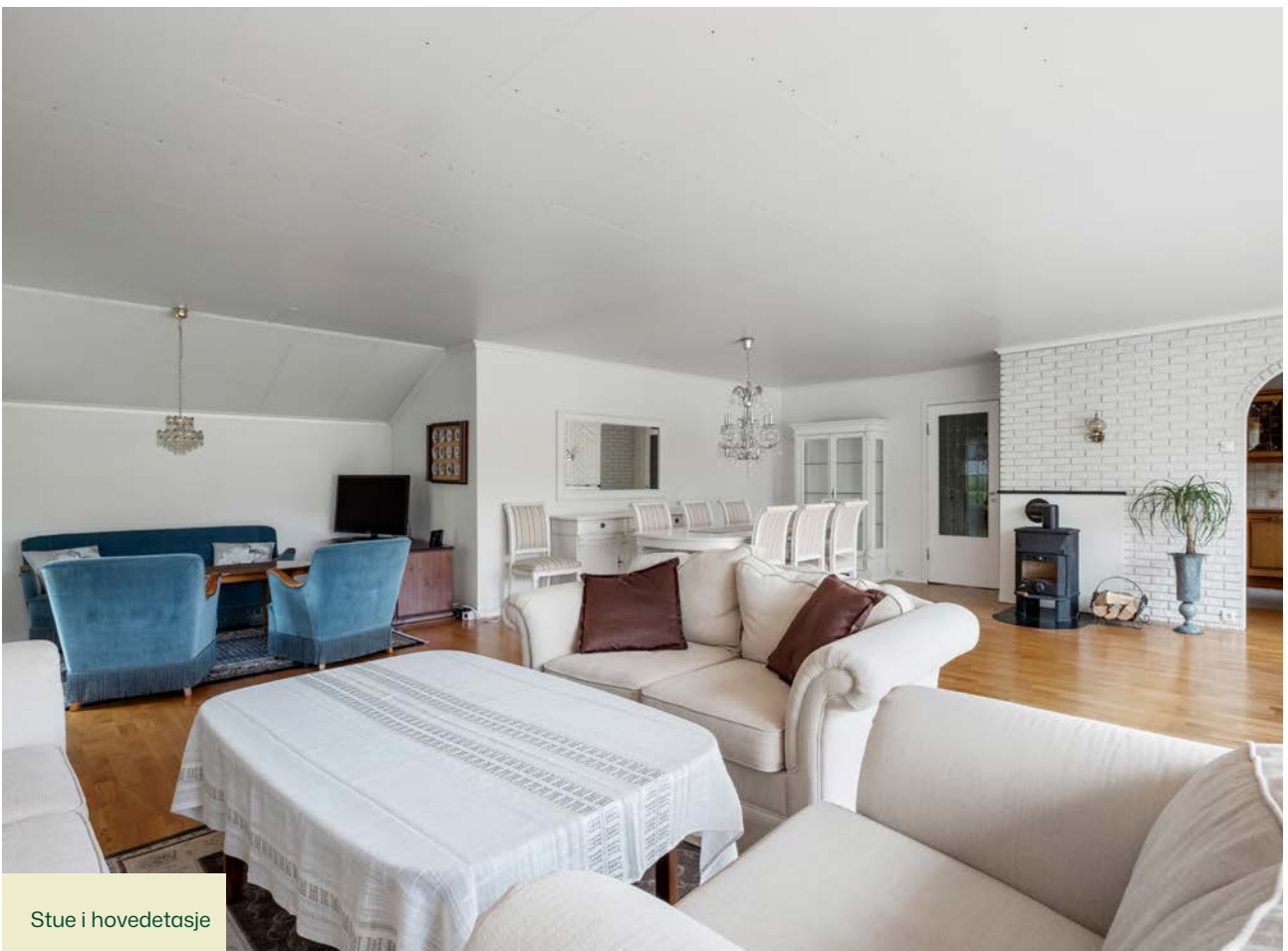
Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



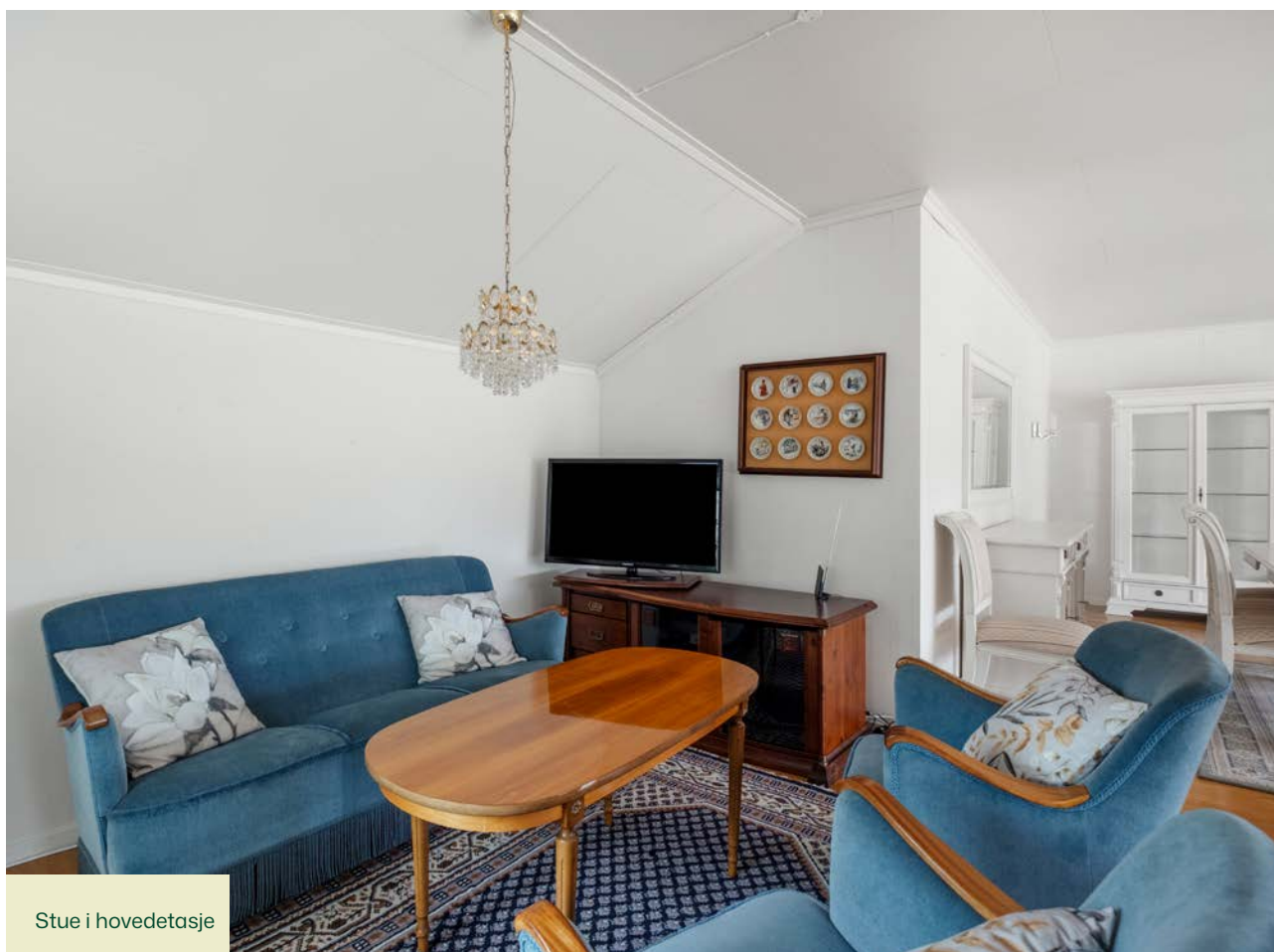


Stue i hovedetasje



Stue i hovedetasje







Stue i hovedetasje



Stue i hovedetasje



Veranda/terrasse (terrassen er større enn på byggemeldte tegninger)



Veranda/terrasse

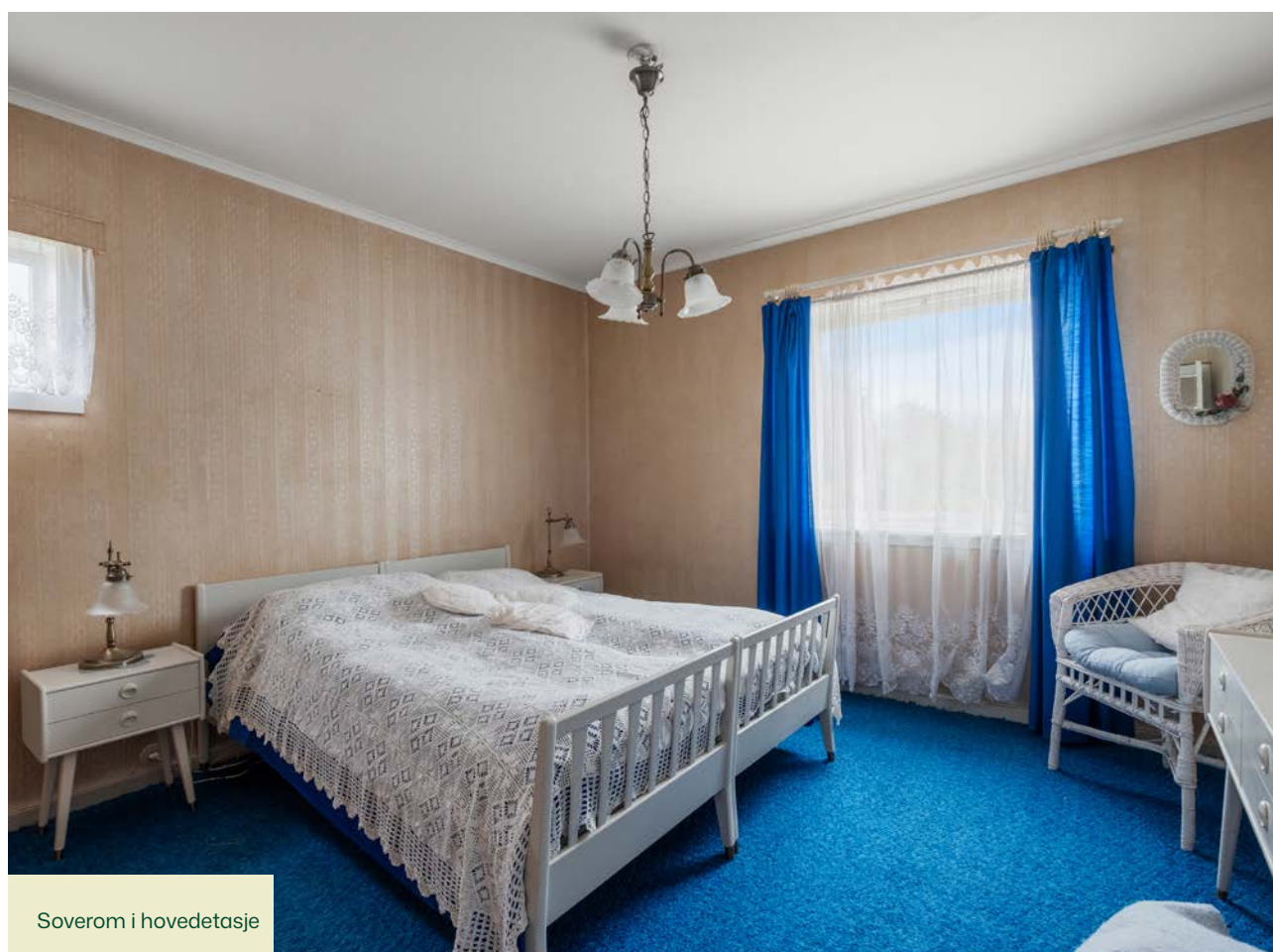


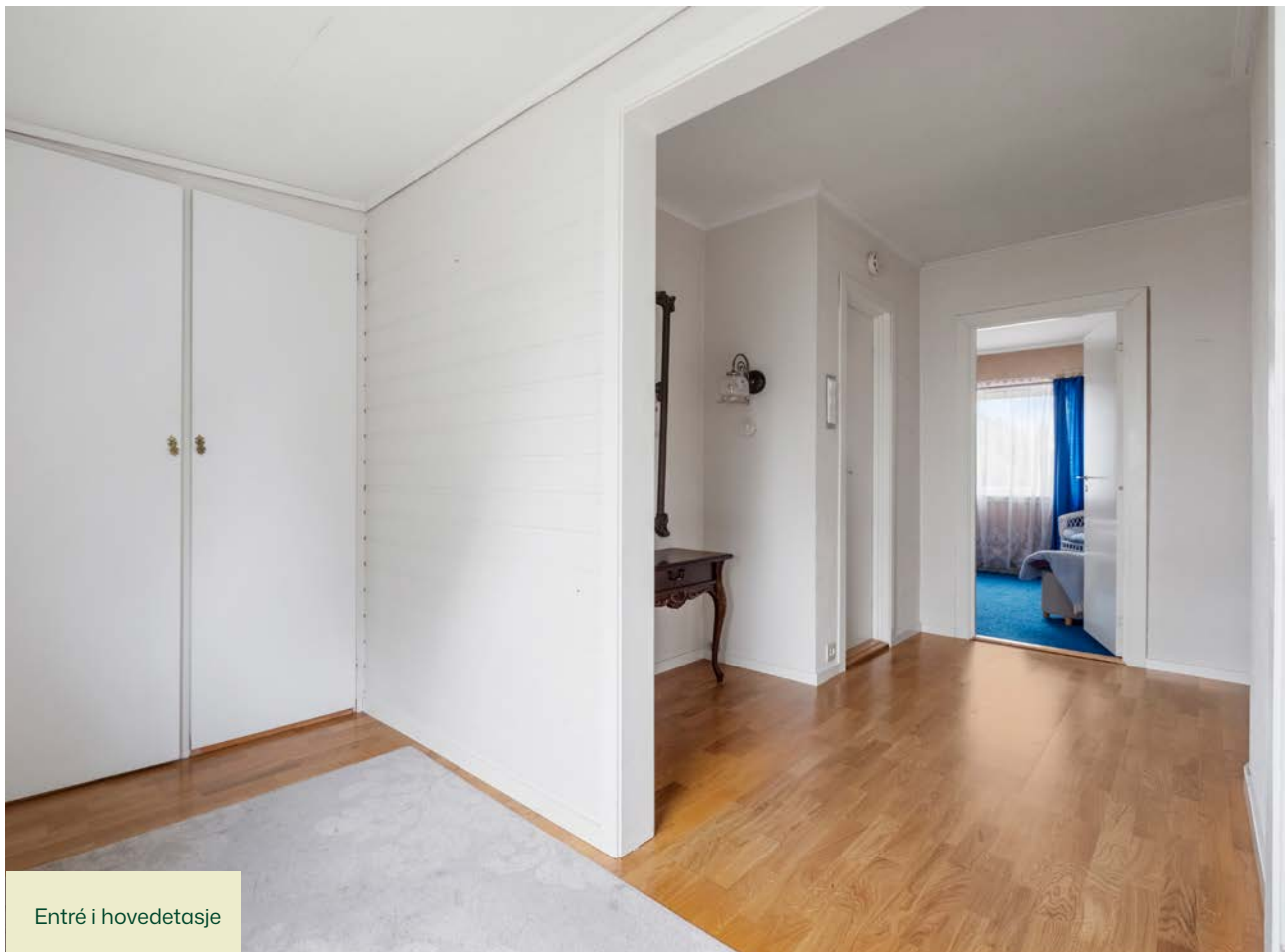






Bad i hovedetasje





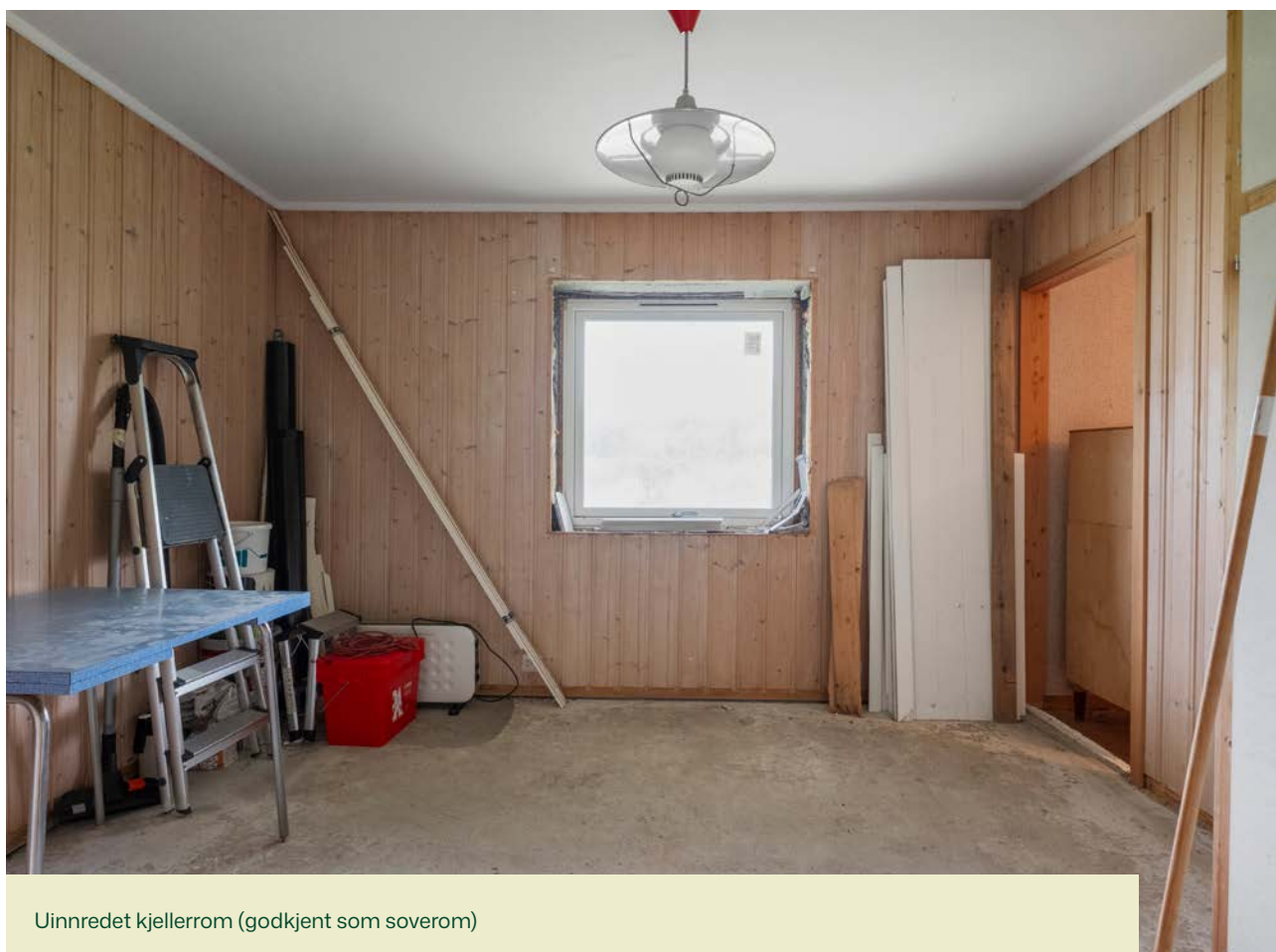
Entré i hovedetasje



Soverom i underetasje



Bod i underetasje (godkjent som soverom)



Uinnredet kjellerrom (godkjent som soverom)



Velkommen til Nymarkvegen 49

Tomannsbolig over to plan, beliggende i et rolig og barnevennlig område i Langevåg. Boligen utgjør den østlige delen av en vertikaldelt tomannsbolig, opprinnelig oppført i 1957.

Boligen har gjennom årene blitt oppgradert, blant annet med oppussing av badet i hovedetasjen rundt 2010, stuen i 2008 og utskifting av yttertaket rundt 2016. Samtidig vil det være naturlig å påregne noe modernisering og oppgradering ved et eierskifte, slik at boligen kan tilpasses dagens standard og personlige ønsker.

Med eiendommen følger en tinglyst rett til båtplass ved Fyllingsjøen.

Velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er sentralt beliggende i Fyllingen, Langevåg, i Sula kommune. Området består av eneboliger, flermannsboliger, barnehage, skole og det er nærhet til Langevåg sentrum.

Busstoppet Fyllingen ligger 0.3 km fra boligen/3 min gange unna. Her passerer linje 4. Ålesund Lufthavn, Vigra, nås på 46 min med bil.

For barnefamilier er det kort vei til både barnehage og skole. Nymarkbakken FUS barnehage ligger 6 min gange unna og 0.5 km fra eiendommen. Langevåg skule (1-7 kl.) ligger 15 min gange unna og 1.3 km fra boligen, mens Sula ungdomsskule (8-10 kl.) ligger 14 min gange unna og 1.2 km fra eiendommen. Borgund vidaregåande skole ligger 24 min kjøring unna og 17.2 km fra boligen, og Spjelkavik vidaregåande skole ligger 23 min kjøring unna og 18.3 km fra eiendommen.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelige med Spar Langevåg 9 min gange unna og Kiwi Langevåg med PostNord 10 min gange unna.

Det er også flere aktivitetstilbud i nærområdet. Molvær skole med aktivitetshall, ballspill, fotball ligger 12 min gange unna og 1.1 km fra eiendommen. Basket/volleyballbane Sula U ligger 14 min gange unna og 1.2 km fra boligen. Aktiv Trening Langevåg ligger 11 min gange unna, og Crossfit Langevåg ligger 13 min gange unna.

