

Storsteinmyra 4

LANGEVÅG

notar



Prisantydning Kr. 3 950 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 201/241 kvm
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Storsteinmyra 4

Flott enebolig med rolig og familievennlig beliggenhet | Balkong og terrasse | Pent uteområde

Adresse	Storsteinmyra 4 6030 LANGEVÅG
Prisantydning	Kr 3 950 000,-
Omkostninger	Kr 117 740,-
Totalpris	Kr 4 067 740,-
BRA-i/BRA Total	201/241 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1934
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til Storsteinmyra 4 - en romslig og godt tilrettelagt enebolig med rolig og barnevennlig beliggenhet i attraktive Langevåg. Her bor du med kort vei til barnehager, dagligvarebutikk og Langevåg sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Populære badeområder ved Sandviksfjæra ligger kun en kort spasertur unna.

Boligen går over tre plan og byr på en praktisk og familievennlig planløsning med gode oppholdsrom og rikelig med lagringsplass. Dette er en innholdsrik bolig som passer perfekt for familier som ønsker god plass, funksjonelle løsninger og nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter.

Velkommen til visning!

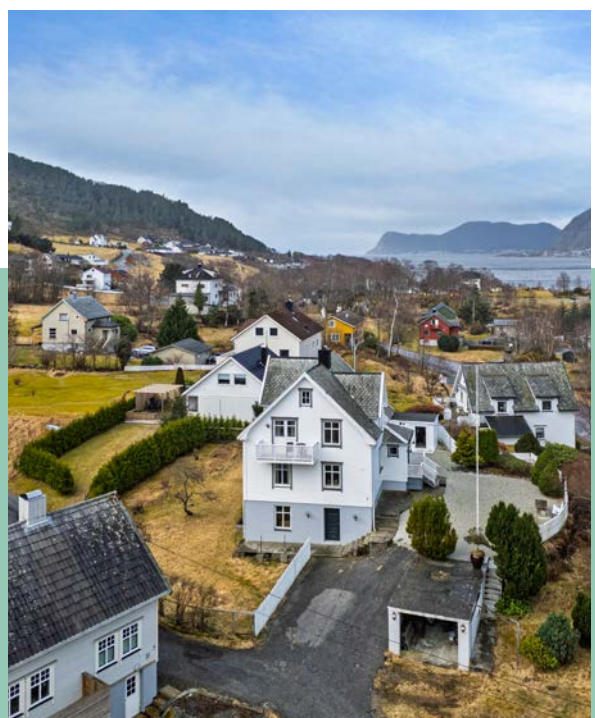
Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
928 06 440 / ole@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	39
Vedlegg	42
Budgivning	108

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger vest for Langevåg sentrum, med gangavstand til sentrum, barnehage, butikker og turområder. Langevåg barnehage og Molvær barnehage ligger henholdsvis 6 og 7 minutters gange unna, mens Nymarkbakken FUS barnehage er 17 minutter unna. Langevåg skule og Sula ungdomsskule er begge innen 4 minutters kjøreavstand, og det er også kort avstand til dagligvarebutikker som Bunnpris Langevåg og Spar Langevåg.

Offentlig transport er tilgjengelig med linje 4 fra Djupdalen, som ligger 13 minutters gange fra eiendommen. Ålesund Lufthavn, Vigra, kan nås på 47 minutter med bil. For sportslige aktiviteter er Molvær skole aktivitetshall og Vasset idrettsanlegg i nærheten, med henholdsvis 6 og 17 minutters gangavstand.

Eiendommen ligger med gangavstand til hurtigbåten til Ålesund, med god forbindelse for arbeidspending.

Området er vurdert som svært trygt med lite trafikk og støynivå, og har nærhet til skog og mark, noe som gir gode turmuligheter. Dette gjør eiendommen attraktiv for familier, etablerere og husdyreiere.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Storsteinmyra 4, 6030 LANGEVÅG

OPPDRAGSNUMMER

2-0007/26

SELGER

Signe Elvik Svoen og Sindre Nicolai Sundby

MATRIKSEL

Gårdsnummer 109, bruksnummer 104, , ideell andel 1/1 i Sula kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

G - Rød

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energitattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 851 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt 850 kvm - opparbeidet med plen, støpte murer, beplantning, terrasse etc.

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.12.2025. utført av Møre Takstconsult AS v/ Stig Håvard Vatne.

BYGGEÅR

1934

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Eneboligen er oppført på midten av 1930-tallet, med større oppgraderinger utført i år 2000 og på starten av 2000-tallet.

Byggegrunnen er ukjent, men antas å bestå av morenemasser og komprimerte fyllingsmasser. Fundamentene er av betong, antagelig med sparestein/gråstein.

Grunnmuren er av betong, sannsynligvis med sparestein/gråstein, og er pusset og malt utvendig.

Dreneringen er antatt å være naturlig i terrenget, uten fuktsikring av grunnmuren.