ADKOMST

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nymarkvegen 49

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG

Oppdragsnummer

2-0067/26

Selger

Bobestyrer Adv. Christian Garmann

Hjemmelshaver

Arna Fylling

Matrikkel

Gårdsnummer 99, bruksnummer 158, ideell andel 1/1, i Sula kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Halvpart vert.delt bolig

Energiklasse

F

Info energiklasse

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

Strømforbruk

Selger har ikke opplyst årlig strømforbruk.

Beregnet strømforbruk for boligen fremgår av den vedlagte energiattesten;

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Beregnet vektet levert energi i normert klima
281,40 kWh/m² pr. år

Beregnet levert energi i lokalt klima

283,62 kWh/m² pr. år

Totalt levert pr. år

52 469 kWh

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Tomt

Eiet tomt på 802.6 kvm.

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger i en slak sørhelling, er godt skjermet, barnevennlig. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, plen og planter.

Opplyst areal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Tinglyst rett til båtplass

I følge eiendommens grunnbok så ble følgende tinglyst som hefte på gnr 99, bnr 218 den 01.03.1983; "Gnr 99, bnr 158 (salgsobjektet) og gnr 99, bnr 181 har rett til 1 båtplass hver samt rett til adkomst båtplass." De med tinglyst rett til båtplass betaler vedlikeholdskostnader til eier av bryggeanlegget, per i dag rundt kr 2 500,- per år. Bryggeanlegget ligger ved Fyllingsjøen litt nord for eiendommen. Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon.

Solforhold

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

Takst

Tilstandsrapport datert 07.07.2026 utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

Byggeår

1957

Byggemåte

Boligen er den østlige delen av en vertikaldelt tomannsbolig fra rundt 1957, med grunnmur av betong og fundamenttype som ikke er kjent, og fuktsikring og drenering er ikke kjent. Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning og

eternittplater. Taket er et saltak med rupanel som undertak og kaldtloft, og det er tekket med asfaltshingel. Takrenner og nedløp er av metall, og beslag er av stål, mens vindskier og toppbord er i treverk. Det er malte vinduer med 1-lags og 2-lags glass, og i stuen er det et PVC-vindu med 2-lags glass; det er teak hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass, samt ytterdører i underetasjen. Etasjeskillerne er av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er veranda med betongdekke på understøttende søyler av betong og flislagt overflate, med rekkverk av trevirke, samt utvendige trapper av betong.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Det er påvist mose langs kantbordet på utstikket.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Pipebeslaget er slitt. Det har noen sprekker, og det er rustmerker. Det er observert mose i takrennen, noe som kan føre til redusert vannavrenning og økt risiko for tilstopping. Det anbefales å fjerne mosen for å sikre god funksjon og forlenge levetiden til takrennen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er noen spredte fuktskjolder, og rundt pipen er det tydelig at det har vært fuktinntrengning. Det er foretatt fuktmåling rundt pipen og enkelte andre steder, uten at dette ga unormale utslag. Det er ikke utført fullstendig kontroll av hele loftet, da mye var lagret på loftet og inspeksjonen derfor er noe begrenset. Fuktmålingene ble utført rundt pipen og på tilgjengelige steder hvor det var mulig å komme til.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på østveggen, hvor det er eternittplater. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). På nordsiden er det observert gnagesikring. Hjørnet på ytterveggen er ikke ferdigstilt. Vindspærreduken henger ut fra hjørne og det er ikke montert hjørnebord. Kledningen fremstår stedvis værslitt, noe som kan medføre behov for vedlikehold

eller utskifting på sikt. Eternittplater kan inneholde asbest. Det er ikke krav om å fjerne asbest, men dersom eternittplater skal fjernes, stilles det strenge krav til håndtering og sanering. Det vokser busker fra undersiden av kledningen, mellom verandaen og kledningen. Dette kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen dersom det ikke utbedres.

- Utvendig - Ytterdører

Avvik: Ytterdøren i underetasjen mot øst er ikke ferdigstilt, og det er synlig inn i isolasjonsskummet rundt dørkarmen. Døren i underetasjen mot øst subber mot karmen ved åpning og lukking. Vindusfeltet ved siden av hovedytterdøren har en sprekk i glasset. Døren i underetasjen mot vest (på sørfasaden) lar seg ikke låse, eller låsen er treg ved bruk.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Tettesjiktet er ukjent, men fra undersiden av verandadekket er det observert fuktgjennomtrengning. Det er observert avskalling i betongplaten fra undersiden. Det mangler fliser på ett område av verandaen. Årsaken til dette er ikke kjent. Det er observert flere fliser med hulrom under, og det vokser mose i flisfugene enkelte steder. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 92 cm. Dagens krav er 100 cm.

- Innvendig - Overflater - gulv

Avvik: Det er enkelte ufagmessige avslutninger og utførelse på parkett og listverk. I underetasjen er rom som har grove overflater.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger

Avvik: Overflater i underetasjen har grove overflater og er uferdige.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Avvik: Det er ikke tilkomst for hullboring på grunn av at utføringen bygger lite ut fra vegg. Det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er målt fukt på to steder direkte i panelen, og det ble registrert forhøyede fuktverdier under trappen. På hobbyrom er fuktverdien opp mot

grensen hva va som vurderes som fuktig. I gangen er det påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv i form av at det er observert saltutslag.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter
Avvik: Det er observert avføring på kaldtloftet. Avføringen virker større enn mus og det kunne minne om rotte. Dette kan ikke bekreftes av undertegnede. Det er observert en del skruketroll. Skruketroll er ikke farlige for mennesker eller bygningen, men de kan være sjenerende og er et tegn på fuktig miljø.

- Våtrom - Underetasjen - Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Våtrom - Underetasjen - Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Overflatene fremstår som uferdige, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert bestandighet mot fuktpåvirkning i våtsonen. Det anbefales at overflatene ferdigstilles med egnede materialer for våtrom.

- Våtrom - Underetasjen - Bad/vaskerom - Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert motfall fra døren og mot vaskemaskinen, som er plassert i motsatt ende av rommet i forhold til sluket. Dette medfører at eventuelt vann på gulvet i dette området ikke vil ledes mot sluket, men i stedet renne mot vaskemaskinen. Dette øker risikoen for at vann kan bli liggende på gulvet uten å renne til sluk, noe som kan føre til fuktskader over tid. Det er montert gulvlisters langs deler av gulvet. Dette er et uegnet materiale i en våtsone.

- Våtrom - Underetasjen - Bad/vaskerom - Vantett sjikt, membran og sluk
Avvik: Våtrommet og tettesjiktet er ikke ferdigstilt. Ved vinduet, til høyre for dusjen, er tettesjiktet avsluttet. Det er observert ved døren og bak varmtvannstanken at tettesjiktet ikke har tilstrekkelig oppkant. Arbeidet må fullføres før rommet tas i bruk.

- Våtrom - Underetasjen - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å

synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Flisarbeidet fremstår som noe ufagmessig utført.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er påvist slitte og grunne flisfuger i våtsonen.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er en tett terskel inn til dusjsonen hvor sluket er plassert. Dette kan medføre at eventuelt vann på gulvet utenfor dusjsonen ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for vannskader på våtrommet.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Ventilasjon
Avvik: Det er kun naturlig ventilasjon fra ventil i vinduet. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert service på anlegget de siste to årene, eller servicen er utført utenfor produsentens anbefalte serviceintervall.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Det er noen merker på toppen av tanken som ligner fuktmerker. Det ble ikke observert fukt rundt berederen under befaringen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring og drenering. Det kan ikke utelukkes at eventuell fuktsikring og drenering er av eldre dato. Observasjoner innvendig tyder på at fuktsikringen har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er observert noe flassing i malingen på grunnmuren.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Det er observert punkterte glassruter på de eldste vinduene. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er tydelig i karmen at denne har vært utsatt for fukt. Enkelte vinduer er ikke ferdigstilt utvendig, og det er synlig inn til skummet rundt karmen. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er ett vindu som er synlig fra utsiden av boligen, men ikke fra innsiden. Dette vinduet er plassert omtrent der dusjen er lokalisert på badet. På ett av de nyere vinduene (fra 2009) er det en sprekk i karmen som er synlig fra utsiden.

- Våtrom - Underetasjen - Bad/vaskerom - Generell
Avvik: Våtrommet er påbegynt rehabilitert, men arbeidet er ikke ferdigstilt. Tettesjiktet er avsluttet i våtsonen, noe som medfører at rommet ikke er egnet for normal bruk før arbeidet er fullført i henhold til gjeldende krav.

- Våtrom - Underetasjen - Bad/vaskerom - Ventilasjon
Avvik: Rommet har ingen ventilasjon.

- Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Avtrekk
Avvik: Det er manglende avtrekk. Det er tilrettelagt plass for avtrekk over koketopp, men det er kun ett naturlig avtrekk som går ut.

Elektrisk anlegg:

Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert ved trappen mellom etasjene. Det foreligger svært begrenset informasjon om det elektriske anlegget.

Avvik: Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut. Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget. Kursfortegnelsen samsvarer ikke med antall sikringer i sikringsskapet. Dette kan medføre usikkerhet ved bruk og ved fremtidig arbeid på det elektriske anlegget. Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen slik at den stemmer overens med faktisk antall og plassering av sikringer. Utvendig er det en kabel som går fra hushjørnet og opp til loftet på vestfasaden. Ledningen henger for det meste løst på veggen. I gangen i underetasjen er det observert en lampe som henger ned fra taket etter ledningene. Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det foreligger svært lite informasjon om anlegget.

Det er opplyst at alt arbeid frem til 2005 er utført av huseier. Det er ikke kjent hvilken kompetanse huseier har innen elektriske arbeider.

Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Kursfortegnelsen bør oppdateres slik at den samsvarer med faktisk antall og plassering av sikringer. Manglende samsvar kan føre til feil bruk av anlegget og økt risiko ved arbeid på det elektriske anlegget, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på utstyr. Løse og ufestede elektriske kabler bør festes forskriftsmessig av autorisert elektriker for å unngå fare for skade, kortslutning eller brann. Lampe som henger ned fra taket etter ledningene bør monteres korrekt for å redusere risiko for elektrisk støt og skade på ledninger. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende informasjon om anlegget medfører usikkerhet rundt utførelsen og tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte feil, funksjonssvikt eller brannfare. Det er opplyst at alt arbeid frem til 2005 er utført av huseier, uten kjent kompetanse innen elektriske arbeider. Dette medfører risiko for at anlegget kan være ufagmessig utført, noe som øker faren for feil, brann og personskade. Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås og vurderes av autorisert elektriker, og at eventuell manglende dokumentasjon fremskaffes.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 92 cm. Dagens krav er 100 cm.

Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverket er målt til ca. 80 cm.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningen i rekkverk er målt til ca. 16 cm. Dagens krav er maks 10 cm.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Høyden på rekkverket er målt til ca. 75 cm. Dagens krav er minimum 90 cm. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el anlegget.

Kursfortegnelsen samsvarer ikke med antall sikringer i sikringsskapet. Dette kan medføre usikkerhet ved bruk og ved fremtidig arbeid på det elektriske anlegget. Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen slik at den stemmer overens med faktisk antall og plassering av sikringer.

Utvendig er det en kabel som går fra hushjørnet og opp til loftet på vestfasaden. Ledningen henger for det meste løst på veggen. I gangen i underetasjen er det observert en lampe som henger ned fra taket etter ledningene.

Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det foreligger svært lite informasjon om anlegget.

Det er opplyst at alt arbeid frem til 2005 er utført av huseier. Det er ikke kjent hvilken kompetanse huseier har innen elektriske arbeider.

Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad/kostnadsestimat for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring datert 18.08.2026 (utdrag):

1. Er det dødsbo? Ja.

Avdødes navn: Arna fylling.

2. Er det salg ved fullmakt? Ja.

Fullmektig: Bobestyrer Adv. Christian Garmann

Hjemmelshavers navn: Arna Fylling

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig

undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge. Se vedlegg i salgsoppgave.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Det er installert varmepumpe i stuen. Denne er fra 2023.

2021:

- I stuen er det et vindu av PVC med 2-lags glass. PVC-vinduet er fra 2021.

2018:

- Badet/ vaskerom i underetasjen er opplyst om ble påbegynt rundt 2018, men arbeidet er ikke ferdigstilt. Våtrommet er påbegynt rehabilitert, men arbeidet er ikke ferdigstilt.

2016:

- Det er opplyst at taktekkingen ble skiftet rundt 2016. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse ser ut til å ha samme alder som taktekkingen.

2010:

- Badet i hovedetasjen ble pusset opp rundt 2010. Det er opplyst om at badet er flislagt rundt 2010. Nøyaktig når arbeidet er utført, hva som er gjort og skiftet ut er ikke kjent.

2009:

- Det er observert vinduer med datostempling fra 2009.
- Det er teak hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2009.

2008:

- Stuen ble pusset opp rundt 2008.
- Det er observert vinduer med datostempling fra 2008.

2005:

- Varmtvannstanken fra 2005 og er på ca 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på bad/vaskerom.

1986:

- Bygget var opprinnelig en enebolig, men det er bygget til en del mot vest i 1986.

Annet:

- I hovedetasjen er det oppført et tilbygg mot nord, som omfatter inngangsparti og utvidelse av stuen.
- I underetasjen er det en nyere ytterdør mot øst.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN

I henhold til Kommuneplanens arealdel med vedtatt ikrafttredelse den 30.04.2015 så ligger eiendommen i et område avsatt til følgende arealbruk:

- Delareal: 803 kvm - Arealbruk: Boligbebyggelse - Nåværende

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt Reguleringsplan for Langevåg Nord 1 med vedtatt ikrafttredelse den 10.12.1982 (eldre reguleringsplan).

Reguleringsformål:

- Boliger - frittliggende småhus

I henhold til denne planen er det innregulert en ikke opparbeidet vei (Veg 15) sør for eiendommen (som en forlengelse av Vågnesvegen).

REGULERINGSPLANFORSLAG

I følge Sula kommune er det per 26.06.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eiendommen, jfr. vedlagt kart/ reguleringsplanforslag.

OMRÅDEANALYSE

I følge Områdeanalyse datert 26.06.2026 så er det registrert 10 berørte datasett på eiendommen:

- 100-meter belte kyst
- Dyrkbar jord
- FKB-AR5
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Tettsteder

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere

undersøkelser er nødvendige.

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

KULTURMINNERAPPORT

I følge Kulturminnerapport datert 26.06.2026 så er det registrert 0 berørte datasett på eiendommen.

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

MER INFORMASJON

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart, reguleringsplanforslag, områdeanalyse og kulturminnerapport følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sula kommune.

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe, ved;

- Det er installert varmepumpe i stuen.
- Det er pipe i teglstein og vedovn.
- Badet i hovedetasje har stråleovn montert på vegg.
- Bad/vaskerom i underetasjen har elektriske varmekabler.

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.

Det har av ulike grunner ikke vært utført feiing og tilsyn med fyringsanlegg de siste årene. Siste gjennomførte feiing ble utført 11.09.2018. Siste gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget ble gjennomført 13.02.2017. Se vedlagte tiltakshistorikk for mer informasjon.

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke installert internett/fiber i boligen.

Parkeringsforhold

Parkering i opparbeidet med innkjørsel. Det er ikke installert elbil-lader på eiendommen.

Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen. Jfr. vedlagte Vegstatuskart for eiendommen.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til offentlig påkoblingspunkt. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Bebyggelse

Området består av eneboliger, flermannsboliger, barnehage, skole og det er nærhet til Langevåg sentrum.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER

Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år) - 6 min gange
Vasset barnehage (1-5 år) - 16 min gange
Langevåg barnehage (0-5 år) - 17 min gange

SKOLER

Langevåg skule (1-7 kl.) (Barneskole) - 15 min gange
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) (Ungdomsskole) - 14 min gange
Borgund videregående skole (Videregående skole) - 24 min kjøring
Spjelkavik videregående skole (Videregående skole) - 23 min kjøring

SPORT OG TRENING

Molvær skole m/aktivitetshall, ballspill, fotball - 12 min gange
Basket/volleyballbane Sula U - 14 min gange
Aktiv Trening Langevåg - 11 min gange
Crossfit Langevåg - 13 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Langevåg skule (1-7 kl.) (Barneskole) - 15 min gange
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) (Ungdomsskole) - 14 min gange

Offentlig kommunikasjon

Busstoppet Fyllingen ligger 0.3 km fra boligen/3 min gange unna. Her passerer linje 4. Ålesund Lufthavn, Vigra, nås på 46 min med bil.

Adgang til utleie

Boligen består av en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Boligen har ikke separat utleiedel. Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

ENEBOLIG - NYBYGG

Meglerforetaket har fått fremlagt følgende:

- Vedtak om godkjenning av våningshus datert 15.01.1957.
- Byggemeldte tegninger vedtatt i bygningsrådet den 10.01.1957.
- Skriv fra Sula kommune datert 26.06.2026 som bekrefter at de ikke kan finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bolighuset i sine arkiver.

Kopi av vedtak, byggemeldte/godkjente tegninger samt

informasjon om manglende ferdigattest/midlertidige brukstillatelse følger vedlagt i salgsoppgaven.

ENEBOLIG - TILBYGG

Meglerforetaket har fått fremlagt følgende:

- Søknad om byggetillatelse tilbygg datert 13.06.1975.
- Vedtak om om godkjenning av søknad om byggetillatelse på vilkår, datert 27.06.1975. Ett av vilkårene var at tilbygget i kjeller skal benyttes til garasje, og at kjeller for øvrig blir uendret.
- Byggemeldte tegninger godkjent av bygningssjefen den 27.06.1975.
- Skriv fra Sula kommune datert 26.06.2026 som bekrefter at de ikke kan finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bolighuset i sine arkiver.

Kopi av vedtak, byggemeldte/godkjente tegninger samt informasjon om manglende ferdigattest/midlertidige brukstillatelse følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av søknad om byggetillatelse kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om ønskelig.

ENEBOLIG - TILBYGD NY BOENHET (NABO)

Meglerforetaket har fått fremlagt følgende:

- Byggemelding nybygg boligbygg datert 29.03.1982.
- Vedtak om godkjenning av tilbygg oppført som egen boenhet datert 08.07.1982.
- Byggemeldte tegninger godkjent på vilkår den 08.07.1982.
- Ferdigattest tilbygg bolighus datert 22.12.1986.

Ovennevnte følger ikke vedlagt i salgsoppgaven da dette er knyttet til nabodelen.

LOVLIGHETSVURDERING - TEGNINGER

Som nevnt ovenfor så foreligger godkjente og byggemeldte tegninger (se oppsummering nedenfor),

- Tegningene er datert 10.01.1957 - Tegninger fra byggeår.
- Tegningene er datert 27.06.1975 - Tegningene viser tilbygg.
- Tegninger datert 29.03.1982 - Disse viser tilbygget nabodel.

men de stemmer ikke med dagens bruk;

Underetasje:

- Rommet som i dag benyttes som bad/vaskerom er på de opprinnelige tegningene angitt som tørke- og rullerom.
- Rommet mot vest, som i salgsoppgaven er beskrevet

som hobbyrom, er på tegningene angitt som garasje. Garasjeport er erstattet med vindu og dør. På de mottatte tegningene er det ikke inntegnet døråpning mellom opprinnelig garasje og boligdel, men det er det per i dag.

- Det var opprinnelig inntegnet 2 boder - brendsel og mat - men vegg mellom disse bodene er fjernet, og boden er i tillegg utvidet og omfatter deler av arealet som på de opprinnelige tegningene er vist som gang. Adkomst til det ovennevnte hobbyrommet er via denne utvida boden.
- Det er inntegnet 3 soverom i underetasjen, men 2 av disse er i salgsoppgave vurdert som bod og uinnredet kjellerrom. Dette er på bakgrunn av at uinnredet rom hadde delvis nedrevne overflater, og rommet som ble definert som bod hadde mye lagret.

Hovedetasje:

- Det oppført et tilbygg mot nord og vest, som omfatter utvidelse av stuen og oppføring av overbygg og trapper ved inngangsparti, samt veranda. Dette fremgår av tegninger datert 27.06.1975. Veranda er bygget større enn det tegningene viser.
- Opprinnelig vegg mellom vindfang og entré er fjernet. Utvidelse/tilbygd entré fremkommer ikke på tegninger. Vegg mellom bad og entré er noe endret i forhold til tegning.

Salgsobjektet var opprinnelig en enebolig, men er senere bygget ut slik at bygget i praksis fremstår som en tomannsbolig (til informasjon så er bygningen registrert som en vertikaldelt tomannsbolig i matrikkel i dag). Tegninger av nabodel er ikke vurdert.

For lovlig bruk må det søkes om til kommunen. Vedtak og ferdigattest må gis. Se for øvrig viktig informasjon nedenfor.

VIKTIG INFORMASJON

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold -

eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Radonmåling

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011. I bygninger som faller inn under teknisk forskrift 2010 (TEK10) eller nyere skal det ikke gis ferdigattest av kommunen uten at slikt arbeid er dokumentert, herunder radonforebyggende tiltak. Foreligger ferdigattest, skal en kunne forutsette at slik kontroll utført. Det er forelagt ferdigattest på bygget. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innhold

Underetasjen:

BRA-i 79 kvm: Entré, bad/vaskerom, uinnredet kjellerrom, soverom, hobbyrom og 2 boder.

Kommentar: På byggemeldte tegninger er det inntegnet

3 soverom i underetasjen, men 2 av disse er i salgsoppgave og tilstandsrapport vurdert som bod og uinnredet kjellerrom (pga standard/dagens bruk).

Hovedetasje:

BRA-i 106 kvm: Entré, bad, soverom, trapperom, kjøkken og stue.

TBA 44 kvm: Terrasse og balkongareal.

Kaldtloft:

BRA-i: Uinnredet loft.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

Standard

Kjøkken i hovedetasjen:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og består av overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har oppvaskkum i stål samt kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har naturlig avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. «Hvitevarer» i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom i underetasjen:

Det er opplyst at badet/vaskerommet ble påbegynt rundt 2018, men arbeidet er ikke ferdigstilt. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger med fliser og malte plater, samt himlingspanel. Det er innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, tørketrommel og opplegg for vaskemaskin. I rommet er det også vannfordelerskap. Rommet har ingen/ utilstrekkelig ventilering.

Bad i hovedetasjen:

Det er opplyst at badet ble flislagt rundt 2010. Nøyaktig når arbeidet er utført, og hva som er gjort og skiftet ut, er ikke kjent. Badet har fliser på veggene, himlingsplater i taket og flislagt gulv. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Badet har naturlig ventilasjon via vindu.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, belegg, teppe og betong.

Vegger: Tapet, trepanel, panelplater, betongvegger og fliser.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er utført med plastrør.

- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

- Varmesentral: Det er installert varmepumpe i stuen fra 2023.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca 200 liter, er plassert på bad/vaskerom og er fra 2005.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved trappen mellom etasjene.

Hvitevarer

Kjøkkenet innehar integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre

Eiendommen overdras i henhold til avhendingslovens regler om hva som skal følge med ved salg, samt bransjens tilbehørsliste, med mindre annet er avtalt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom gjenstander oppført på tilbehørslisten ikke finnes på eiendommen, vil de heller ikke medfølge.

Arealer

BRA - i: 185 m²

BRA totalt: 185 m²

TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 79 m² Entré, bad/vaskerom, uinnredet kjellerrom, soverom, hobbyrom og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 106 m² Entré, bad, soverom, trapperom, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
44 m² Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Kaldtloft har ikke måleverdig areal (ALH). Ikke måleverdig areal (ALH) og gulvareal (GUA) utgjør 31 kvm.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 2 900 000,-

Verditakst

Kr 2 900 000,-

Kommunale avgifter

Kr 24 088,- pr år 2026

Info kommunale avgifter

Beløpet er en prognose for kommunale gebyrer inneværende år.

Kommunale avgifter inkluderer:

- Feieavgift
- Kloakkavgift areal
- Fastgebyr kloakk boenhet
- Vannavgift areal
- Fastgebyr vann boenhet

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Fakturert beløp for forrige år (2025) var kr 25 854,-. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det er ikke registrert vannmåler i boligen.

Sula kommune har ordinært månedlige betalingsterminer, men en kan søke om å få kvartalsvis fakturering. Mer informasjon om dette finner man på hjemmesiden til Sula kommune.

Miljøstasjonskortet til Bingsa skal følge boligen. Avfall som ikke skal i dunkene skal leveres til miljøstasjonene,

kortet inkluderer 600 kg avfall per år for privathusholdninger. Ved eierskifte skal kortet overleveres til ny eier. Eierskifte gir ikke ny kvote for inneværende år. Erstatningskort koster p.t. kr 250,-.

Eiendomsskatt

Kr 2 671,- pr 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres sammen med de øvrige kommunale avgiftene.

Formuesverdi - Primær

Kr. 1 136 870,- som primærbolig for 2025

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 4 547 478,- som sekundærbolig for 2025

Informasjon om formueverdi

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen.

Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 2 900 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 72 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 91 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 991 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/ avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/ avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1957/300175-2/58 19.01.1957 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning datert 16.07.1956/tinglyst 19.01.1957; Parsellen har gjerdeplikt mot hovedbruket. Parsellen har rett til å føre frem ledninger for kloakk over hovedbruket til sjøen.

1982/6094-2/58 17.09.1982 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 99 BNR: 278
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Skjøte datert 19.08.1982/tinglyst 17.09.1982; Eier av gnr 99, bnr 278 i Sula kommune har rett til å foreta nødvendig graving over eiendommen gnr 99, bnr 158 i

Sula kommune i forbindelse med vann- og kloakkledning, uten vederlag for eier av gnr 99, bnr 158.

GRUNNDATA

1957/300175-1/58 19.01.1957 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 99
BNR: 1

1959/303006-1/58 12.09.1959 REGISTRERING AV
GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1531 GNR: 99
BNR: 174

2008/1026116-1/200 22.12.2008 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/526581-1/200 18.05.2017 15:24
REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1531 GNR: 99
BNR: 388
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
1957/300157-1/58 19.01.1957 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 99 BNR: 1

1983/1325-2/58 01.03.1983 BEST. OM BÅT/
BRYGGEPLASS
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 99 BNR: 218
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Skjøte udatert/tinglyst 01.03.1983; Gnr 99, bnr 158 og gnr 99, bnr 181 har rett til 1 båtplass hver samt rett til adkomst båtplass.

2008/263620-1/200 03.04.2008 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 99 BNR: 349 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 99 BNR: 349 SNR: 2
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Erklæring udatert/tinglyst 03.04.2008;
Undertegnede eier av gnr 99 bnr 349 i Sula kommune, gir med dette gnr 99 bnr 158 evigvarende rett til å ha liggende kloakkledninger over eiendommen som vist på tinglyst kartutsnitt. Erklæringen innbefatter også retten til å vedlikeholde disse installasjonene i framtiden. Erklæringen kan tinglyses som hefte på eiendommen

gnr 99 bnr 349 i Sula kommune.
For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

Grunnboksdato

01.10.2026

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

7649585

Diverse opplysninger

Diverse

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Söderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

Dødsbo

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert

02.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

Megler

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

Meglervederlag

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand,

fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er

holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Nymarkvegen 49

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Vedtak om godkjenning av våningshus 1957
- Byggemeldte/godkjente tegninger 1957
- Vedtak om godkjenning av tilbygg 1975
- Byggemeldte/godkjente tegninger 1975
- Info om manglende ferdigattest/midlertidige brukstillatelse
- Tiltakshistorikk røykløp
- Tiltakshistorikk bruksenhet
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Veistatuskart
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplanforslag
- Områdeanalyse
- Kulturminnerapport
- Energiattest



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG

SULA kommune

gnr. 99, bnr. 158

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 07.07.2026

Rapportdato: 11.08.2026

Oppdragsnr.: 20923-1232

Eiendomsverdi ref nr: HJ8957

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk

Vår ref: 2494



**Art-
ikon**
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk
Uavhengig Takstingeniør
gaute@artikon.no
971 39 823



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG
Gnr 99 - Bnr 158
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er den østlige delen av en vertikaldelt tomannsbolig fra rundt 1957. Bygget var opprinnelig en enebolig, men det er bygget til en del mot vest i 1986. Tomtegrensen går omtrent midt i skillevegg mellom enhetene. Det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Blant annet er det ett uferdig bad/ vaskerom, som er påbegynt pusset opp, men ikke ferdigstilt.

Objektet er et dødsbo, og det foreligger derfor begrenset informasjon om hvilke arbeider som er utført, når arbeidene er gjennomført og når de eventuelt ble ferdigstilt. Det er mottatt enkelte opplysninger om utførte arbeider, men det knytter seg noe usikkerhet til de oppgitte årstallene. Det er blant annet opplyst at taktekingen ble skiftet rundt 2016, badet i hovedetasjen ble pusset opp rundt 2010, og stuen ble pusset opp rundt 2008. Det er videre opplyst at alt arbeid frem til 2005, herunder rørlegger- og elektriske arbeider, er utført av eier selv.

Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befæringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Tomannsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel. Det foreligger usikkerhet rundt tidspunktet for når taket ble skiftet, men det er opplyst at dette trolig ble gjort rundt 2016. Det er saltak med rupanel som undertak og kaldtloft. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse ser ut til å ha samme alder som taktekingen.

Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning og eternittplater. Det er malte vinduer med 1-lags og 2-lags glass. I stuen er det et vindu av PVC med 2-lags glass. I underetasjen er de fleste vinduene fra byggeåret. Noen vinduer i underetasjen er skiftet etter byggeår, og de fleste vinduene i hovedetasjen er skiftet etter byggeåret. Det er observert vinduer med datostempling fra 2008 og 2009. PVC-vinduet er fra 2021. Det er teak hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2009. I underetasjen er det en nyere ytterdør mot øst og en eldre ytterdør med glassfelt mot vest.

Det er veranda med utgang fra stuen. Verandadekket er av betong med understøttende søyler av betong. Verandadekket er flislagt. Rekkverket er av trevirke. Det er utvendige trapper av betong. Trappen mot vest følger terrenget. Trappen på nordsiden av bygget går opp til inngangsparti og har rekkverk av trevirke. Under trappen opp til inngangspartiet er det ett rom. Rommet hadde mye lagret og er begrenset innsipert.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er utført med parkett, belegg, teppe og betong. Veggene er utført med tapet, trepanel, panelplater og betongvegg. Himlingen har himlingsplater. I underetasjen er det grove overflater. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Mellom etasjene er det betongtrapp.

Det er pipe i teglstein og vedovn. Sotluken er plassert i gangen i underetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er under oppussing og er ikke ferdigstilt. Våtrommet har vegger med flis på vegg og malte plater. Himlingen har himlingspanel på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, varmtvannstank, vannfordelerskap, tørketrommel og opplegg for vaskemaskin.

Badet i hovedetasje er opplyst om er pusset opp rundt 2010. Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv. Oppvarmingen av rommet er fra stråleovn montert på vegg. Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett samt dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har noen bruksmerker og hakk. Innredningen består av overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i stål. Kjøkkenet har naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er utført med plastrør. Varmt vannstanken fra 2005 og er på ca. 200 liter. Varmt vannstanken er plassert på bad/vaskerom.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er installert varmepumpe i stuen. Denne er fra 2023.

Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert ved trappen mellom etasjene. Det foreligger svært begrenset informasjon om det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger i en slak sørhelling. Byggegrunnen er ukjent. Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er. Fuksikring og drenering er ikke kjent.

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG
Gnr 99 - Bnr 158
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	185 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

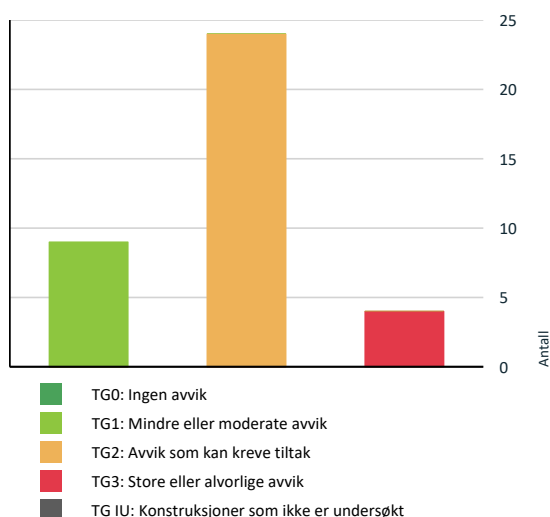
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegningene er datert 10.01.1957 - Tegninger fra byggeår.
- Tegninger datert 27.06.1975 . Tegningene viser tilbygg.
- Tegninger datert 29.03.1982 - Disse viser tilbygget nabodel.

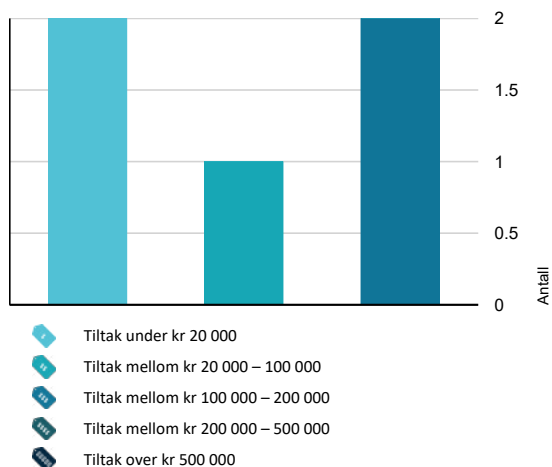
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent.

Objektet er et dødsbo, og det er begrenset med informasjon om boligen. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:

- Overflater - vegger himling
- Overflater - Gulv
- Utvendige trapper
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Skadedyr
- Dokumentasjon for våtrom
- Avtrekk kjøkken
- Terrengforhold, kontroll av aktsomhetskart

Oppsummering av avvik

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG
Gnr 99 - Bnr 158
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 92 cm. Dagens krav er 100 cm. [Gå til side](#)
-  Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverket er målt til ca. 80 cm.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-  Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningen i rekkverk er målt til ca. 16 cm. Dagens krav er maks 10 cm.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Høyden på rekkverket er målt til ca. 75 cm. Dagens krav er minimum 90 cm.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
-  Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
-  Kursfortegnelsen samsvarer ikke med antall sikringer i sikringsskapet. Dette kan medføre usikkerhet ved bruk og ved fremtidig arbeid på det elektriske anlegget. Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen slik at den stemmer overens med faktisk antall og plassering av sikringer.
-  Utvendig er det en kabel som går fra hushjørnet og opp til loftet på vestfasaden. Ledningen henger for det meste løst på veggen. I gangen i underetasjen er det observert en lampe som henger ned fra taket etter ledningene.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det foreligger svært lite informasjon om anlegget.
-  Det er opplyst at alt arbeid frem til 2005 er utført av huseier. Det er ikke kjent hvilken kompetanse huseier har innen elektriske arbeider.
-  Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG
Gnr 99 - Bnr 158
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Opplysninger er hentet fra tegninger.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er delvis oppgradert og det er foretatt vedlikeholdsarbeid siden byggeår. Likevel er det flere konstruksjoner og bygningsdeler av eldre alder.

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra taket. Det foreligger usikkerhet rundt tidspunktet for når taket ble skiftet, men det er opplyst at dette trolig ble gjort rundt 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose langs kantbordet på utstikket.

Konsekvens/tiltak

- Mose langs kantbordet bør fjernes for å forhindre opphopning av fuktighet, som kan føre til redusert levetid på taktekkningen og økt risiko for frostsprengning eller lekkasjer.



Mose langs kantbordet på utstikket.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse ser ut til å ha samme alder som taktekkningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Pipebeslaget er slitt. Det har noen sprekker, og det er rustmerker.
- Det er observert mose i takrennen, noe som kan føre til redusert vannavrenning og økt risiko for tilstopping. Det anbefales å fjerne mosen for å sikre god funksjon og forlenge levetiden til takrennen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre unødvendig fuktbelastning og risiko for vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende bortledning kan føre til fuktskader på grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Pipebeslaget bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrengning og videre rustdannelse. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
- Mosen i takrennen bør fjernes for å sikre god vannavrenning og redusere risikoen for tilstopping, som kan føre til vannskader på bygningen og forkorte levetiden til takrennen.



Sprekk og rust i nedre del av pipebeslaget.



Det er sprekker i pipebeslaget.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er saltak med rupanel som undertak og kaldtloft. Det er gulv på deler av kaldtloftet. Det var mye lagret på loftet, så inspeksjonen er noe begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er noen spredte fuktskjolder, og rundt pipen er det tydelig at det har vært fuktinntrengning.

Det er foretatt fuktmåling rundt pipen og enkelte andre steder, uten at dette ga unormale utslag. Det er ikke utført fullstendig kontroll av hele loftet, da mye var lagret på loftet og inspeksjonen derfor er noe begrenset. Fuktmålingene ble utført rundt pipen og på tilgjengelige steder hvor det var mulig å komme til.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og tidligere fuktinntrengning rundt pipen. Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Stikkmåling i taktro.



Fuktskjolder langs takspærre/ overgurt.



Fuktskjolde ved pipen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning og eternittplater. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på østveggen, hvor det er eternittplater.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). På nordsiden er det observert gnagesikring.
- Hjørnet på ytterveggen er ikke ferdigstilt. Vindspærreduken henger ut fra hjørne og det er ikke montert hjørnebord.
- Kledningen fremstår stedvis værslitt, noe som kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.
- Eternittplater kan inneholde asbest. Det er ikke krav om å fjerne asbest, men dersom eternittplater skal fjernes, stilles det strenge krav til håndtering og sanering.
- Det vokser busker fra undersiden av kledningen, mellom verandaen og kledningen. Dette kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur på østveggen for å sikre god uttørring og redusere risiko for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukning av veggkonstruksjonen, noe som øker faren for skader og redusert levetid på bygget.
- Det bør etableres gnagesikring/musetetting på alle sider av bygningen for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende gnagesikring kan føre til at mus og andre skadedyr kommer inn, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsdeler, samt økt risiko for fuktskader og dårligere innneklima.
- Hjørnet på ytterveggen må ferdigstilles ved å montere hjørnebord og sikre at vindspærreduken blir korrekt avsluttet og beskyttet. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktinntrengning, trekk og skader på konstruksjonen.
- Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt kledning for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.
- Eternittplater kan inneholde asbest, og dersom platene skal fjernes eller bearbejdes, må dette utføres av godkjent firma med nødvendig kompetanse for asbestsanering. Feil håndtering kan medføre helsefare ved innånding av asbestfibre, samt økte kostnader ved fremtidig fjerning.

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG
Gnr 99 - Bnr 158
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

- Busker som vokser inntil og under kledningen bør fjernes for å redusere fuktbelastningen og forhindre råteskader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert levetid på kledningen og økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.



Eternittplater på vegg og det er begrenset lufting i underkant av disse.



Hjørne er ikke ferdigstilt.



Noe værslitt kledning og det vokser busker ut fra undersiden av kledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 1-lags og 2-lags glass. I stuen er det et vindu av PVC med 2-lags glass. I underetasjen er de fleste vinduene fra byggeåret. Noen vinduer i underetasjen er skiftet etter byggeåret, og de fleste vinduene i hovedetasjen er også skiftet etter byggeåret. Det er observert vinduer med datostempling fra 2008 og 2009. PVC-vinduet er fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er observert punkterte glassruter på de eldste vinduene.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er tydelig i karmen at denne har vært utsatt for fukt.

- Enkelte vinduer er ikke ferdigstilt utvendig, og det er synlig inn til skummet rundt karmen.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er ett vindu som er synlig fra utsiden av boligen, men ikke fra innsiden. Dette vinduet er plassert omtrent der dusjen er lokalisert på badet.
- På ett av de nyere vinduene (fra 2009) er det en sprekk i karmen som er synlig fra utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.
- Det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet og redusere fuktbelastningen på vinduene, for å unngå ytterligere kondensering og fuktskader i karmene.
- Det kan bli behov for utskifting av vinduer eller reparasjon av karmene.
- Vinduet som er synlig fra utsiden, men ikke fra innsiden, bør undersøkes nærmere for å avklare om det er tilstrekkelig tettet og om det kan oppstå fuktproblemer i konstruksjonen.
- Konsekvensen av manglende utredning er økt risiko for skjulte fuktskader og redusert lufttetthet, spesielt siden vinduet er plassert ved våtrom.
- Sprekk i karm på vinduet bør utbedres eller vurderes nærmere av fagperson for å hindre ytterligere skade og redusert isolasjonsevne. Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, inntrenging av fukt og forringelse av vinduets levetid.

Utfyllende beskrivelse:

- Det er stor variasjon i tilstanden på vinduene. Det bør påregnes at de eldste vinduene bør skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



De eldste vinduene fremstår som svært slitte og det er observert punkterte vinduer.

Tilstandsrapport



Dette vinduet er ikke synlig fra innsiden.



Tegn til kondens på vinduet innvendig og det er tydelige skader i karmen.



På ett av de nyere vinduene (fra 2009) er det en sprekk i karmen.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2009. I underetasjen er det en nyere ytterdør mot øst og en eldre ytterdør med glassfelt mot vest.

Vurdering av avvik:

- Ytterdøren i underetasjen mot øst er ikke ferdigstilt, og det er synlig inn i isolasjonsskummet rundt dørkarmen.
- Døren i underetasjen mot øst subber mot karmen ved åpning og lukking.
- Vindusfeltet ved siden av hovedytterdøren har en sprekk i glasset.
- Døren i underetasjen mot vest (på sørfasaden) lar seg ikke låse, eller låsen er treg ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Ytterdøren bør ferdigstilles med korrekt tetting og listverk rundt karmen for å hindre varmetap, trekk og fuktskader i konstruksjonen. Åpen isolasjon gir økt risiko for fuktinntrengning og skader på omkringliggende materialer.
- Døren bør justeres slik at den ikke subber mot karmen, for å unngå unødvendig slitasje og skade på både dør og karm. Manglende utbedring kan føre til redusert funksjon og behov for utskifting på sikt.
- Glassfeltet med sprekk bør skiftes ut for å unngå personskade og redusert isolasjonsevne, samt for å hindre ytterligere skade på dørkonstruksjonen.
- Låsen på døren bør utbedres eller skiftes for å sikre normal funksjon og tilfredsstillende sikkerhet. Konsekvensen av manglende utbedring er redusert innbruddssikring og brukervennlighet, samt økt risiko for ytterligere slitasje eller skade på dør og låsemekanisme.



Sprekk i glassfelt ved siden av døren.



Ytterdør inn til underetasjen mot øst er ikke ferdigstilt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda med utgang fra stuen. Verandadekket er av betong med understøttende søyler av betong. Verandadekket er flislagt. Rekkverket er av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tettesjiktet er ukjent, men fra undersiden av verandadekket er det observert fuktgjennomtrengning.
- Det er observert avskalling i betongplaten fra undersiden.
- Det mangler fliser på ett område av verandaen. Årsaken til dette er ikke kjent.