Veggkonstruksjonen er av tre i en ukjent utførelse, antagelig en reisverk- eller rammekonstruksjon. Fasaden er kledd med liggende bordkledning, som ble skiftet i perioden 2001-2003.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med trebord/taktro. Taktekkingen består av skifertakstein. Taket har eldre, malte metallbeslag, metalltakrenner og kobberbeslag ved flere av vinduene.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag mellom etasjene, med støpt gulv i underetasjen.

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer, samt noen vinduer med enkeltglass. Det er tredører fra år 2000 og en hovedytterdør fra 2020.

Eiendommen har en balkong, betongtrapper ved huset og muren mot nord, samt en tretrapp ved hovedinngangen.

UTHUS

Uthuset har ukjent byggeår, men antas oppført på 1930-tallet. Det er bygget i enkel trekonstruksjon med liggende bordkledning. Kledningen har varierende alder og mangler lufting, og konstruksjonen skal derfor ikke isoleres.

Taket består av tresperrer og ståltak, og bygget har støpt gulv.

Det er montert to nyere vinduer og en eldre tredør. Det er nylig lagt inn strøm med eget el-skap og 3-fase. Mellom etasjene er det en enkel tretrapp, og loft/hems har tregulv. Mot sør ligger en terrasse på ca. 10 kvm, bygget i trekonstruksjon. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

BOD

Boden har ukjent byggeår, men antas oppført på 1950-tallet. Den er oppført i murkonstruksjon og har vinduer med enkeltglass og trekarmer. Døren er ødelagt. Det finnes vannutkast på bygget. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

CARPORT

Carporten er antatt oppført ca. 1957, basert på tilgjengelige tegninger. Bygget er opprinnelig byggemeldt som garasje, men da frontveggen står åpen uten porter, benyttes det i dag som carport. Konstruksjonen er i mur, og den innvendige høyden varierer fra ca. 1,88 m til 2,1 m. Det er lagt inn strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig - Taktekking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noe stein falt ned, så det mangler noe stein. Registrert stein med sprekk.

Noe mose.

Se også punkt om takkonstruksjon.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Ikke musebånd.

For liten lufting/avstand mellom taktekkning og vegg ved takutstikk over entrè og arker.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ikke dampspærre i konstruksjonen.

Flere steder fuktnivå over anbefalt nivå i gradrenner, møne og ved pipe.

Synlig vann/fukt på pipe.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

2 dører er over 20 år og på dører som er over 20 år er det normalt med vedlikehold og stedvise oppgraderinger.

Dører av denne alder kan ha begrenset levetid avhengig av hvor værutsatte de er.

Registrert oppsprekking i treverk.

Pakninger er også svekket på dører som er over 20 år.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det kan tyde på funksjonssvekkelse (se punkt om hulltaking). Mindre del av u.etg som ligger under terreng.

Drenering og fuktsikring er over anbefalt alder siden dette er et eldre hus der det ikke er utført oppgraderinger på drenering/fuktsikring. Årsaken kan også være kappilæroppslag/fuktoppslag fra grunnen eller en kombinasjon.

Utforsingsvegger mot mur er risikokonstruksjoner med fare for skader.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Maling som flasser.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: · Rust på festemidler på rekkverk.

Eldre murer.

Noe sprekker i betongplate som er ved huset.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Rør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: · Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Flere beslag med rust.

Takrenne over entrè er lagt for langt inn i vegg, så feil avslutning her som kan medføre skader i vegg.

Flere fester på takrenner har løsnet.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

· Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

· Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er over 20 år. På vinduer av denne alder normalt med vedlikehold og stedvise oppgraderinger. Vinduer av denne alder har begrenset levetid avhengig av hvor værutsatte de er.

Pakninger er også svekket etter over 20 år.

Påvist mangler på beslag som da ikke har en tett løsning.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: · Det er ikke montert rekkverk.

Eldre trapper.

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 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 ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 22.02.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.

Beskrivelse: Oppsamling av fukt under badekar har ført til lukt i perioder, trolig grunnet dårlig ventilering. Kan også komme fra sluk.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Ufaglært, 2001.

Beskrivelse: Ingen dokumentasjon på arbeidet. Informasjon fra forrige eiers egenerklæring: Murmester Oddbjørn Øien, Rehab. nytt i 2001. Utført som dugnad.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja.

Beskrivelse: Bad opplyst å være fra 2001 i forrige eiers egenerklæring, ingen dokumentasjon på utførelsen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Rørleggersentralen AS.

Beskrivelse: Ingen dokumentasjon på arbeidet. Informasjon fra forrige eiers egenerklæring: Rørleggersentralen AS, Alt nytt innvendig, og rør til det kommunale. Utført av Erling Madsen v Rørleggersentralen AS.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Beskrivelse: Vinduer på fasade mot sør er ikke tette.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja.

Firmanavn: Cemetprodukter AS, 2025.

Beskrivelse: Rehabiliteret pipe grunnet avvik ved branntilsyn. Utført av Cemetprodukter AS i desember 2025.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Informasjon fra forrige eiers egenerklæring: Det er påvist mindre riss i puss/murer.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Henden Elektro, HM elektro AS, 2025.