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG
Gnr 99 - Bnr 158
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

- Det er observert flere fliser med hulrom under, og det vokser mose i flisfugene enkelte steder.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 92 cm. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

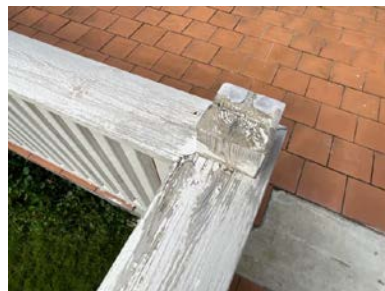
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tettesjiktet og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og mulige følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.
- Avskallingen i betongplaten bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader, armeringskorrosjon og svekket bæreevne.
- Det bør legges nye fliser på området hvor det mangler, for å hindre fuktopptak og videre forringelse av konstruksjonen. Manglende fliser kan føre til økt risiko for vanninntrengning og skader på betongdekket.
- Fliser med hulrom bør festes eller skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for at fliser løsner. Mose i fugene bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å forbedre drenering og vedlikehold, da fukt og mosevekst kan føre til forringelse av konstruksjonen og økt fare for vanninntrengning.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten mot fallskader. For lavt rekkverk medfører økt risiko for personskade ved fall, spesielt for barn og eldre.



Fukt observert fra undersiden av verandaen.



Avskalling i betongen fra undersiden av verandaen.



⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper av betong. Trappen mot vest følger terrenget. Trappen på nordsiden av bygget går opp til inngangsparti og har rekkverk av trevirke. Under trappen opp til inngangspartiet er det ett rom. Rommet hadde mye lagret og er begrenset inspirert.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverket er målt til ca. 80 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at rekkverkshøyden økes slik at den tilfredsstiller dagens krav for sikkerhet. Lavt rekkverk øker risikoen for fall og personskader.

INNENDIG

🔍 TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, belegg, teppe og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte ufagmessige avslutninger og utførelse på parkett og listverk. I underetasjen er rom som har grove overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at ufagmessige avslutninger og utførelse på parkett og listverk utbedres av fagperson. Konsekvensen av ufagmessig arbeid er økt risiko for redusert kvalitet, skader og behov for fremtidige utbedringer.

Tilstandsrapport



Listen er tilpasset ett avrundet vegg hjørne i gangen. Dette er gjort ved flere slisser i listen og parketten glipper under listen.



Mangler list mot ytterdøren.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, trepanel, panelplater og betongvegg. Himlingen har himlingsplater. I underetasjen er det grove overflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater i underetasjen har grove overflater og er uferdige.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene i underetasjen bør ferdigstilles for å oppnå et tilfredsstillende og varig resultat. Uferdige og grove overflater kan medføre økt risiko for slitasje, fuktskader og redusert brukskvalitet.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller videre skjevbelastning på konstruksjonen.
- Konsekvensen av ikke å utbedre kan være økt risiko for ytterligere skjevheter, redusert komfort og eventuelle følgeskader på gulv eller innredning.

Utfyllende beskrivelse:

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er innredet. Følgende er målt:

- På stuen i hovedetasjen er det målt 8 mm over 2 meter og 15 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i hovedetasjen er det målt 13 mm over 2 meter og 13 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i hovedetasjen er det målt 20 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.
- På uinnredet rom i underetasjen er det målt 3 mm over 2 meter og 3 mm gjennom hele rommet.



Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011.

I bygninger som faller inn under teknisk forskrift 2010 (TEK10) eller nyere skal det ikke gis ferdigattest av kommunen uten at slikt arbeid er dokumentert, herunder radonforebyggende tiltak. Foreligger ferdigattest, skal en kunne forutsette at slik kontroll utført. Det er forelagt ferdigattest på bygget.

Vurdering av avvik:

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



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og vedovn. Sotluken er plassert i gangen i underetasjen. Denne gikk ikke å åpne og er ikke inspisert innvendig.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong med belegg. De fleste veggene består av betong som er tapetsert, og enkelte vegger er foret ut med tynn lekt og panel. Det er derfor ikke mulig å foreta hullboring. En av veggene er på badet, og her er det fliser på overflaten.

Vurdering av avvik:

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG
Gnr 99 - Bnr 158
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

- Det er ikke tilkomst for hullboring på grunn av at utføringen bygger lite ut fra vegg. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er målt fukt på to steder direkte i panelen, og det ble registrert forhøyede fuktverdier under trappen. På hobbyrom er fuktverdien opp mot grensen hva va som vurderes som fuktig.

- I gangen er det påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv i form av at det er observert saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av de forhøyede fuktverdiene, da dette kan indikere skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Manglende mulighet for hullboring gir økt usikkerhet om tilstanden bak utforede vegger, noe som kan medføre risiko for skjulte skader, sopp- og råteutvikling.

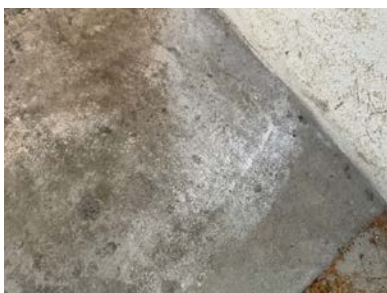
Det anbefales å overvåke området nøye for endringer, og vurdere å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon dersom det oppdages ytterligere tegn til fukt eller skade.

- Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellergulvet, for eksempel ved å forbedre drenering eller ventilasjon. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, avflassing, og forringelse av konstruksjonen over tid.

Utfyllende beskrivelse:

Det ble foretatt fuktmåling direkte i panelen under trappen og i panelen fra hobbyrom. Det ble målt 17,4 vektprosent fuktighet i trevirke under trappen og 14,5 fuktighet i trevirke på hobbyrom. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



Fuktmåling i panel under trappen.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningen i rekkverk er målt til ca. 16 cm. Dagens krav er maks 10 cm.
- Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Høyden på rekkverket er målt til ca. 75 cm. Dagens krav er minimum 90 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket bør det monteres rekkverk med åpninger som ikke overstiger 10 cm, i henhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, noe som kan medføre personskade.

- Rekkverkshøyden bør økes til minimum 90 cm for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og ivareta sikkerheten.
- For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport



Det er avvik ved rekkverket opp mot dagens sikkerhetskrav. Det mangler også håndløper på vegg.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Observasjoner om skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er observert avføring på kaldtloftet. Avføringen virker større enn mus og det kunne minne om rotte. Dette kan ikke bekreftes av undertegnede.
- Det er observert en del skrukkefall. Skrukkefall er ikke farlige for mennesker eller bygningen, men de kan være sjenerende og er et tegn på fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å identifisere hvilket skadedyr som har etterlatt avføringen, og eventuelt iverksette tiltak for å fjerne skadedyrene.
 - Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for helseskader, luktproblemer og skade på bygningskonstruksjoner.
 - Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i området, samt fjerne skrukkefallene.
- Et fuktig miljø kan føre til økt risiko for andre skadedyr og potensielle fuktskader på bygningskonstruksjonen.



Det er observert avføring på kaldtloftet.

VÅTROM

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet/ vaskerom i underetasjen er opplyst om ble påbegynt rundt 2018, men arbeidet er ikke ferdigstilt. Det er valgt å vurdere rommet etter Tekniske forskrifter etter 2017.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er påbegynt rehabilitert, men arbeidet er ikke ferdigstilt. Tettesjiktet er avsluttet i våtsonen, noe som medfører at rommet ikke er egnet for normal bruk før arbeidet er fullført i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Arbeidet med rehabilitering av våtrommet må ferdigstilles i henhold til gjeldende tekniske krav, inkludert fullføring av tettesjikt i hele våtsonen. Det kan ikke utelukkes at hele tettesjiktet må tas igjen på nytt, og dette bør avklares med en kvalifisert våtromsarbeider.

Konsekvensen av uferdig arbeid og manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og redusert bruksikkerhet.

Rommet bør ikke benyttes til normal bruk før arbeidet er fullført og dokumentert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrommet er ikke ferdigstilt.

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis på vegg og malte plater. Himlingen har himlingspanel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG
Gnr 99 - Bnr 158
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Overflatene fremstår som uferdige, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert bestandighet mot fuktpåvirkning i våtsonen. Det anbefales at overflatene ferdigstilles med egnede materialer for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skade på bygningsdelen og omkringliggende konstruksjoner.



Uferdige overflater.

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

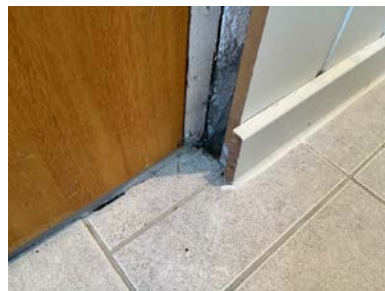
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 8 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er registrert motfall fra døren og mot vaskemaskinen, som er plassert i motsatt ende av rommet i forhold til sluket. Dette medfører at eventuelt vann på gulvet i dette området ikke vil ledes mot sluket, men i stedet renne mot vaskemaskinen. Dette øker risikoen for at vann kan bli liggende på gulvet uten å renne til sluk, noe som kan føre til fuktskader over tid.
- Det er montert gulvlist langs deler av gulvet. Dette er et uegnet materiale i en våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for hele gulvarealet, slik at alt vann ledes effektivt til sluket. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader og skade på konstruksjonen over tid.
- Gulvlist av uegnet materiale bør fjernes eller erstattes med materiale som tåler fukt, for å unngå oppfukting, svelling og risiko for fuktskader i våtsonen.



Det er gulvlist langs deler av gulvet.

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv i våtsoner. Sluk er av plast.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet og tettesjiktet er ikke ferdigstilt. Ved vinduet, til høyre for dusjen, er tettesjiktet avsluttet. Det er observert ved døren og bak varmtvannstanken at tettesjiktet ikke har tilstrekkelig oppkant. Arbeidet må fullføres før rommet tas i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tettesjiktet må ferdigstilles med tilstrekkelig oppkant og fullføres i alle relevante områder før rommet tas i bruk, for å unngå risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt kan føre til alvorlige skader på bygget og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tettesjiktet er ikke fullført. Dette er til høyre for dusj, ut mot vinduet.

Tilstandsrapport



Tettesjikt mot tak er ikke tilstrekkelig avsluttet.

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, varmtvannstank, vannfordelerskap, tørketrommel og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet er omgitt av betongvegger, og det har derfor ikke vært mulig å foreta fuktmåling i vegg. Det er ikke observert unormale fuktverdier ved overflatesøk. Overflatesøk gir imidlertid ikke like presise resultater som fuktmåling i vegg.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst om at badet er flislagt rundt 2010. Nøyaktig når arbeidet er utført, hva som er gjort og skiftet ut er ikke kjent. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Flisarbeidet fremstår som noe ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Flisarbeidet fremstår som noe ufagmessig utført, noe som gir økt risiko for at utførelsen er mangelfull og at det kan oppstå skjulte fuktskader over tid. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson for å redusere risikoen for fremtidige skader.



Fugen mellom gulv- og veggflis ser stor ut og fremstår som ufagmessig utført.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist slitte og grunne flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Fugene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Jevnlig overvåking anbefales for å oppdage eventuelle videre skader tidlig.

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG
Gnr 99 - Bnr 158
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport



Slitte og grunne fuger.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv, stråleovn montert på vegg. Fall mot sluk på 7 mm. Det er tett terskel inn til dusjsone hvor sluken er.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er en tett terskel inn til dusjsone hvor sluket er plassert. Dette kan medføre at eventuelt vann på gulvet utenfor dusjsone ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for vannskader på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet, for eksempel ved å lage en spalte under terskelen eller vurdere andre løsninger som sikrer at vann på gulvet utenfor dusjsone ledes til sluk. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannskader på våtrommet dersom det oppstår lekkasje eller vannsøl utenfor dusjsone.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett samt dusjvegger/hjørne.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig ventilasjon fra ventil i vinduet.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på våtrommet.
- Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og redusert komfort.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsone/ våtsone. Hullboringen er utført fra entréen, bak dusjsone/ våtsone. Det ble målt 8,7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørr: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har noen bruksmerker og hakk. Innredningen består av overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i stål.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er manglende avtrekk. Det er tilrettelagt plass for avtrekk over koketopp, men det er kun ett naturlig avtrekk som går ut.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet, og for å unngå opphopning av fukt og luft som kan føre til dårlig innneklima og risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Det foreligger ingen opplysninger om vannledningsnettene utover det som er observert. Det kan ikke utelukkes at det kan være eldre røropplegg som er skjult i konstruksjonen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med plastrør. Det foreligger ingen opplysninger om avløpsledningsnettene utover det som er observert. Avløpsrør av annet materiale kan være innkledd (f.eks støpejernsrør, som var vanlig rundt gjeldende byggeår).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stuen. Denne er fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert service på anlegget de siste to årene, eller servicen er utført utenfor produsentens anbefalte serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger, og dette bør dokumenteres.

Manglende eller utilstrekkelig service kan føre til redusert effektivitet, økt energiforbruk, forkortet levetid og økt risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra 2005 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er noen merker på toppen av tanken som ligner fuktmerker. Det ble ikke observert fukt rundt berederen under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør følges opp med jevnlig kontroll av området rundt berederen for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller lekkasje. Dersom fuktmerker utvikler seg eller det oppdages fukt, bør årsaken undersøkes nærmere for å unngå risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Flekker som minner om fuktskjolde.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert ved trappen mellom etasjene. Det foreligger svært begrenset informasjon om det elektriske anlegget.

Vurdering av avvik:

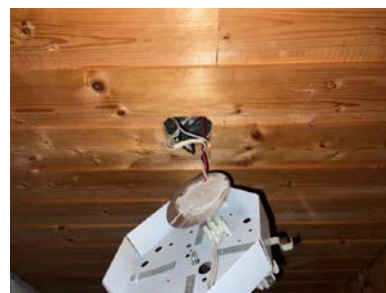
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntillop eller varmgang i el-anlegget.
- Kursfortegnelsen samsvarer ikke med antall sikringer i sikringsskapet. Dette kan medføre usikkerhet ved bruk og ved fremtidig arbeid på det elektriske anlegget. Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen slik at den stemmer overens med faktisk antall og plassering av sikringer.
- Utvendig er det en kabel som går fra hushjørnet og opp til loftet på vestfasaden. Ledningen henger for det meste løst på veggen. I gangen i underetasjen er det observert en lampe som henger ned fra taket etter ledningene.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det foreligger svært lite informasjon om anlegget.

Tilstandsrapport

- Det er opplyst at alt arbeid frem til 2005 er utført av huseier. Det er ikke kjent hvilken kompetanse huseier har innen elektriske arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Kursfortegnelsen bør oppdateres slik at den samsvarer med faktisk antall og plassering av sikringer. Manglende samsvar kan føre til feil bruk av anlegget og økt risiko ved arbeid på det elektriske anlegget, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på utstyr.
- Løse og ufestede elektriske kabler bør festes forskriftsmessig av autorisert elektriker for å unngå fare for skade, kortslutning eller brann. Lampe som henger ned fra taket etter ledningene bør monteres korrekt for å redusere risiko for elektrisk støt og skade på ledninger.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende informasjon om anlegget medfører usikkerhet rundt utførelsen og tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte feil, funksjonssvikt eller brannfare.
- Det er opplyst at alt arbeid frem til 2005 er utført av huseier, uten kjent kompetanse innen elektriske arbeider. Dette medfører risiko for at anlegget kan være ufagmessig utført, noe som øker faren for feil, brann og personskade. Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås og vurderes av autorisert elektriker, og at eventuell manglende dokumentasjon fremskaffes.



Lampe som henger kun etter ledningene.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannteknisk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.
- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ikke kjent. Under befaringen kunne det ikke sees tegn til fuktsikring mot grunnmur. Merk at dette kan være skjult under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring og drenering. Det kan ikke utelukkes at eventuell fuktsikring og drenering er av eldre dato. Observasjoner innvendig tyder på at fuktsikringen har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke om det finnes fuktsikring og drenering, samt vurdere tilstanden på eventuelle eksisterende tiltak.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som øker risikoen for skader på konstruksjonen, mugg- og råteutvikling, samt redusert innneklima.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er observert noe flassing i malingen på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Sprekker og skjevheter bør utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

• Flassing i malingen bør utbedres ved skraping og påføring av ny maling for å hindre videre nedbrytning av overflaten.
Dersom tiltak ikke utføres, kan fukt trenge inn i muren, noe som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.



Maling flasser.



Sprekk i grunnmur.

1 TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en slak sørhelling.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 92 cm. Dagens krav er 100 cm.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverket er målt til ca. 80 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningen i rekkverk er målt til ca. 16 cm. Dagens krav er maks 10 cm.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Høyden på rekkverket er målt til ca. 75 cm. Dagens krav er minimum 90 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Kursfortegnelsen samsvarer ikke med antall sikringer i sikringsskapet. Dette kan medføre usikkerhet ved bruk og ved fremtidig arbeid på det elektriske anlegget. Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen slik at den stemmer overens med faktisk antall og plassering av sikringer.
- Utvendig er det en kabel som går fra hushjørnet og opp til loftet på vestfasaden. Ledningen henger for det meste løst på veggen. I gangen i underetasjen er det observert en lampe som henger ned fra taket etter ledningene.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det foreligger svært lite informasjon om anlegget.
- Det er opplyst at alt arbeid frem til 2005 er utført av huseier. Det er ikke kjent hvilken kompetanse huseier har innen elektriske arbeider.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG
Gnr 99 - Bnr 158
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

- Boligen mangler håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten mot fallskader. For lavt rekkverk medfører økt risiko for personskade ved fall, spesielt for barn og eldre.
- Det anbefales at rekkverkshøyden økes slik at den tilfredsstiller dagens krav for sikkerhet. Lavt rekkverk øker risikoen for fall og personskader.
- For å lukke avviket bør det monteres rekkverk med åpninger som ikke overstiger 10 cm, i henhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, noe som kan medføre personskade.

- Rekkverkshøyden bør økes til minimum 90 cm for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og ivareta sikkerheten. For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdse i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Kursfortegnelsen bør oppdateres slik at den samsvarer med faktisk antall og plassering av sikringer. Manglende samsvar kan føre til feil bruk av anlegget og økt risiko ved arbeid på det elektriske anlegget, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på utstyr.
- Løse og ufestede elektriske kabler bør festes forskriftsmessig av autorisert elektriker for å unngå fare for skade, kortslutning eller brann. Lampe som henger ned fra taket etter ledningene bør monteres korrekt for å redusere risiko for elektrisk støt og skade på ledninger.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende informasjon om anlegget medfører usikkerhet rundt utførelsen og tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte feil, funksjonssvikt eller brannfare.
- Det er opplyst at alt arbeid frem til 2005 er utført av huseier, uten kjent kompetanse innen elektriske arbeider. Dette medfører risiko for at anlegget kan være ufagmessig utført, noe som øker faren for feil, brann og personskade. Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås og vurderes av autorisert elektriker, og at eventuell manglende dokumentasjon fremskaffes.
- Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

- Manglende håndslukkerutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG
Gnr 99 - Bnr 158
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/185 m²

Tomannsbolig: 2 Entré, Bad/vaskerom, Uinnredet kjellerrom, 2 Bod, 2 Soverom, Hobbyrom, Bad, Trapperom, Kjøkken, Stue, Uinnredet loft

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Etter nøye vurdering av vår egen database, samt informasjon fra www.eiendomverdi.no og www.finn.no, gir vi følgende analyse for den aktuelle boligen:

Eiendommen ligger i et etablert nabolag med nærhet til det meste av fasiliteter. Det er kort vei til Langevåg sentrum.

Denne boligen har en del slitasje og vil kreve vedlikeholdsarbeid. Det er konstruksjoner og bygningsdeler som er av eldre alder.

Eiendomverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på relevante salg, gir en indikasjon på prisnivået i markedet. Markedsvurderingen er basert på boligtype og skjønnsmessig utvalg av sammenlignbare eiendommer. Vår vurdering er gjort ut fra en helhetsvurdering av objektets standard, beliggenhet og markedsforhold. De fleste sammenlignbare boliger som dukker opp er tomannsboliger. Disse er nyere bygg og ligger noe høyere i verdi enn aktuell bolig på grunn av standard. En riktigere sammenligning vil være å ta inn eldre eneboliger i sammenligningen.

Verdien er satt ut i fra betraktning av de ovennevnte kildene, beliggenhet og boligens tilstand.