Beskrivelse: Henden Elektro, 28.-29.03.25, opplegging av strøm til uthus og garasje. Informasjon fra forrige eiers egenerklæring: HM elektro AS, full renovering. Ingen dokumentasjon på utførelse.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Firmanavn: Henden Elektro, 2025.

Beskrivelse: Henden Elektro, 18.04.25, Kristian Svoen Aasen.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Ufaglært, 2001-2003.

Beskrivelse: Informasjon fra forrige eiers egenerklæring: Skifta bordkledning i 2001-2003.

For resterende spørsmål er det svart " nei"

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Nytt innerrør av stål i 2025 utført av Cementprodukter AS.
- Samsvarserklæring elektro nstallasjon uthus og carport.

2020:

- hovedytterdør fra 2020.

2001:

- Bad opplyst å være fra 2001.

- Bad i u.etg er opplyst å være fra ca 2001.
- Bordkledning skiftet i perioden 2001-2003 av ufaglært/egeninnsats ihht tidligere salgsopplysning.

2000:

- Opplyst at boligen ble oppgradert på starten av 2000-tallet (2000-2003).
- Boligen har malte tretrapper. Dette er eldre trapper som fikk en oppussing og nye trinn på starten av 2000-tallet.
- Furu fyllingsdører fra starten av 2000-tallet.
- Kjøkkeninnredning som er fra ca år 2000.
- Varmtvannstanken er på ca. 287 liter. fra år 2000.
- Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarmer.
- 2 dører fra 2000.
- Utvendige vann- og avløpsledninger...rør ble oppgradert for ca 25 år siden.

1983:

- På loft er det også et vindu fra 1983.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLANER

Plan Id: 2015A001

Navn: Arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.04.2015

I følge denne planen så består eiendommen av flere delarealer;

- Delareal: Boligbebyggelse, Framtidig (851 kvm)

Eiendommen er omfattet av en hensynssone i kommuneplanen med krav om felles planlegging.

REGULERINGSPLANER

Området er per i dag uten detaljregulering.

REGULERINGSPLANFORSLAG

Det er ingen reguleringsplanforslag som berører eiendommen per 12.02.2026, jfr. vedlagte kart "Reguleringsplanforslag". Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

OMRÅDEANALYSE

Megler foretaket har ikke mottatt områdeanalyse for eiendommen.

KULTURMINNERAPPORT

I følge kulturminnerapport datert 12.02.2026 så er det på eiendommen registrert 0 berørte datasett.

For mer informasjon om sjekkede datasett se vedlagte kulturminnerapport. 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.

VEDLAGT I SALGOPPGAVEN

Opplysningene ovenfor omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Utsnitt av

kommuneplan og reguleringsplan med bestemmelser og utsnitt av reguleringsplanforslag følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sula kommune. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc. finnes også på internett/kommunens hjemmeside.

OPPVARMING

Elektrisk og vedfyring som hovedoppvarmingskilder. Boligen har varmekabler i våtrom, gang og soverom i underetasjen.

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

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Sist registrerte feiing ble utført 17.08.2021. Det var planlagt utført feiing 22.08.2022 og 03.04.2024, men disse ble ikke utført.

Det ble utført tilsyn av fyringsanlegget 04.09.2025.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er innlagt fiber fra Tafjord i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Biloppstillingsplass på eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Privat stikkveg til offentlig gate.

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

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

ADGANG TIL UMLEIE

Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

ENEBOLIG

Eiendommen er trolig oppført rundt 1934. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

UTHUS OG UTEBOD

Uthuset er antatt oppført på 1930-tallet og boden er antatt oppført på 1950-tallet.

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for uthuset eller uteboden grunnet alder.

CARPORT

Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje datert 04.08.1957, men det er avvik fra disse. Grunnplanet er ca 1 m lengre enn på tegninger. Byggemeldt som garasje, men satt som carport grunnet manglende port og dermed åpen vegg i front. Søknad om oppføring av bygget ble godkjent i vedtak datert 19.07.1957.

LOVLIGHET

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

RADONMÅLING

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

INNHold

Underetasje: Gang, 2 soveomr, vad og vaskerom. Terrasse på ca. 12 kvm.

1. etasje: Entrè, stue, kjøkken og gang.

Loft: Stue, soverom, bad og hall m/trapp. Balkong på 4 kvm på med tilkomst fra soverom på loft.

Krypofte: Uinnredet loft/bod.

Eleirs er det oppført carport på ca. 17 kvm og uthus med terrasse på ca. 10 kvm mot sør på eiendommen.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Møre Takstconsult AS v/ Stig Håvard Vatne.

STANDARD

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra ca. år 2000 med profilerte fronter og skapdører med glassfelt. Benkeplaten er i laminat med overlimt vask, og det er flis på vegg over benken. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er en plassbygd peis på kjøkkenet som er frakoblet pipeløpet og kan ikke brukes. Hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD PÅ LOFT

Badet er fra 2001 og har flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt panel i tak. Rommet er utstyrt med innefliset badekar, toalett, og en benk med skap, flislagt benkeplate og nedfelt vask. Det er innfelt speil på vegg over vask og på vegg mot soverom. Badet har ingen ventilasjon.

BAD I UNDERETASJE

Badet i underetasjen er fra ca. 2001. Det er flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og panel i tak med spotter. Badet er utstyrt med dusjnise, toalett og en plassbygd flislagt benk med nedfelt vask. Det er to innfelte speil på vegg. Badet har ingen ventilasjon.

VASKEROM I UNDERETASJE

I underetasjen er det et vaskerom som også fungerer som teknisk rom. Rommet har flis på gulv med varmekabler, malte plater på vegger og panel i tak. Det er opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank, stoppekran og rørskap er plassert her. Rommet har ingen ventilasjon.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Parkett på loft og i 1. etasje. Det er flis i entrè i 1. etasje og flis i underetasjen.

Vegger: Malt panel samt pusset og malt brannmur/pipe på loft. I 1. etasje er det både malt panel, malt tapet og decortapet på stue. Underetasjen har malt tapet og noe pusset og malt mur/pipe.

Himling: Malt panel på loft og i underetasjen. I 1. etasje er det malt panel, med spotter på kjøkken, og takplater på stue.

TEKNISKE INSTALLSJONER

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

- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 287 liter fra 2000.

- Elektrisk anlegg: Anlegget har automatsikringer. Det er varmekabler i gang og på begge soverom i underetasjen,

i tillegg til på våtrom/bad.

- Brantekniske forhold: Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

SIKKERHETSKONTROLL AV DET ELEKTRISKE ANLEGGET

Det ble gjennomført tilsyn av det elektriske anlegget 22.09.2004. Det ble ikke avdekket noen avvik. Kopi av dokumentasjon kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig - Overflater

Avvik: · Flere overflater har synlig slitasje/småskader som tilsier noe oppussing/oppgradering.

Registret en løs flis i gang i u.etg og flere flis med «bom».

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er på grunnmuren i denne boligen benyttet asfaltpapp på grunnmur. Asfaltpapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

· Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: · Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe bruksmerker.

- Våtrom - Loft - Bad - 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.

Vindu i våtsone til badekar.

- Våtrom - Loft - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er plast bak veggplater på bad.

Bad med flislagte vegger og med membran skal det ikke være plast bak veggplater siden det da blir 2 dampette sjikt. Dette kan medføre skade/kondens.

- Våtrom - Underetasje - Bad - 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.

Vindu i dusjsonen til dusj.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Ikke fall til sluk etter dagens krav/anbefaling (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk og ikke 1:100 på resten av rommet).

- Våtrom - Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: · En del bruksmerker, svelling i benkeplaten og slitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør er no ca 25 år.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Rør er no ca. 25 år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, så dette bør man fremskaffes evt. ta en el-kontroll/sjekk.

Kostnadsestimatet gjelder kontrollen og ikke evt. oppgraderinger.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig - Ildsted på kjøkken

Avvik: · Peis på kjøkken kan ikke brukes, frakoblet pipeløp.

- Våtrom - Loft - Bad - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Her ble det målt minus 3 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør (anbefalt min 25 mm høydeforskjell). Ikke fall til sluk etter dagens krav/anbefaling (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk og ikke 1:100 på resten av rommet).

Det er 3 mm lavere topp flis ved dør enn topp flis ved sluk, så her vi vann renne mot dør om det skulle bli en lekkasje ved f.eks vask.

- Våtrom - Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjikt er ca. 25 år og se også punkt om gulv. Tettesjikt må fornyes ved oppgradering av gulv, tg 3 grunnet dette.

- Våtrom - Loft - Bad - Ventilasjon

Avvik: · Rommet har ingen ventilasjon

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i registrerte avvik må rommet påregnes oppgradert i tiden som kommer.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: · Rommet har ingen ventilasjon

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 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.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 201 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 241 m²

TBA: 26 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 55 m² Gang, 2 soveorm, vad og vaskerom.

1. etasje:

BRA-i: 65 m² Entrè, stue, kjøkken og gang.

Loft:

BRA-i: 59 m² Stue, soverom, bad og hall m/trapp.

Kryploft:

BRA-i: 22 Uinnredet loft/bod.

TBA fordelt på etasje

Underetasje:

12 m² Terrasse.

Loft:

4 m² Balkong

UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 16 m² Bod

Loft:

BRA-e: 16 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

10 m² Terrasse- og balkongareal

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 8 m² Bod

IKKE MÅLBARE AREALER**ENEBOLIG**

Det er ca. 20 kvm på kryploft. Arealet er ikke måleverdig,

CARPORT

Carport har ikke målbart areal og innerste delen har også takhøyde under 1,9 m, men gulvarealet er på ca. 17 kvm.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**ENEBOLIG**

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Kommentar: Nytt innerrør i pipe.

Krav for rom til varig opphold:

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja.

Kommentar: En godkjent rømningsvei fra loft, på stue og soverom/veranda er det over 5m til bakkenivå, så her er det anbefalt med brannstige med ryggbøyle.

CARPORT

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

Kommentar: Grunnplanet er ca 1 m lengre enn på tegninger.