Sammenlignbare salg

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG
Gnr 99 - Bnr 158
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vågnesvegen 21 ,6030 LANGEVÅG 106 m² 2024 3 sov	16-01-2025	4 150 000	4 150 000		4 150 000	39 151
2 Heidevegen 11A ,6030 LANGEVÅG 108 m² 2021 2 sov	12-06-2025	4 250 000	4 050 000		4 050 000	37 500
3 Fyllingshaugane 3 ,6030 LANGEVÅG 98 m² 2020 3 sov	09-01-2024	3 550 000	3 600 000		3 600 000	36 735
4 Solsletta 5 ,6030 LANGEVÅG 111 m² 2017 3 sov	21-12-2023	3 690 000	3 620 000		3 620 000	32 613
5 Løkedalen 28 ,6030 LANGEVÅG 130 m² 2016 3 sov	11-03-2026	3 800 000	3 750 000		3 750 000	28 195
6 Bergarden 1 ,6030 LANGEVÅG 105 m² 1999 4 sov	10-01-2023	2 800 000	2 700 000		2 700 000	25 714

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 300 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. 3 000 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

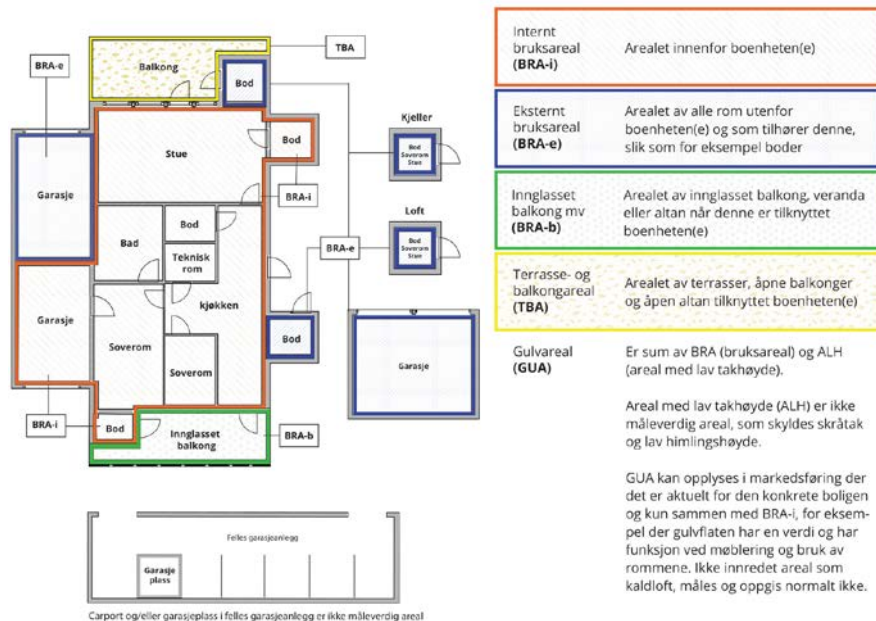
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG
Gnr 99 - Bnr 158
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasjen	79			79			79
Hovedetasje	106			106	44		106
Kaldtloft						31	31
SUM	185				44	31	216
SUM BRA	185						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasjen	Entré, bad/vaskerom, uinnredet kjellerrom, bod, soverom, bod 2, hobbyrom		
Hovedetasje	Entré, bad, soverom, trapperom, kjøkken, stue		
Kaldtloft	Uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

- Tegningene er datert 10.01.1957 - Tegninger fra byggeår.
- Tegninger datert 27.06.1975 . Tegningene viser tilbygg.
- Tegninger datert 29.03.1982 - Disse viser tilbygget nabodel.

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG
Gnr 99 - Bnr 158
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - I underetasjen er rommet som i dag benyttes som bad/vaskerom, på de opprinnelige tegningene angitt som tørke- og rullerom. Det er to rom i fremkant av etasjen som under befaringen ble definert som uinnredet rom og bod. Dette er på bakgrunn av at uinnredet rom var har delvis nedrevne overflater og rommet som ble definert som bod hadde mye lagret. Rommene er på tegning definert som soverom. Rommet mot vest, som i denne rapporten er beskrevet som hobbyrom, er på tegningene angitt som garasje. På de mottatte tegningene er det ikke vist døråpning mellom disse rommene. Videre er det registrert to boder med adkomst fra hobbyrommet. Disse er senere utvidet og omfatter deler av arealet som på de opprinnelige tegningene er vist som gang. I hovedetasjen er det oppført et tilbygg mot nord og vest. Dette fremgår av tegninger datert 27.06.1975, som omfatter utvidelse av stuen og oppføring av overbygg og trapper ved inngangsparti, samt veranda.

Det er også mottatt tegninger datert 29.03.1982, som viser at det er bygget til nabodel. Den aktuelle delen var opprinnelig en enebolig, men er senere bygget ut slik at bygget i praksis fremstår som en tomannsbolig. Den andre delen av tomannsboligen inngår ikke i dette oppdraget og er plassert på eget gbnr.

- For lovlig bruk må det søkes om til kommunen. Vedtak og ferdigattest må gis.

- Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at brukstillatelse/ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Gaute Aabrekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	99	158		0	802.6 m ²	seeiendom.no	Eiet

Adresse

Nymarkvegen 49

Hjemmelshaver

Arna Fylling

Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG
Gnr 99 - Bnr 158
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Fylling, Langevåg, i Sula kommune. Området består av eneboliger, flermannsboliger, barnehage, skole og det er nærhet til Langevåg sentrum.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Rett sør for eiendommen er det innregulert en vei. Denne er ikke etablert.

Om tomten

Eiendommen ligger i en slak sørhelling, er godt skjermet, barnevennlig. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, plen og planter.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Objektet er et dødsbo og egenerklæring er ikke utfylt.	Finnes ikke		Nei
Kommunale dokumenter	08.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	
2	12.08.2026	Rettet befaringsdato
3	23.09.2026	Mottok ytterligere opplysninger om tilbygg.
4	24.09.2026	Oppdaterte lovliggelsesbeskrivelsen.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0067/26	
Selger 1 navn	
Bobestyrer Adv. Christian Garmann	
Gateadresse	
Nymarkvegen 49	
Poststed	Postnr
LANGEVÅG	6030
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Arna fylling
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Arna Fylling
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2-0067/26

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0067/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Garmann	a1d46945a7444ef318166f 9fe4f80d8bd39f87d1	18.08.2026 06:45:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0067/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Nymarkvegen 49

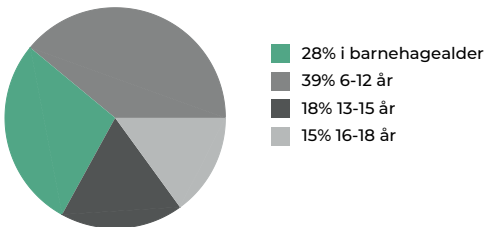
Offentlig transport

 Fyllingen	3 min 
Linje 4	0.3 km
 Ålesund Lufthavn, Vigra	46 min 

Skoler

Langevåg skule (1-7 kl.)	15 min 
476 elever, 23 klasser	1.3 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.)	14 min 
423 elever, 35 klasser	1.2 km
Borgund videregående skole	24 min 
730 elever, 54 klasser	17.2 km
Spjelkavik videregående skole	23 min 
492 elever	18.3 km

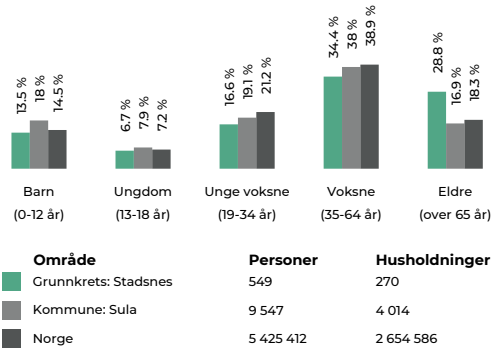
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år)	6 min 
111 barn	0.5 km
Vasset barnehage (1-5 år)	16 min 
21 barn	1.3 km
Langevåg barnehage (0-5 år)	17 min 
86 barn	1.4 km

Dagligvare

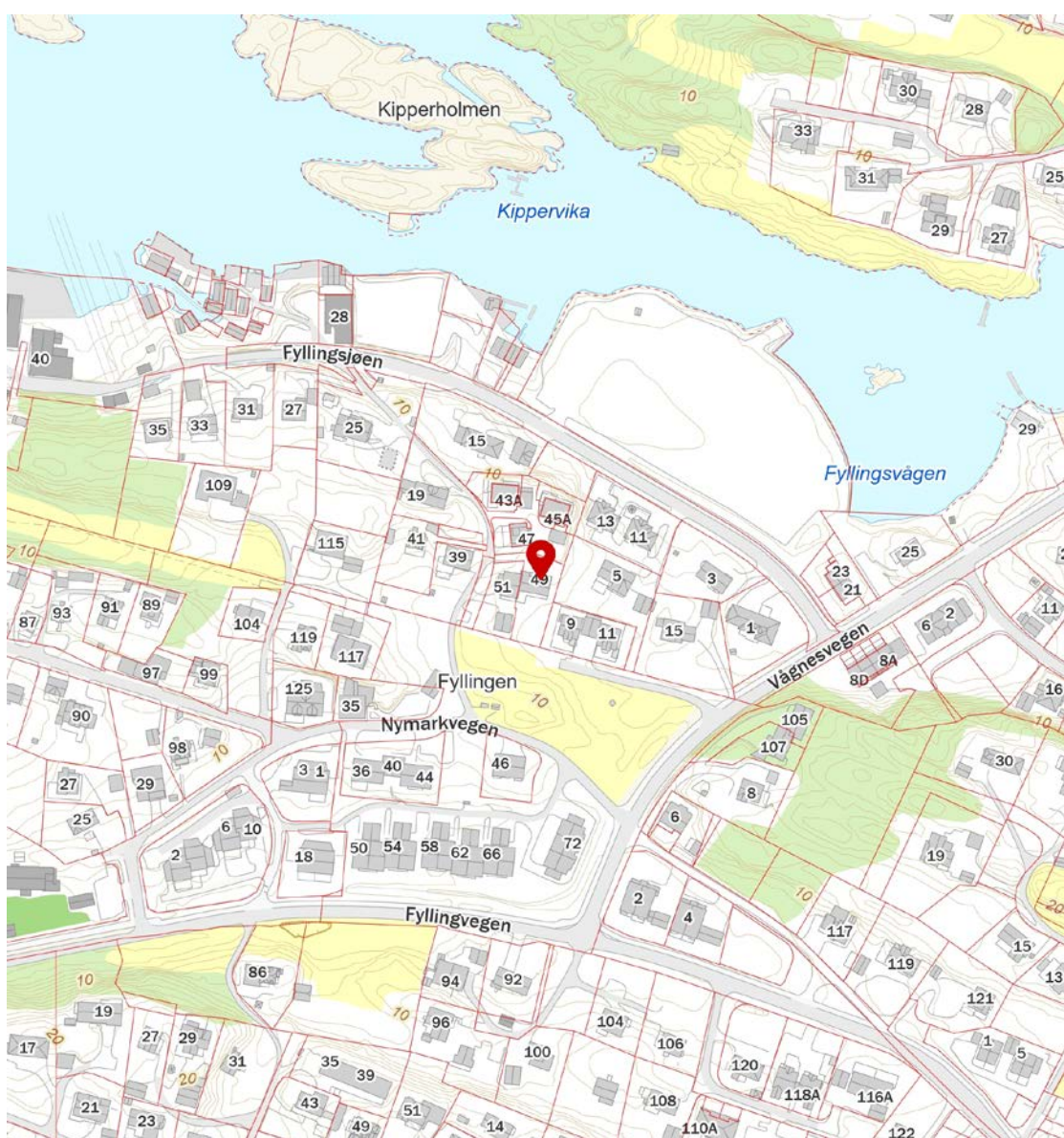
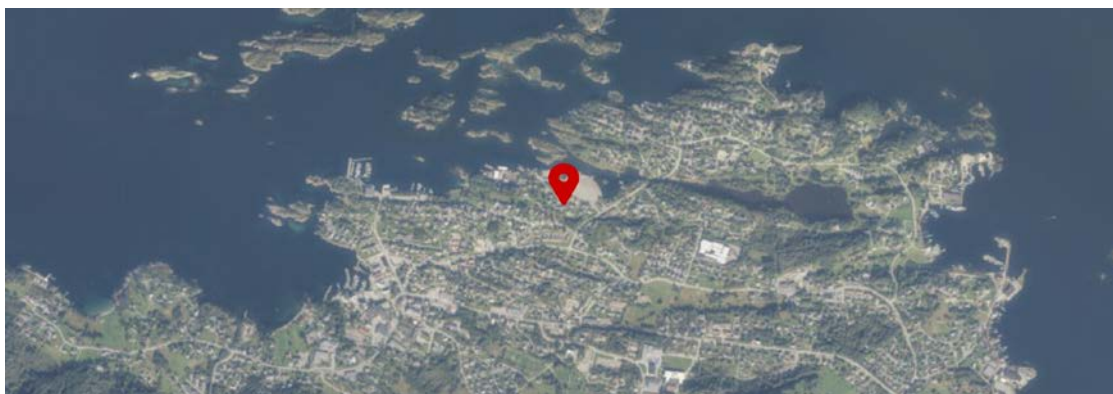
Spar Langevåg	9 min 
Kiwi Langevåg	10 min 
PostNord	0.9 km

Sport

 Molvær skole	12 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.1 km
 Basket/volleyballbane Sula U	14 min 
Ballspill	1.2 km
 Aktiv Trening Langevåg	11 min 
 Crossfit Langevåg	13 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

15 1 -57.

Herr Arne R. Fylling,

Langevåg.

Anm. av våningshus.

Bygningsrådet har behandlet Deres byggeanmeldelse i møte
den 10/1 -57.

Vedtak:

" Bygningsrådet godkjenner de anmeldte tegninger."

Før byggearbeidet blir påbegynt må De hente godkjente tegninger,
byggeanmeldelse, samt melde fra om ansvarshavende for byggearbeidet.
Anmeldelsesgebyr må være betalt før godkjente tegninger blir utlevert.
Gebyr for bygningskontroll skal betales når bygget er kommet under tak.

BORGUND BYGNINGSRÅD

Bygningssjef

vedtak i Borg

byggnadsråds møte

10/11-1957 Sak nr. 19.

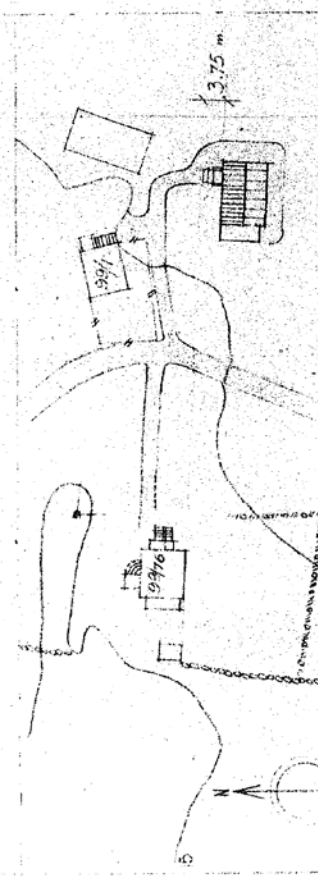
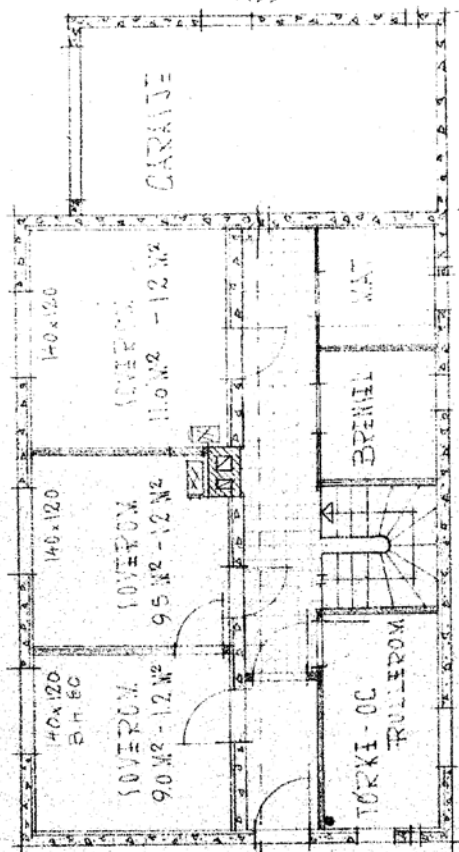
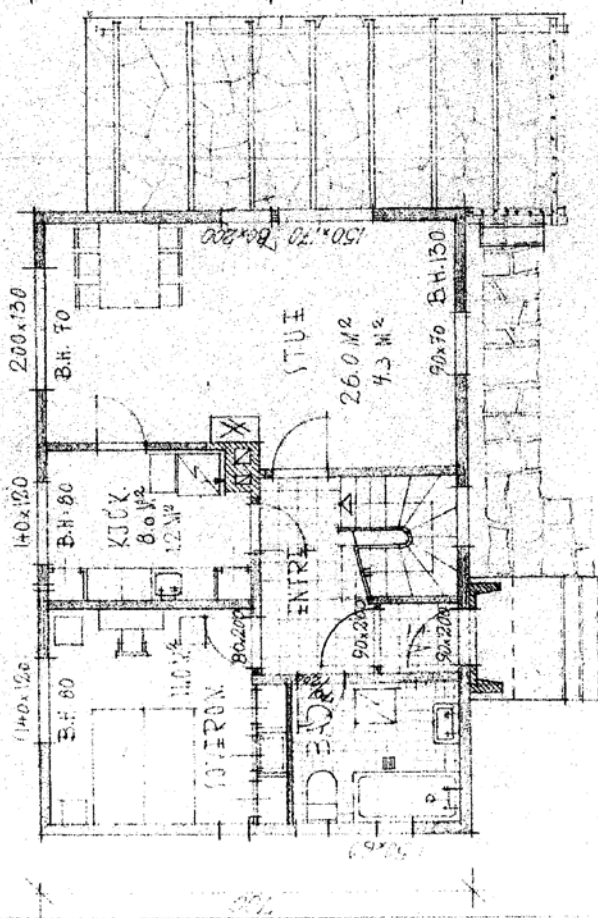
B.b-råd J.nr. 8/57

bygningssjef

LOVEROM I KJELLER INNRIDNING

320

1000



HERR ARNE THILLING - LANGEVÅG

VÅNINGSHUS 70 NR

PLANER

NEVODDEN 5/9-56

RETTET 30/1-56

TEK. NR. VAL. 12.15

Delegasjonssaker 336/75

Arne Fylling
6030 LANGEVÅG

DB/o

27.6.75

GNR 99 BNR 158 EIER ARNE FYLLING. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG.

Viser til Deres søknad dat. 13.6.75 vedr. ovennevnte.

Med hjemmel i bygningslovens § 14 har bygningssjefen fattet følgende vedtak:

Dersom nedenforstående vilkår nr. 1 - 3 kan oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknad om byggetillatelse dat. 13.6.75.

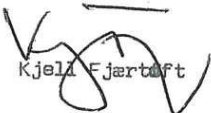
1. Ansvarshavende må godkjennes av bygningssjefen før arbeidet settes igang.
2. Statistiske beregninger og armeringstegninger må innleveres og godkjennes dersom etasjeskiller skal støpes i betong.
3. Det forutsettes at tilbygget i kjeller skal benyttes til garasje, og at kjeller forøvrig blir uendret.

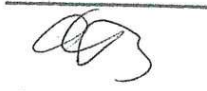
Tilbygget skal utmåles etter anvisning fra bygningssjefen. Herunder kan det taes kontakt med oppmålingsvesenet v/Annaniassen.

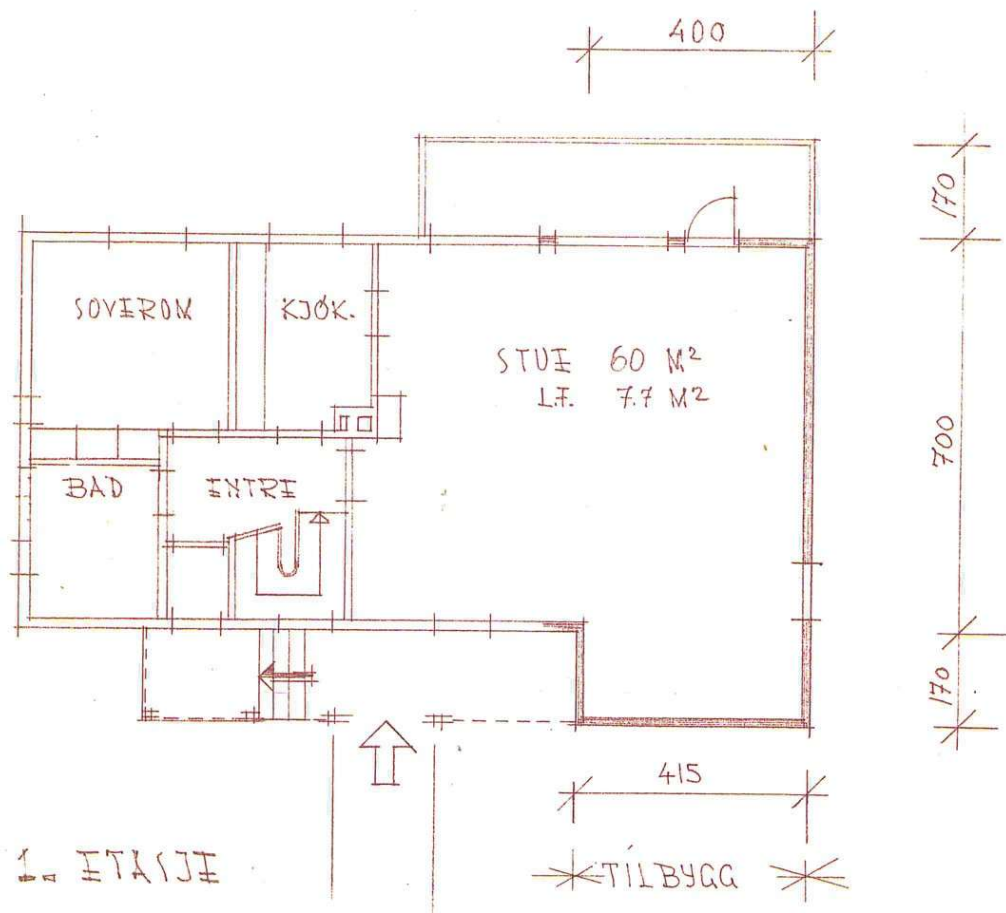
Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og regler forøvrig må følges.