Byggemeldt som garasje, men satt som carport grunnet manglende port og dermed åpen vegg i front.

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.
Kommentar: Elektro.

Krav for rom til varig opphold:
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 950 000,-

VERDITAKST

Kr 4 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 24 809,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer, feieavgift, kloakkavgift, vannavgift og renovasjon samarbeid.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

Sula kommune har ordinært 4 betalingsterminer for kommunale avgifter pr. år, men en kan søke om å få månedlig fakturering. Mer informasjon om dette finner man på hjemmesiden til Sula kommune.

Bingsakort: 600 kg 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 5 120,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten fordeles over to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 808 000,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige:

Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi. Sekundærbolig: 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 3 950 000,- (Prisantydning)

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

kr. 98 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 117 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 067 740,- (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. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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/servitutter/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:

1940/300040-1/58 09.01.1940 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1933/900050-1/58 08.05.1933 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 109 BNR: 12

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

26.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

94726595

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:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & 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.

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. tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

27.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no
Mobil: 928 06 440

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.

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 eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig 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 eiendomsmegleren 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.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at меgler 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at меgler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 меgler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger garasje/carport
- Vedtak garasje/carport
- Grunnkart
- Oversiktskart
- Ledningskart

- Veiadkomstkart
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Reguleringsplanforslag
- Kommunedelplan
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

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 lengre 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.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Plantegning - Underetasje

Plantegning - 1. etasje

Plantegning - Loft

Vedlegg

STORSTEINMYRA 4

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger garasje/carport
- Vedtak garasje/carport
- Grunnkart
- Oversiktskart
- Ledningskart
- Veiadkomstkart
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Reguleringsplanforslag
- Kommunedelplan
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Storsteinmyra 4, 6030 LANGEVÅG

 SULA kommune

 gnr. 109, bnr. 104

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 18.12.2025

Oppdragsnr.: 12403-1792

Referansenummer: AF4943

Autorisert foretak: Møre Takstconsult AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Vi er 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig

Stig Håvard Vatne
Uavhengig Takstingeniør
stig@moretakst.no
919 91 555



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført på midten av 1930-tallet. Det ble utført større oppgraderinger i år 2000 og starten av 2000-tallet. Se utfyllende beskrivelse av bygningsdeler under konstruksjoner. For elementer med tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2/3) i denne boligen kan det forekomme andre avvik enn de som spesifikt er opplyst om på den aktuelle vurderingen.

Når det gjelder kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3, er det viktig å merke seg at disse er beheftet med usikkerhet. Faktiske kostnader kan variere avhengig av valgte løsninger og må også sees i sammenheng med det generelle fradraget i den tekniske verdiberegningen. Det anbefales å konsultere fagfolk for mer nøyaktige kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Eldre taktekkning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med trebord/taktro. Eldre malte metallbeslag/metalltakrenner og kobberbeslag ved flere vinduer.

Veggene er av trekonstruksjon av ukjent utførelse, men det er antagelig reisverk - rammekonstruksjon.

Fasade kledd med liggende bordkledning.

Bordkledning skiftet i perioden 2001-2003 av ufaglært/egeninnsats ihht tidligere salgsopplysning.

Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarmen og noen vinduer med enkeltglass.

Et vindu fra byggeår med enkeltglass i u.etg og 2 på kryploft.

På loft er det også et vindu fra 1983.

Tredører - 2 dører fra 2000 og hovedytterdør fra 2020

Balkong på 4 kvm. Rekkverkshøyde på 91cm.

Betongtrapper - en ved huset og en ved mur mot nord (trappa mot nord ligger utenfor tomtegrensen) samt en ved carport/garasje.

Tretrapp ved hovedinngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har følgende overflater på oppholdsrom;
Opplyst at boligen ble oppgradert på starten av 2000-tallet (2000-2003).

På gulv er det:

Loft har parkett.

1.etg parkett og flis i entrè.

U.etg med flis.

Vegger av overflater av:

Loft med malt panel samt pussa og malt brannmur/pipe.

1.etg har både malt panel og malt tapet og decortapet på stue.

U.etg med malt tapet og noe pussa og malt mur/pipe.

I tak er det:

Loft med mal panel.

I 1.etg er det malt panel. Spotter på kjøkken. og takplater på stue.

U.etg med malt panel.

Boligen har mursteinspipe.

Nytt innerrør av stål i 2025 utført av Cementprodukter AS.

NB! Ildsted på loft er tatt bort og det samme er ildsted i u.etg. Boligen har malte tretrapper. Dette er eldre trapper som fikk en oppussing og nye trinn på starten av 2000-tallet.

Furu fyllingsdører på loft.

I 1.etg er det skyvedør mellom gang og kjøkken som er eldre og en furudører til entrè. Ellers åpne løsninger i 1.etg.

I u.etg er det 3 eldre malte tredører og en furu fyllingsdør.

Furu fyllingsdører fra starten av 2000-tallet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad opplyst å være fra 2001 - ingen dokumentasjon på utførelsen.

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt panel i tak.

Inneflisa badekar.

Toalett.

Benk og skap med flislagt benkeplate og nedfelt vask.