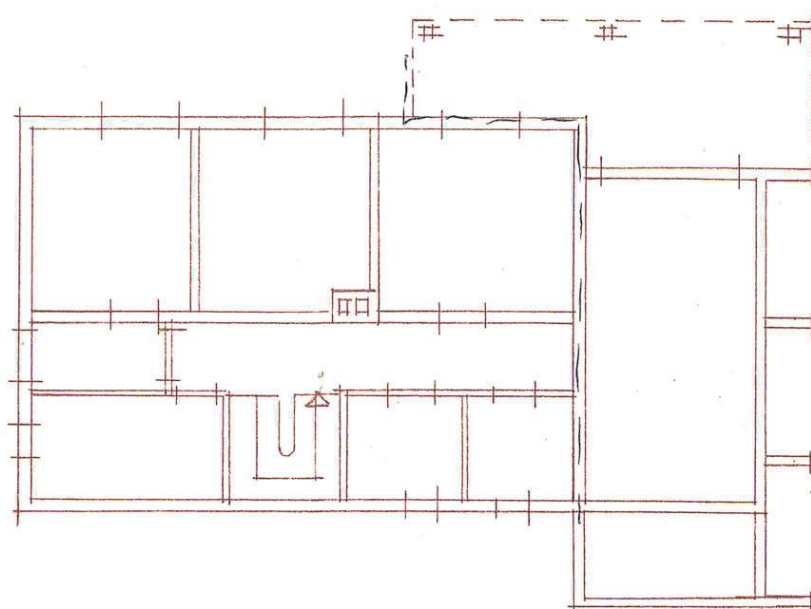
Den ansvarshavende skal varsle for påbudte kontroller. Vedtaket kan påklages til bygningsrådet.

Bygningssjefen i Ålesund


Kjell Fjærtøft


Dagnar Brække
avd. ing.



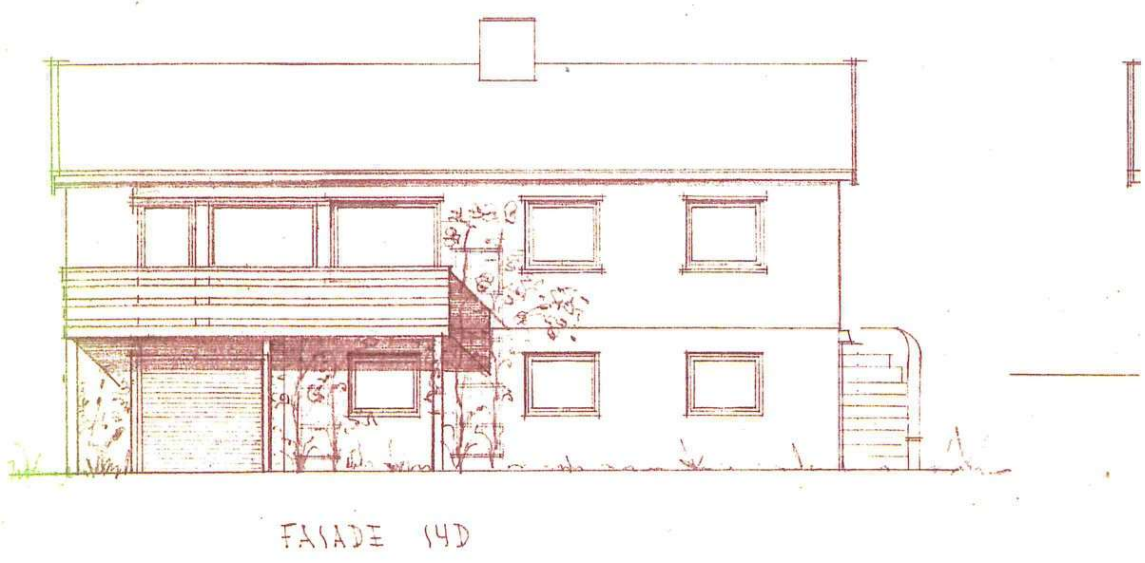
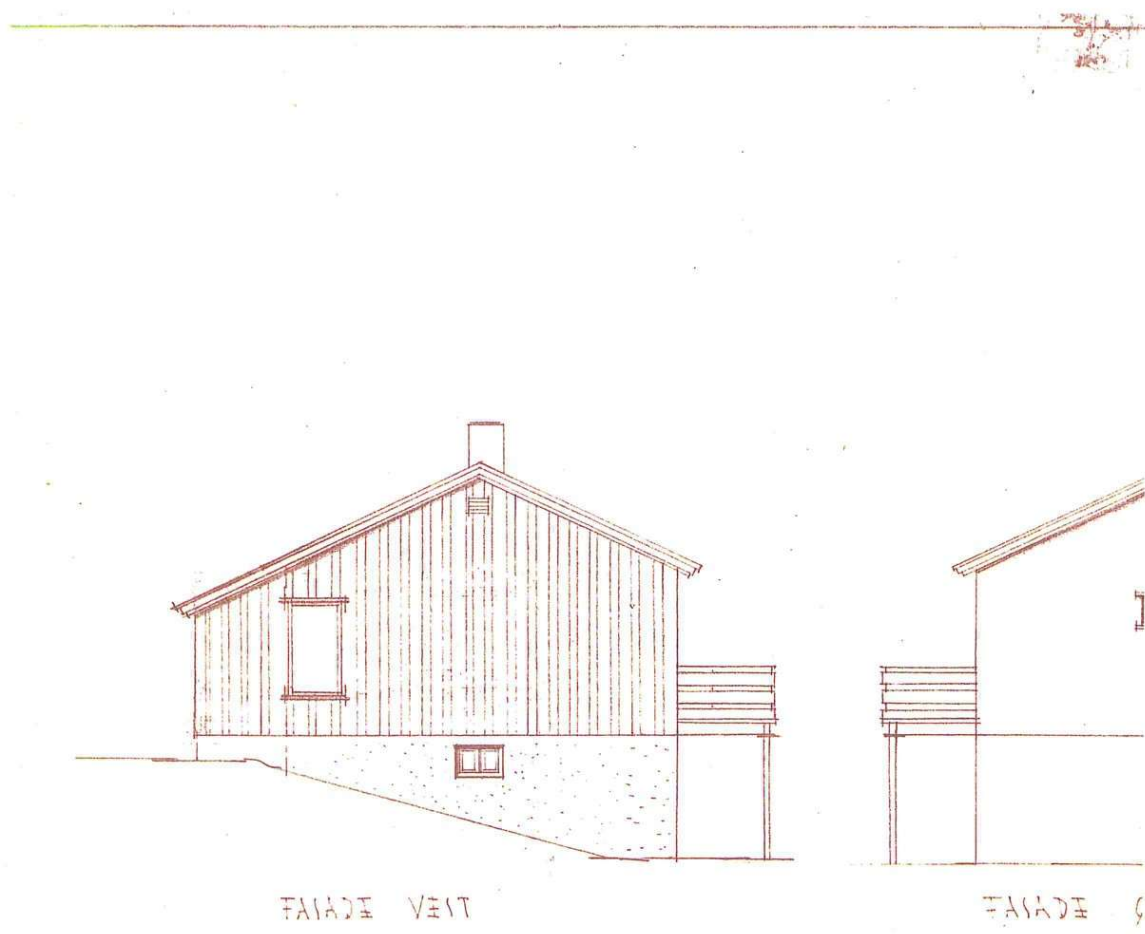


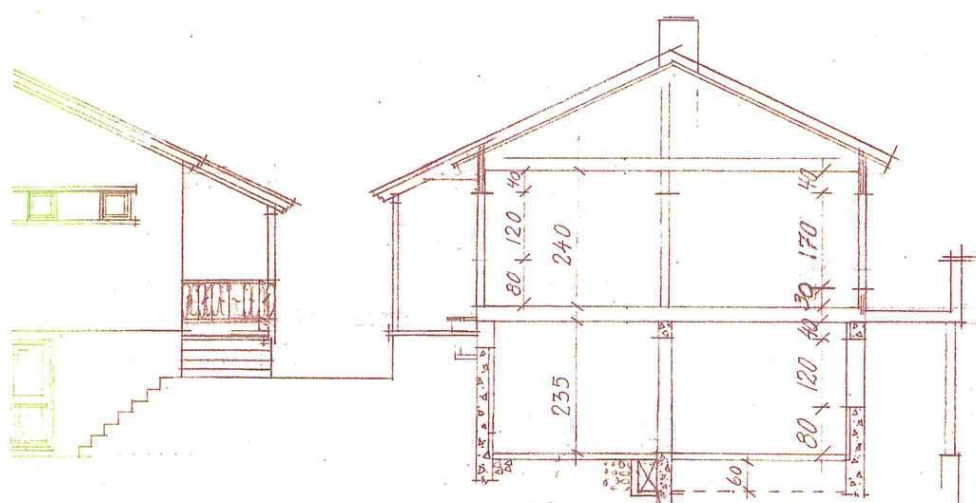
UNDERETASJE

GODKJENT
Bygningssjefen i Ålesund
Brev/Del.sak nr. 336
27.16.1975

ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak nr. 336 Dat. 27.6.75
F. F.

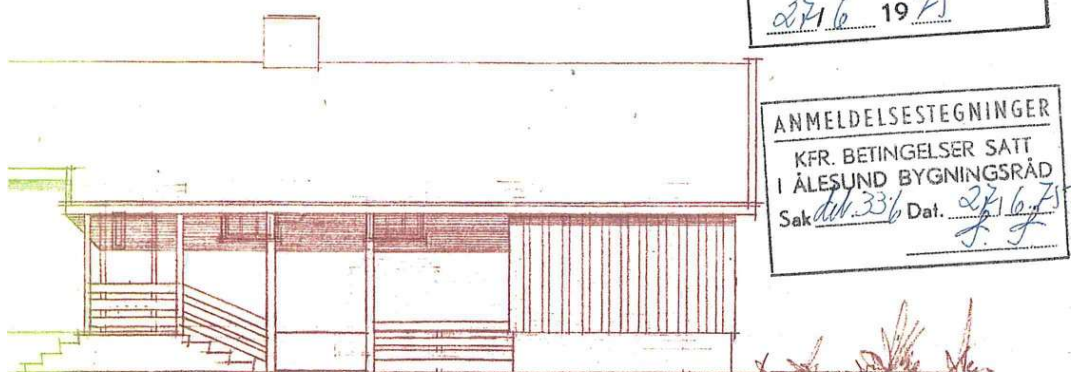
HERR ARNE FYLLING - LANGEVÅG			
VÅNINGSHUS - TILBYGG		NISODDIN 8/8-71.	
PLANER		RETTET	
OFT I ULLING		TEGN NR.	BL. NR.
		57	10100 2





SNITT

GODKJENT
Bygningssjefen i Ålesund
Brev/Del.sak nr. 336
27/6 1975



ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak del. 336 Dat. 27/6-75
J. J.

ÅLE NORD.

HERR ARNE FYLLING — LANGEVÅG	NISODDIN 5/9-56.		
VÅNINGSHUS	RITTET:	30/11-56 — 8/8-71.	
FASADER OG SNITT	TEGN-NR.	MÅL	BL.NR.
OLF THOMSEN			



Sula kommune

Adresse: Postboks 280, 6039
LANGEVÅG

Telefon: 70 19 91 00

E-post: post@sula.kommune.no

Utskriftsdato:
26.06.2026

Produktnavn

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sula kommune

Kommunenr.	1531	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	158	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG								

Informasjon om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Vi kan dessverre ikke finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver for bustadhus.



FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSRSLER:

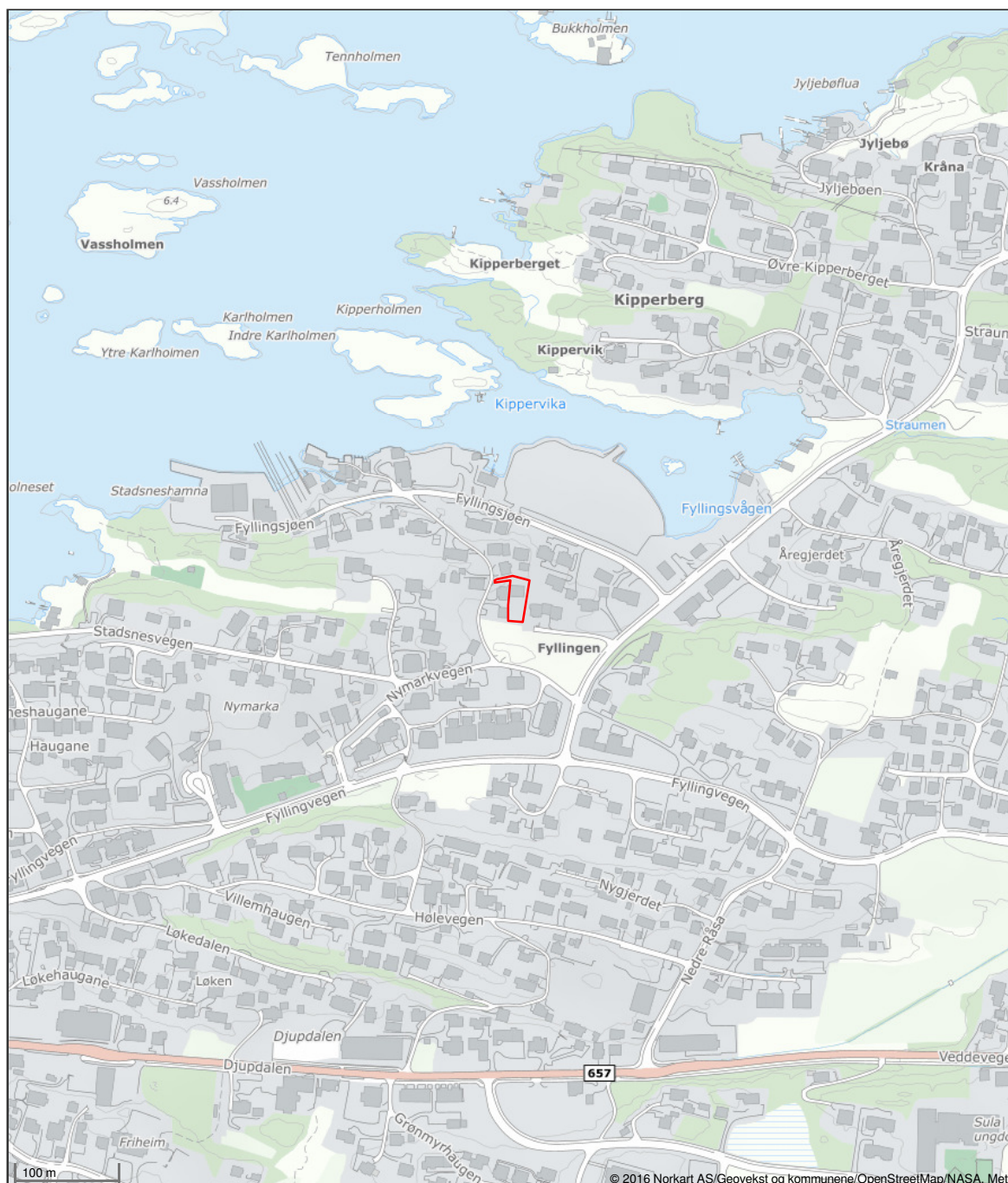
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsrsler.

Tiltakshistorikk							
Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hyppighet	Sotmengde	ArbeidslisteInfo
22.04.2026	Feiing av skorstein	Nei	Lars Marius Andreassen	Ikke klargjort for feiing.	Årlig		22.04.26 Ansvarlig: Lars Marius Andreassen
13.05.2024	Feiing av skorstein	Nei	Vegard Walstad Bakås	Huseigar tar kontakt for ny avtale.	Årlig		Feiing, onsdag 15.05.2024 Ansvarlig: Vegard Walstad Bakås
25.08.2022	Feiing av skorstein	Nei	Bjørn Skutvik	Ildstedet er ikke i bruk.	Hvert 2. år		Feiing Veddevegen onsdag 31.08.2022 Ansvarlig: Bjørn Skutvik
07.09.2020	Feiing av skorstein	Nei	Daniel Sunde	Ingen hjemme	Hvert 2. år		
11.09.2018	Feiing av skorstein	Ja	Stian Strange		Hvert 2. år	Lite sot	

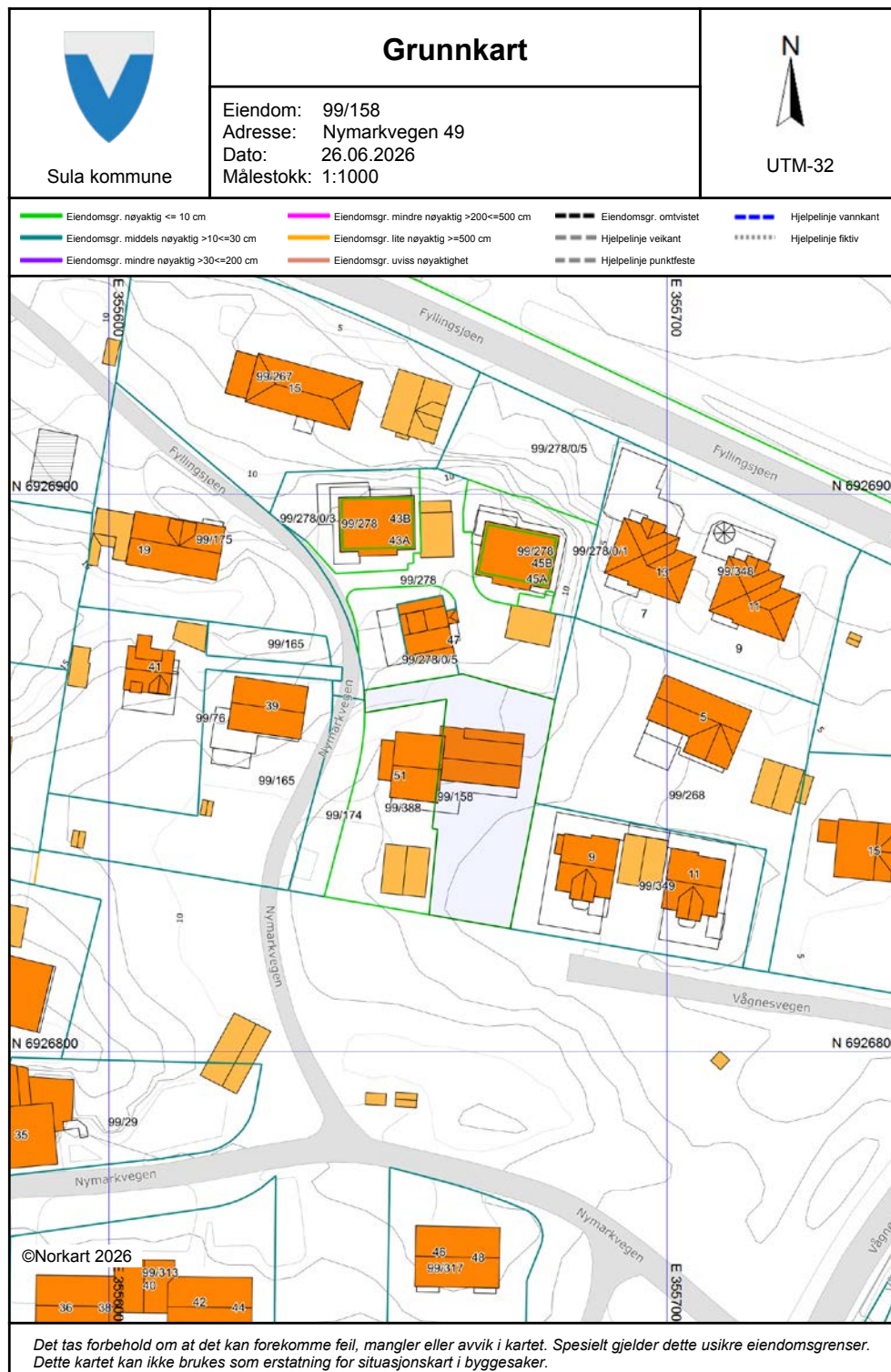
Tiltakshistorikk							X
Tiltakshistorikk bruksenhet							
Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hypighet	Arbeidslisteinfo	
08.03.2023	Tilsyn med fyringsanlegget	Nei	Stian Dyrvik	Ingen hjemme	Hvert 4.år	tilsyn 6.mars Ansvarlig: Stian Dyrvik	
13.02.2017	Tilsyn med fyringsanlegget	Ja	Historisk		Hvert 4.år		
17.10.2014	Tilsyn med fyringsanlegget	Nei	Historisk		Hvert 4.år		