Innfelt speil på vegg over vask og på vegg mot soverom.

Ingen ventilering.

Bad i u.etg er opplyst å være fra ca 2001.

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og panel i tak med spotter.

2 innfelte speil på vegg.

Dusjnische.

Plassbygd flislagt benke med nedfelt vask.

Toalett.

Ingen ventilasjon.

Det er et lite vaskerom i u.etg, det er satt som vaskerom, men fremstår også som et teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.

Her er varmtvannstank, stoppekran og rørskap.

Det er flis på gulv med varmekabler og 5 mm høydeforskjell mot sluk fra dør, så det er lite fall på gulv.

Malte plater på vegger og panel i tak.

Ingen ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning som er fra ca år 2000. Ukjent merke.

Profilerte fronter og 3 skapdører med glassfelt.

Laminat benkeplate med overlimt vask.

Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Flis på vegg over benk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap som er på vaskerom.

Rørøpplagg er ca 25 år.

Det er avløpsrør av plast.

Opplyst at rørøpplagg er ca 25 år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 287 liter. fra år 2000.

Automatsikringer.

Varmekabler i gang på på begge soverom i u.etg i tillegg til våtrom/bad.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, men antatt morenemasser og komprimert fyllingsmasser.
Antatt naturlig drenering i terreng uten fuksikring av grunnmur.
Ingen utbedringer registrert.
Betong - antagelig med sparestein/gråstein. Pussa og malt utvendig.
Forstøtningsmurer er av betong og naturstein. Eldre murer og trerekkverk.
Det er også støpte platter/kanter rundt huset.
Skrående tomt som heller til alle sider, boligen ligger på en liten topp.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	241 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	201 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 5 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

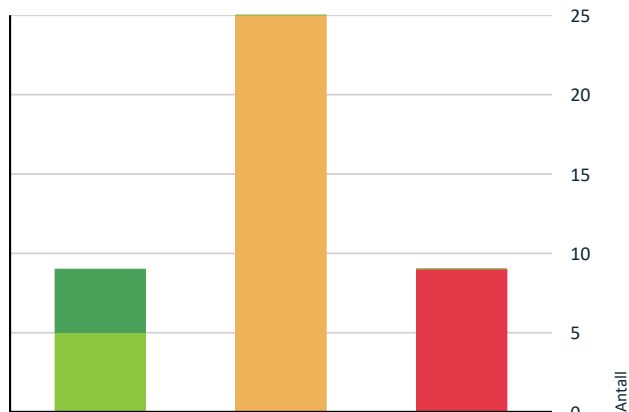
- Det foreligger ikke tegninger

Carport

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Grunnplanet er ca 1 m lengre enn på tegninger.
Byggemeldt som garasje, men satt som carport grunnet manglende port og dermed åpen vegg i front.

Sammendrag av boligens tilstand

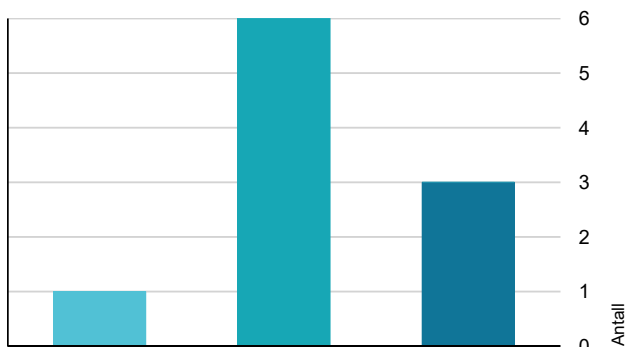
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandskontroll er her kun av boligen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig
















TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Ildsted på kjøkken [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1934

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eldre taktekking.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noe stein falt ned, så det mangler noe stein. Registrert stein med sprekk.

Noe mose.

Se også punkt om takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør foretas utbedring av manglende og sprukne skiferstein, samt fjerning av mose for å forhindre ytterligere nedbrytning av taket. Konsekvensen av lekkasjer er økt risiko for råteskader og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes.



Nedløp og beslag

Eldre malte metallbeslag/metalltakrenner og kobberbeslag ved flere vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Flere beslag med rust.

Takrenne over entrè er lagt for langt inn i vegg, så feil avslutning her som kan medføre skader i vegg.

Flere fester på takrenner har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det må påregnes vedlikehold og flere oppgraderinger. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut. Konsekvensen av rust, hull og brudd i søm er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til fuktskader på bygningens konstruksjon og fasade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er av trekonstruksjon av ukjent utførelse, men det er antagelig reisverk - rammekonstruksjon.
Fasade kledd med liggende bordkledning.
Bordkledning skiftet i perioden 2001-2003 av ufaglært/egeninnsats ihht tidligere salgsopplysning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke musebånd.

For liten lufting/avstand mellom takteking og vegg ved takutstikk over entré og arker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musebånd for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Luftingen mellom takteking og vegg ved takutstikk over entré og arker bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og råte.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med trebord/taktro. Det påpekes at store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Kun inspisert/besiktiget på kryploff.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ikke dampsperre i konstruksjonen.