Utskriftsdato: 26.06.2026

Oversiktskart for eiendom 1531 - 99/158//

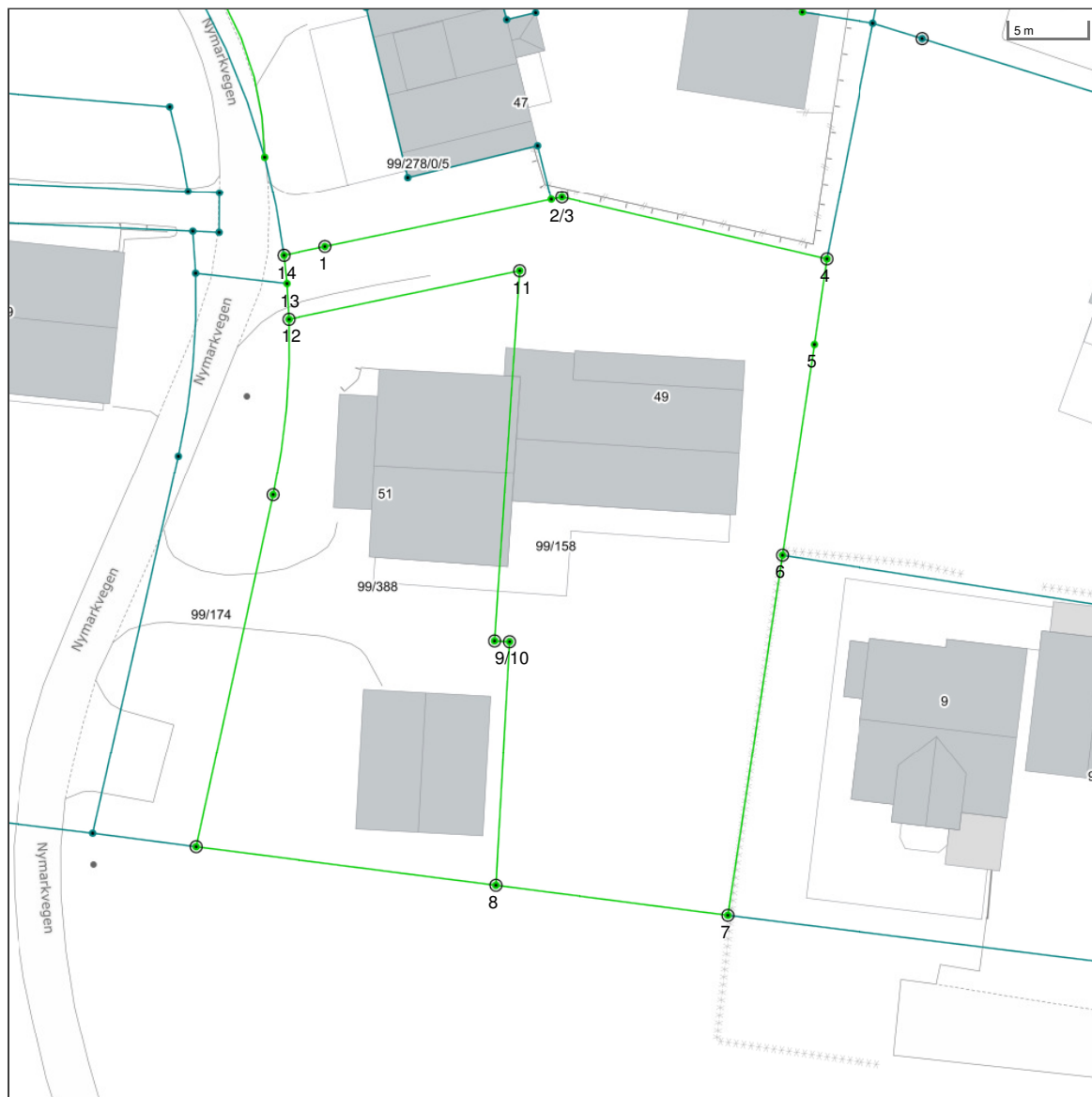


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Utskriftsdato: 26.06.2026

Eiendomskart for eiendom 1531 - 99/158//

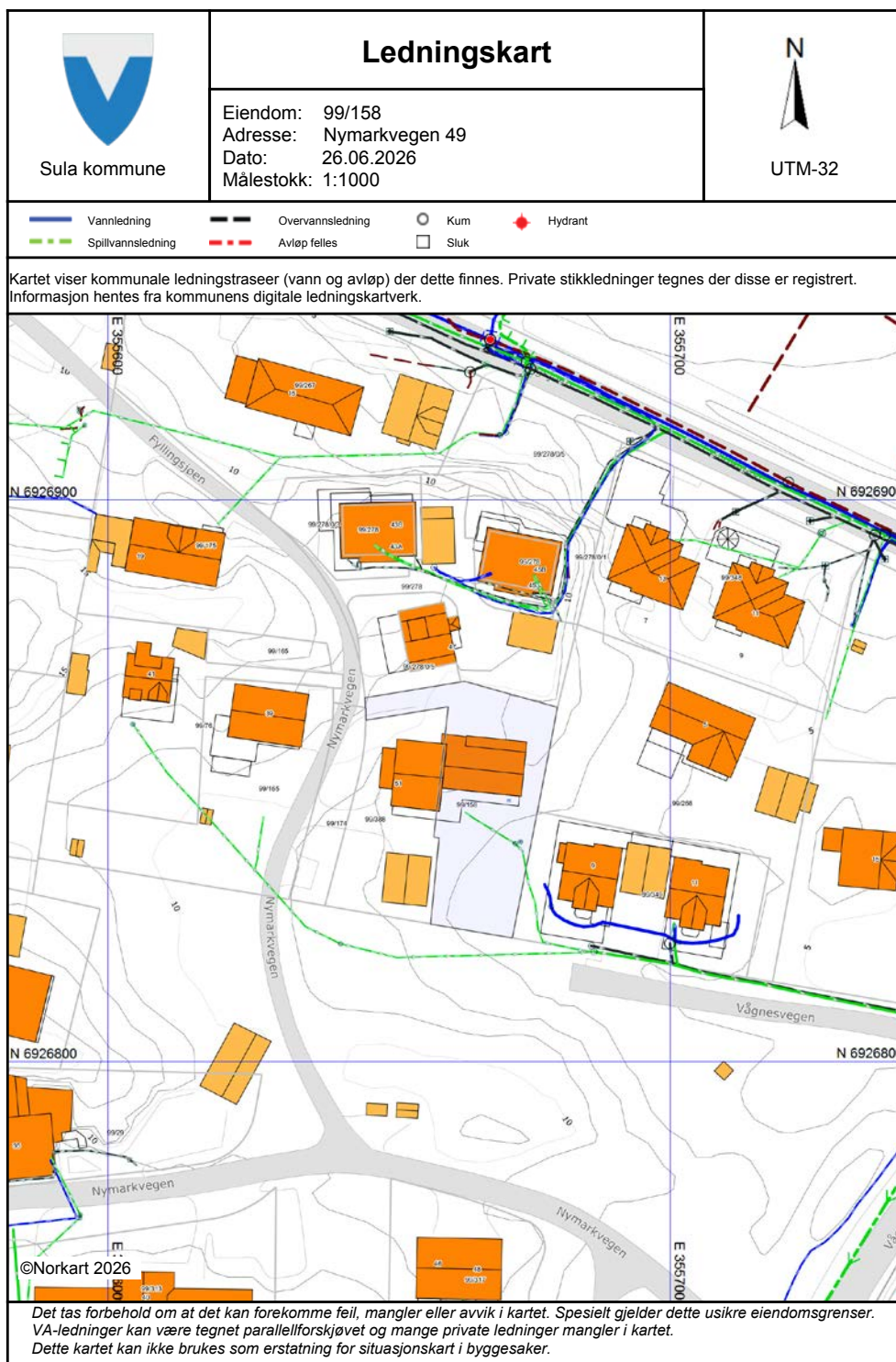


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

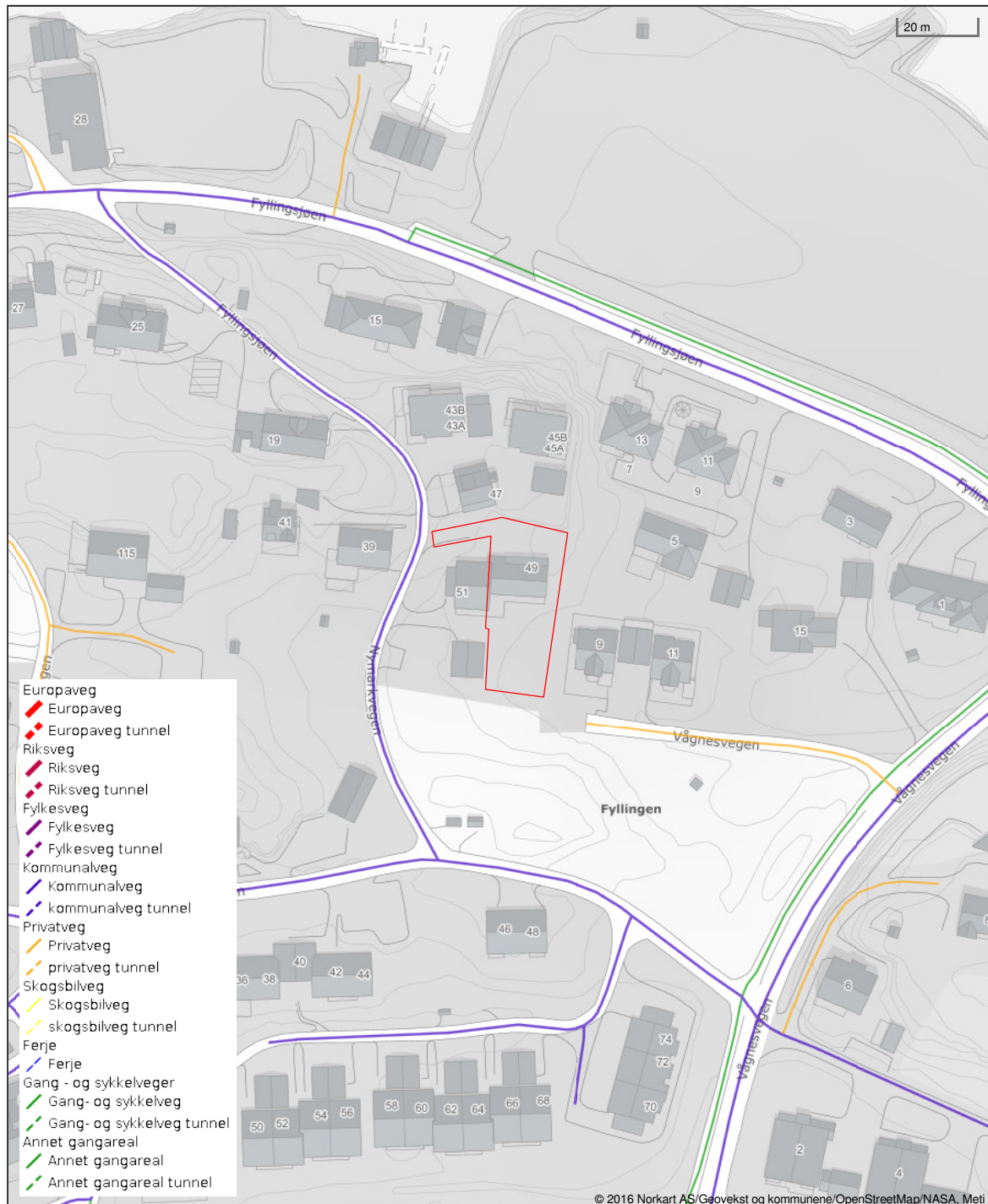
----- Eiendomsgr omvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punkt/feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <=10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

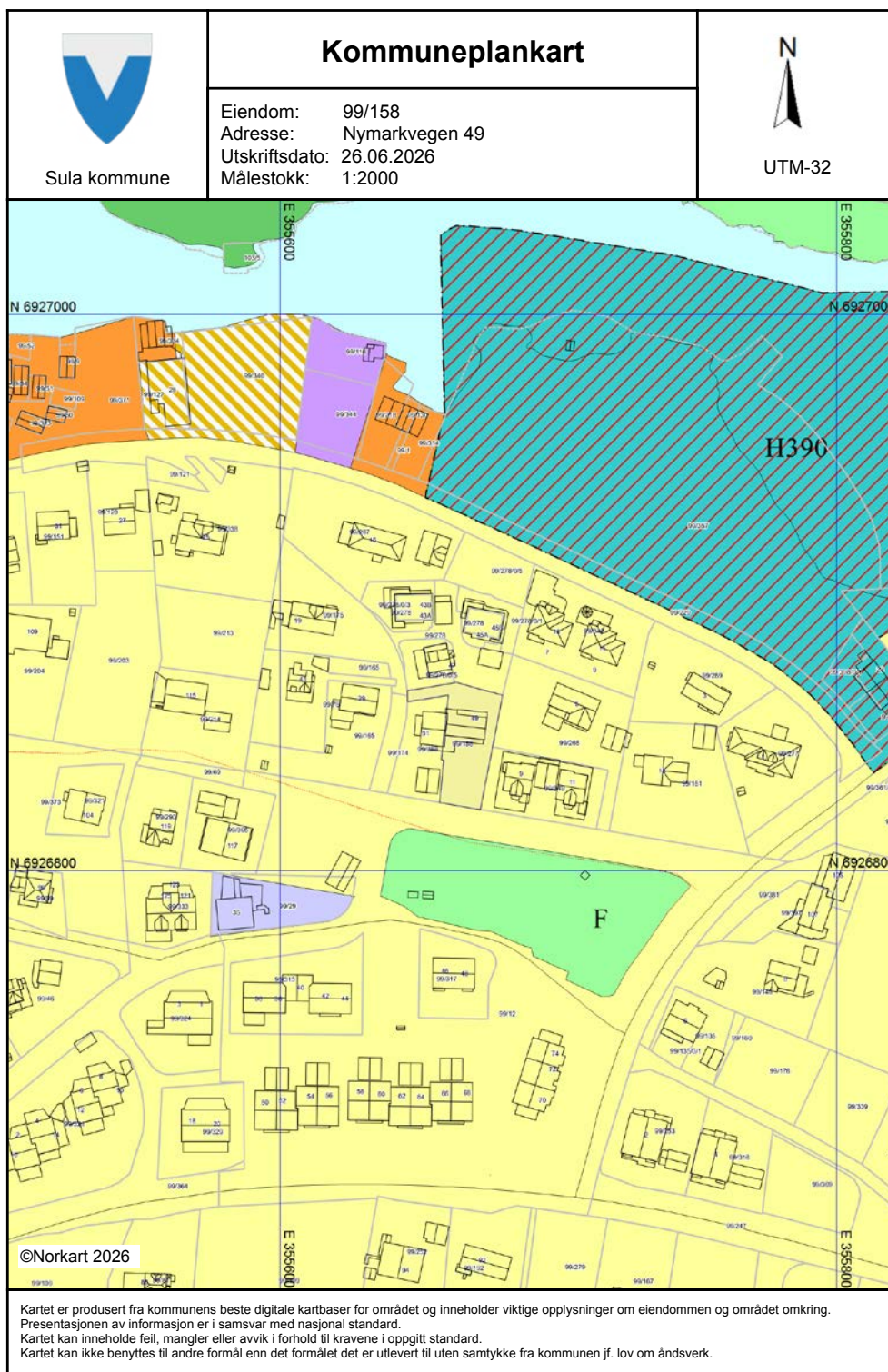
Areal		802,60 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6926830,96	Øst	355663,6
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6926865,21	355648,34	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,69			
2	6926867,57	355662,7	4 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,55			
3	6926867,68	355663,38	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,69			
4	6926863,06	355679,98	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,23			
5	6926857,72	355678,96	4 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,44			
6	6926844,51	355676,37	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,46			
7	6926821,96	355671,94	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,98			
8	6926824,48	355657,35	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,81			
9	6926839,81	355658,87	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,41			
10	6926839,9	355657,93	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,94			
11	6926863,16	355660,52	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,40			
12	6926860,74	355645,83	4 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,89			
13	6926862,99	355645,8	4 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,25			35,81
14	6926864,77	355645,69	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,78			



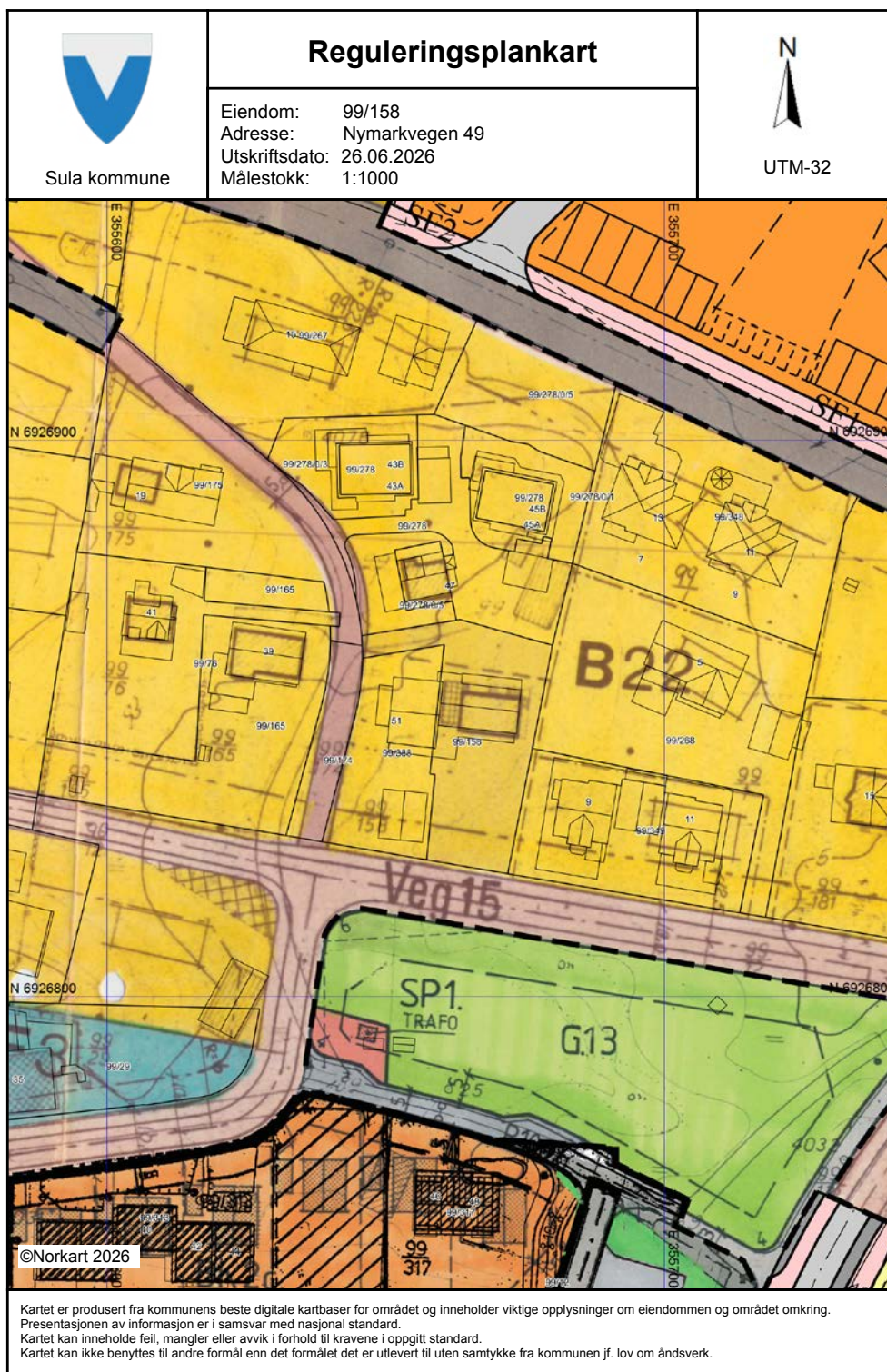
Vegstatuskart for eiendom 1531 - 99/158//



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



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Bustader - eksisterende
	Forretninger - eksisterende
	Næringsbygninger - eksisterende
	Andre typer bygninger og anlegg - eksisterende
	Kombinert byggje- og anleggsformål - nytt
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Grøntstruktur - eksisterende
	Naturområde - nytt
	Friområde - eksisterende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
	Småbåthamn - eksisterende
<i>Kommuneplan - Ormsynsone (PBL2008 §11)</i>	
	Faresone - Annan fare
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)</i>	
	Faresonegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - eksisterende
	Gang-/sykkelveg - eksisterende
	Gang-/sykkelveg - nytt
	Turveg/turdrag - nytt
	Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)</i>	
	Bustader - frittliggjande småhus
	Uthus/naust/badehus
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Køyreveg
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Planlagt busetnad
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengarfelt
	Målelinje/avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensing

Områdeanalyse



Eiendom	1531 99/158		
Utskriftsdato	26.06.2026	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

10 Berørte datasett

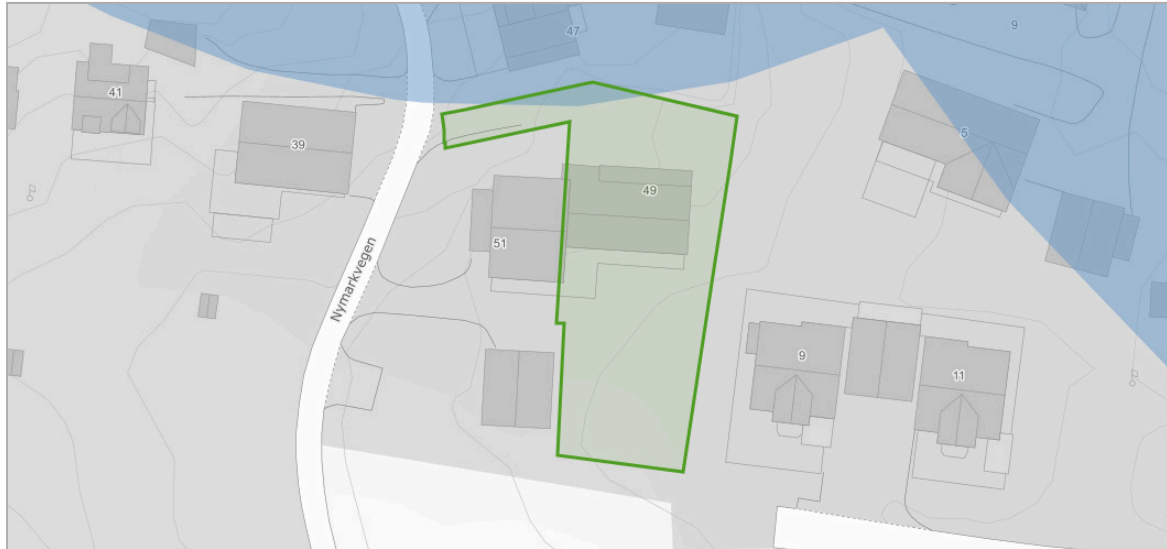
- ❗ 100-meter belte kyst
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Dyrbær jord
- ❗ Kvikkleire
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - Landskap
- ❗ Tettsteder