Flere steder fuktnivå over anbefalt nivå i gradrenner, møne og ved pipe.
Synlig vann/fukt på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres dampspærre i konstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader. Fuktmålingene viser forhøyede verdier i gradrenner, møne og ved pipe, samt synlig vann/fukt på pipe. Det anbefales å utbedre lekkasjer og sikre tilstrekkelig ventilasjon for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte, mugg og svekkelse av konstruksjonen.



TG 3 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarmer og noen vinduer med enkeltglass.

Et vindu fra byggeår med enkeltglass i u.etg og 2 på kryploft. På loft er det også et vindu fra 1983.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er over 20 år. På vinduer av denne alder normalt med vedlikehold og stedvise oppgraderinger. Vinduer av denne alder har begrenset levetid avhengig av hvor værutsatte de er.

Pakninger er også svekket etter over 20 år.

Påvist mangler på beslag som da ikke har en tett løsning.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør foretas utskifting eller utbedring av vinduer med fukt- og råteskader, samt vinduer med punkterte eller sprukne glassruter, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende eller utilstrekkelige beslag bør utbedres for å sikre tett løsning og forhindre vanninntrenging. Pakninger bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å opprettholde god tetthet og funksjon. Vinduer av denne alder har begrenset levetid, og det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting etter behov for å unngå økte vedlikeholdskostnader og redusert komfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Tredører - 2 dører fra 2000 og hovedytterdør fra 2020

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- 2 dører er over 20 år og på dører som er over 20 år er det normalt med vedlikehold og stedvise oppgraderinger. Dører av denne alder kan ha begrenset levetid avhengig av hvor værutsatte de er. Registrert oppsprekking i treverk. Pakninger er også svekket på dører som er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte dører nærmer seg oppgraderes. Dette gjelder da verandadør og kjellerdør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 4 kvm. Rekkverkshøyde på 91cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapper - en ved huset og en ved mur mot nord (trappa mot nord ligger utenfor tomtegrensen) samt en ved carport/garasje. Tretrapp ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Eldre trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk og håndlister bør monteres på alle utvendige trapper for å lukke avviket og redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk og håndlister på eldre trapper øker faren for personskaade, spesielt for barn, eldre og bevegelseshemmede. Vedlikehold må påregnes grunnet alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Boligen har følgende overflater på oppholdsrom;
Opplyst at boligen ble oppgradert i år 2000 og starten av 2000-tallet.
På gulv er det:

Loft har parkett.

1.etg parkett og flis i entrè.

U.etg med flis.

Vegger av overflater av:

Loft med malt panel samt pussa og malt brannmur/pipe.

1.etg har både malt panel og malt tapet og decortapet på stue.

U.etg med malt tapet og noe pussa og malt mur/pipe.

I tak er det:

Loft med mal panel.

I 1.etg er det malt panel. Spotter på kjøkken. og takplater på stue.

U.etg med malt panel.

I denne boligen tas det spesifikt forbehold om at det kun er utført kontroll på synlige og tilgjengelige deler av overflatene. Tunge møbler som reoler/senger/skap/sofa etc er ikke flyttet. Dvs at andre registreringer vil kunne forekomme når denne boligen er tom og alle overflater er synlige. Merker etter festemidler/oppheng/bilder etc vil uansett forekomme og er normalt i alle brukte boliger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere overflater har synlig slitasje/småskader som tilsier noe oppussing/oppgradering.

Registret en løs flis i gang i u.etg og flere flis med «bom».

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er naturlig med noe oppgraderinger/oppussing. Dette ut fra registrert slitasje/bruksmerker. Fliser med "bom" kan sprekke opp over tid.

Løs flis må utbedres for at det ikke skal sprekke mer opp.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Loft:

Det ble målt 14 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i hall.

Det ble målt 12 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i stue.

Det ble målt 15 mm høydeforskjell på rommets bredde på hall.

Det ble målt 16 mm høydeforskjell på rommets bredde på stue.

1.etg:

Det ble målt 12 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i stue.

Det ble målt 10 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i kjøkken.

Det ble målt 15 mm høydeforskjell på rommets bredde på stue.

Det ble målt 15 mm høydeforskjell på rommets bredde på kjøkken.

Støpt gulv i u.etg.

Det ble målt 3 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i soverom mot øst.

Det ble målt 11 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i gang.

Det ble målt 3 mm høydeforskjell på rommets bredde på soverom mot øst.

Det ble målt 10 mm høydeforskjell på rommets bredde på gang.

I denne boligen er målingene kun stikkprøver og målt i 2 rom pr.etasje. Boligen var møblert under befaring, så å finne høyeste/laveste punkt kan være vanskelig. Dvs at andre målinger vil kunne forekomme når denne boliger er tom og alle gulvflater er synlige og målinger foretas i alle rom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TE 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Nytt innerrør av stål i 2025 utført av Cementprodukter AS.

NB! Ildsted på loft er tatt bort og det samme er ildsted i u.etg.