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Friluftslivsområder - statlig sikra
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensene
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- ✔ Reindrift - Avtaleområde
- ✔ Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift - Konesjonsområde
- ✔ Reindrift - Oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift - Reinbeiteområde
- ✔ Reindrift - Restriksjonsområde
- ✔ Reindrift - Trekklei
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraftverk
- ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✔ Akvakultur - lokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledning
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner brannvern - Brannsmiteområder
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- ✔ Reindrift - Beitehage
- ✔ Reindrift - Flyttlei
- ✔ Reindrift - Konvensjonsområde
- ✔ Reindrift - Reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift - Reindriftnlegg
- ✔ Reindrift - Siidaområde
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo og havnivå
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Villreinområder

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012
-------	---------	---------	------------



Om datasettet

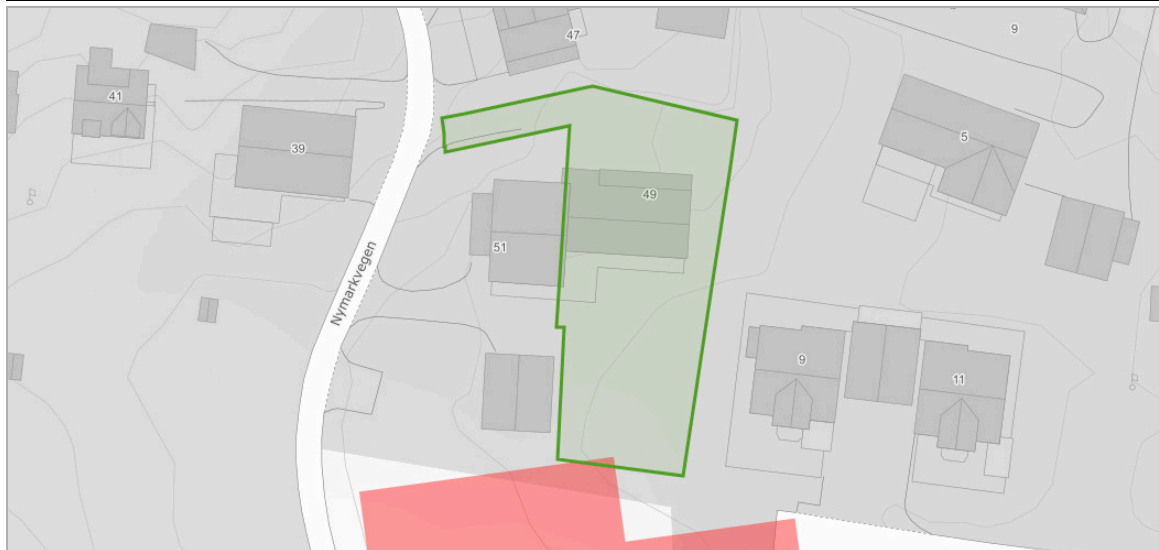
Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	25.06.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

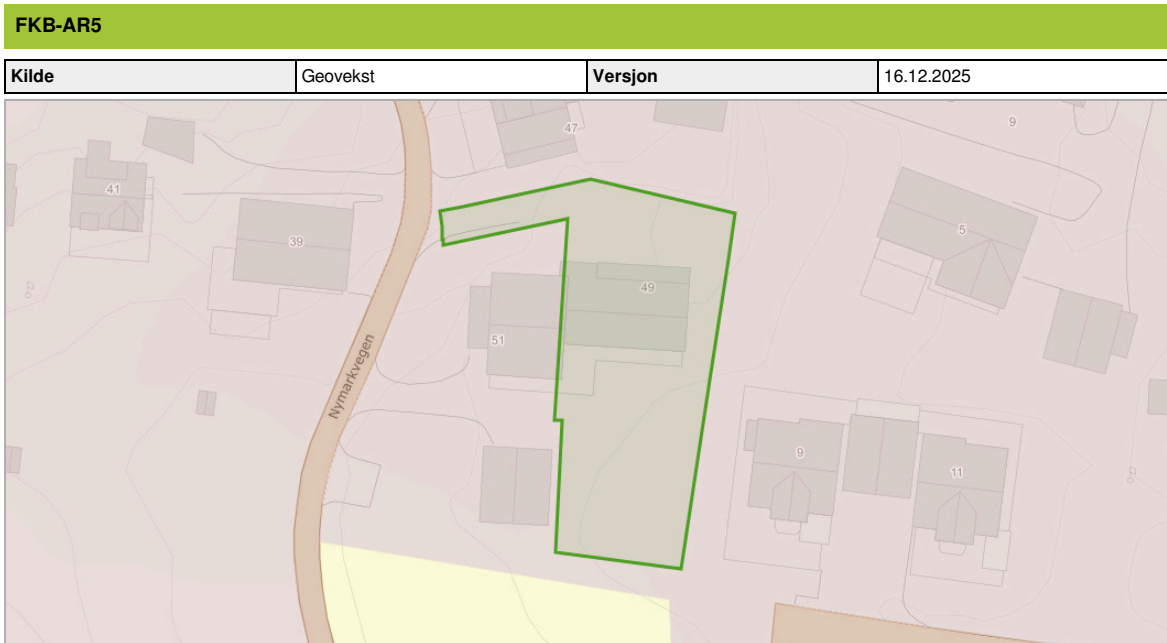
Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Endret etter 2008



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

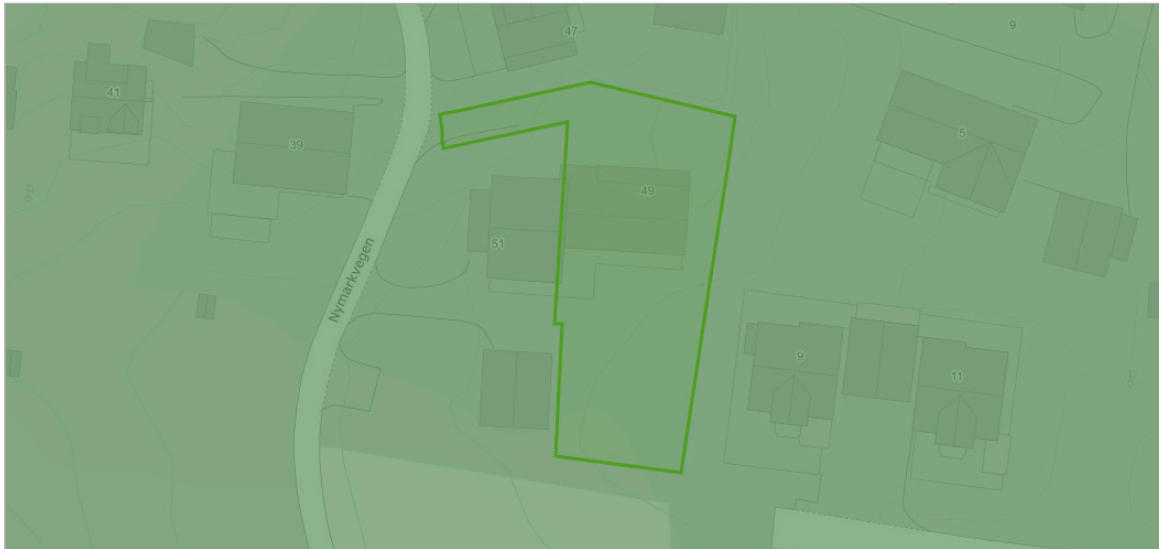
 Bebyggelse
 Innmarksbeite
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.06.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------

**Om datasettet**

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder der en må vise særlig aktsomhet mot større kvikkleireskred ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep. De kartlagte sonene viser bare kvikkleiresoner med potensiell fare for større skred (terreng med høydeforskjell på 15 m og mer). Det kan også finnes skredfarlige kvikkleiresoner utenfor de identifiserte sonene. I alle områder med marine leiravsetninger må det derfor utvises en generell aktsomhet mot mulige kvikkleireskred. I NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplaner" med tilhørende veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper", og i veilederen til byggt teknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmeside for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu>

Tegnforklaring

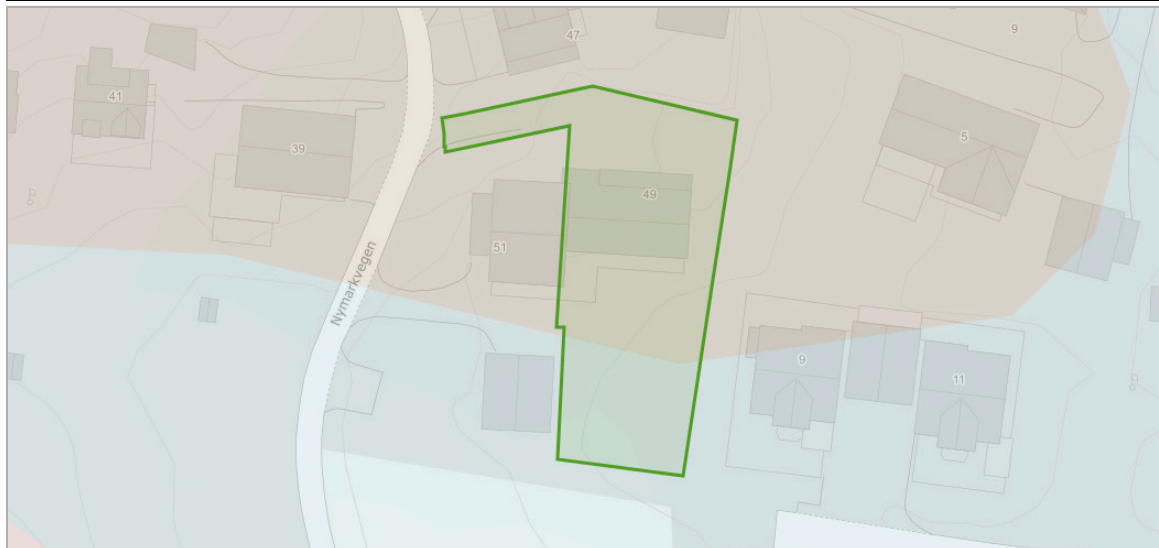
Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
■ Kvikkleiresone
■ Ingen kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Område uten fare	Ingen	Faktaark (https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-sula-kommune/)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
--------------	--------------------------------	----------------	------------

**Om datasettet**

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

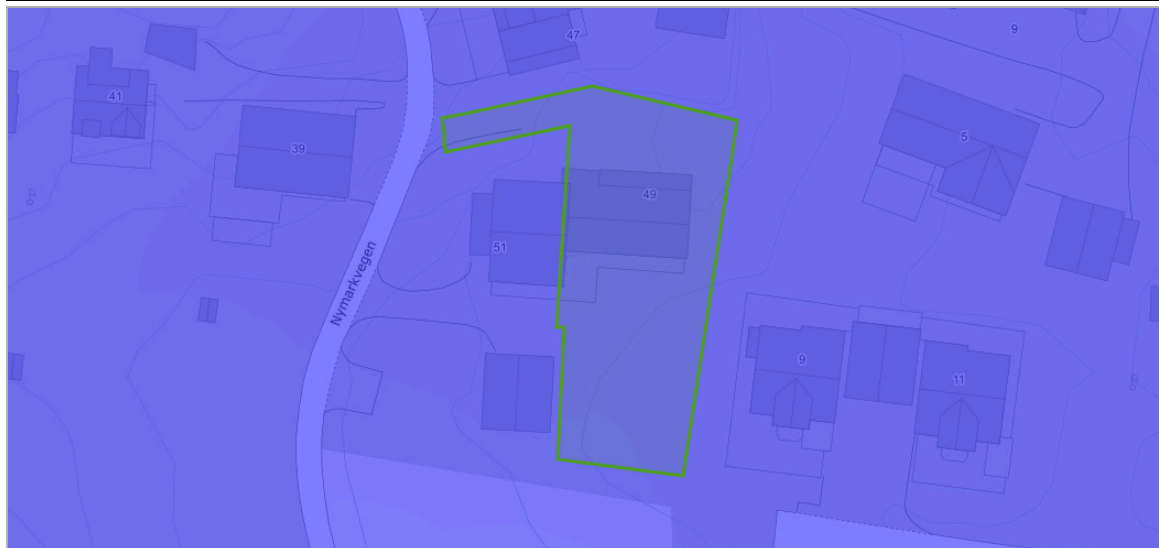
Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tynt dekke
Humusdekke-tynt torvdekke over berggrunn
Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	25.06.2026
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

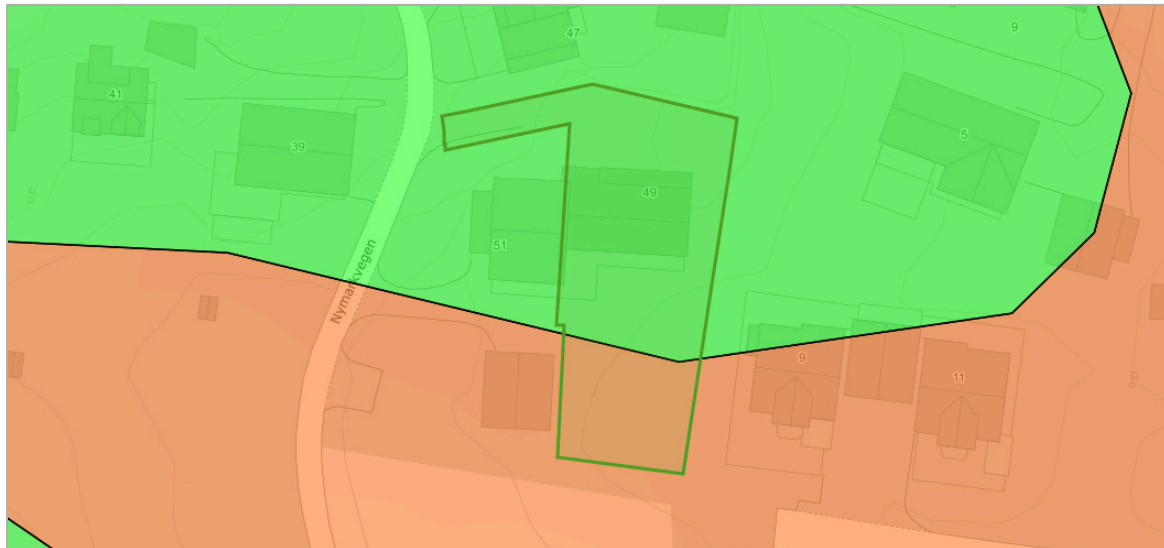
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	25.06.2026
--------------	--------------------------------	----------------	------------

**Om datasettet**

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

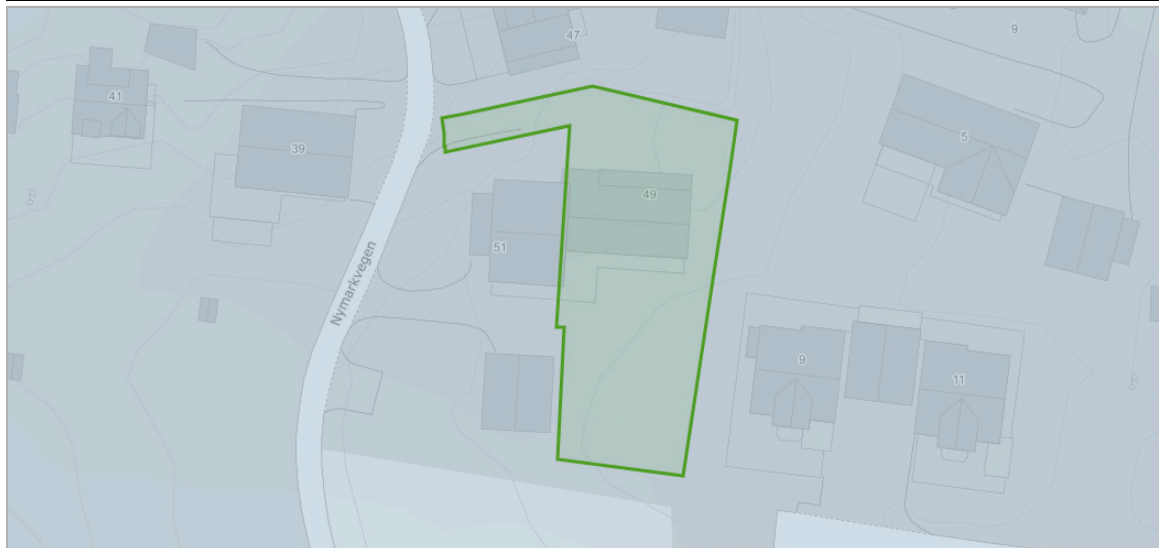
Mulighet for marin leire
■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt
■ Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
stortSettFraværende	Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	25.06.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN

er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

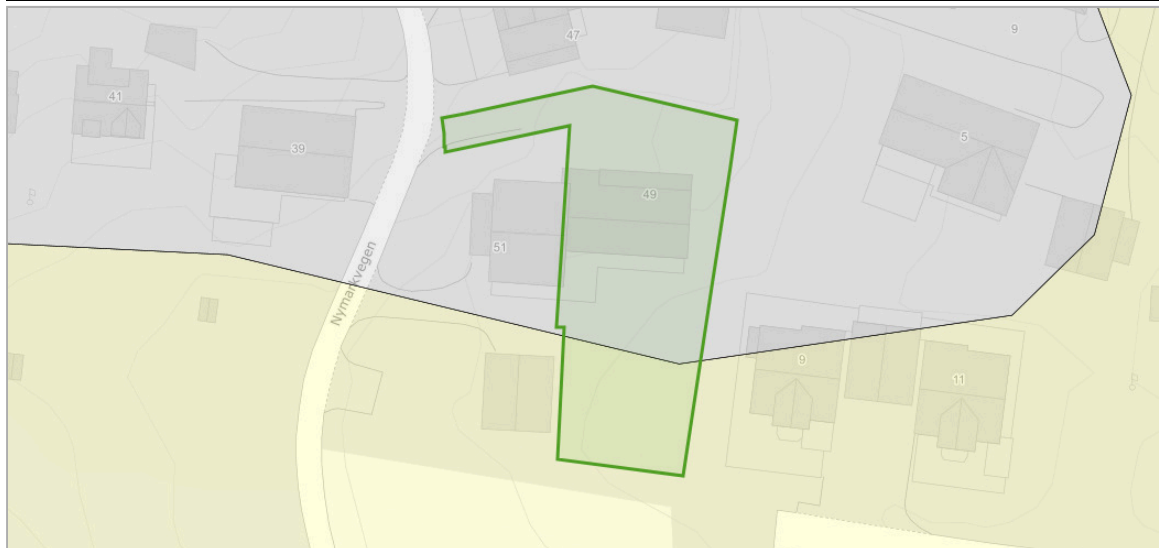
Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------

**Om datasettet**

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

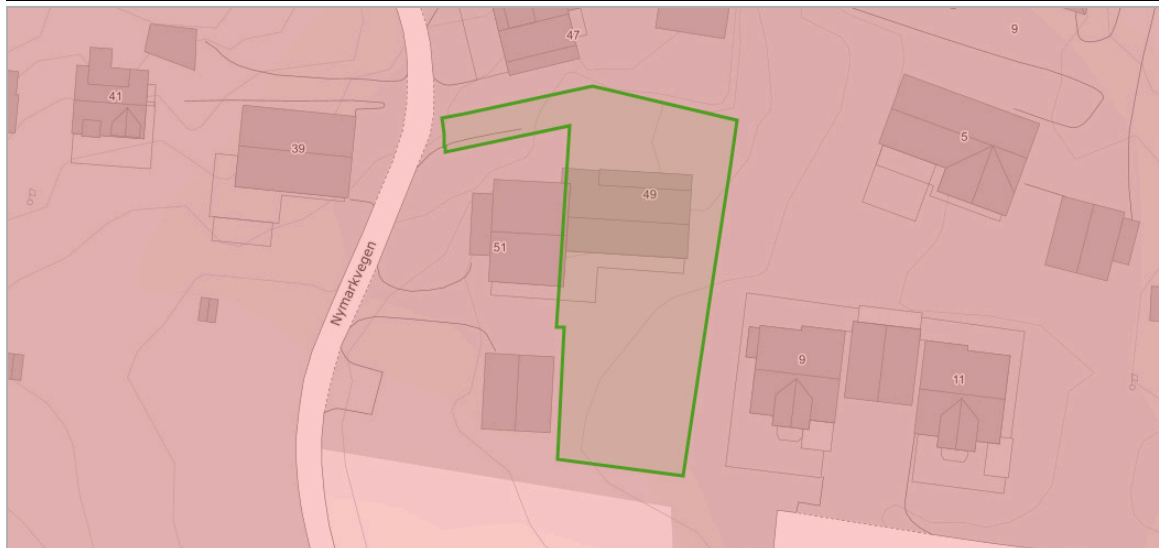
Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	25.06.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6025	Ålesund	55386	28.87560081608578

Kulturminnerapport



Eiendom	1531 99/158		
Utskriftsdato	26.06.2026	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK

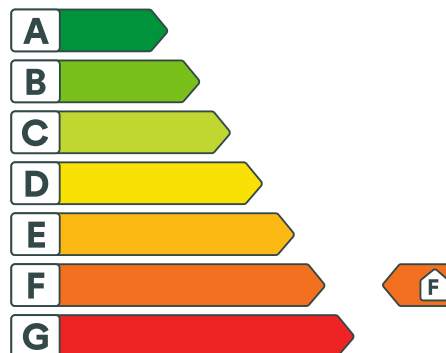
- ☑ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger



Energiattest



Adresse Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG	
Dato for energimerking 19.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-334986
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 3428931
Gårdsnummer 99	Bruksnummer 158
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1957	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 185,0 m²	Oppvarmet bruksareal 185,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
281,40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
283,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år
52 469 kWh



Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Kjøøl- 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér inne Temperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 23: 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 på varmeanlegg**Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

**Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

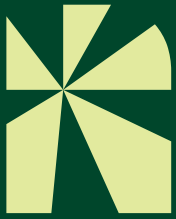
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.