TE 3 Ildsted på kjøkken

Plassbygd peis på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Peis på kjøkken kan ikke brukes, frakoblet pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er fjerning, men ingen kostnad ved å ha den stående på kjøkken, men peisen kan ikke brukes i dag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innredet u.etg der det er innforingsvegger av tre som er platekledd. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,2.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er på grunnmuren i denne boligen benyttet asfaltpapp på grunnmur. Asfaltpapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen.

Konsekvens/tiltak

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

Asfaltpapp bør fjernes ved neste oppgradering for å sikre tilstrekkelig diffusjonsåpenhet i konstruksjonen. Manglende diffusjonsåpenhet kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for muggvekst og skader på materialene mellom mur og asfaltpapp.



TE 2 Innvendige trapper

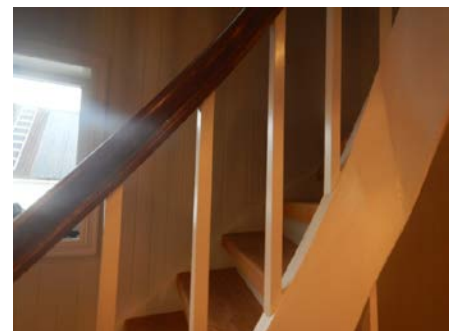
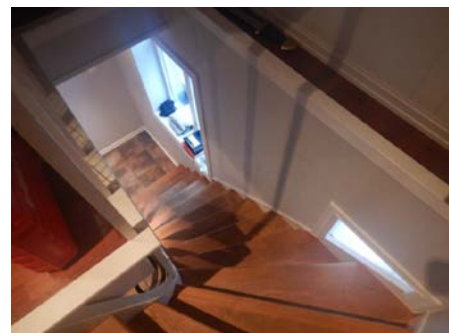
Boligen har malte tretrapper. Dette er eldre trapper som fikk en oppussing og nye trinn på starten av 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Furu fyllingsdører på loft.

I 1.etg er det skyvedør mellom gang og kjøkken som er eldre og en furudører til entrè. Ellers åpne løsninger i 1.etg.

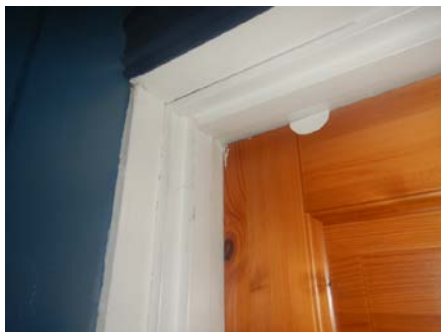
I u.etg er det 3 eldre malte tredører og en furu fyllingsdør. Furu fyllingsdører fra starten av 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad opplyst å være fra 2001 - ingen dokumentasjon på utførelsen.

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt panel i tak.

Inneflisa badekar.

Toalett.

Benk og skap med flislagt benkeplate og nedfelt vask.

Innfelt speil på vegg over vask og på vegg mot soverom.

Ingen ventilering.

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

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

Vindu i våtzone til badekar.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må tas hensyn til vindu i våtsonen ved bruk av badekar/dusj. Vindu må fuktbeskyttes.

Konsekvens er fukt i karm/vegg ved vindu.



LOFT > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Her ble det målt minus 3 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør (anbefalt min 25 mm høydeforskjell). Ikke fall til sluk etter dagens krav/anbefaling (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk og ikke 1:100 på resten av rommet).

Det er 3 mm lavere topp flis ved dør enn topp flis ved sluk, så her vil vann renne mot dør om det skulle bli en lekkasje ved f.eks vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell mellom sluk og dørterskel i henhold til gjeldende krav, for å hindre at vann renner mot dør og ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje. Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

LOFT > BAD

TE 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjikt er ca 25 år og se også punkt om gulv. Tettesjikt må fornyes ved oppgradering av gulv, tg 3 grunnet dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nytt tettesjikt/membran når gulv utbedres.
Konsekvens er fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



LOFT > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneflisa badekar.
Toalett.
Benk og skap med flislagt benkeplate og nedfelt vask

LOFT > BAD

TE 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

LOFT > BAD

TE 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i hall. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

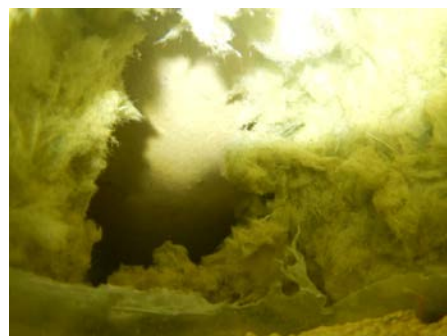
Det er plast bak veggplater på bad.

Bad med flislagte vegger og med membran skal det ikke være plast bak veggplater siden det da blir 2 dampette sjikt. Dette kan medføre skade/kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plast bak veggplater på bad må/bør fjernes ved neste oppgradering.
Plast bak veggplater kan føre til fukt/kondens i vegg og fuktskader.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Det er et lite vaskerom i u.etg, det er satt som vaskerom, men fremstår også som et teknisk rom med opplegg for vaskemaskin. Her er varmtvannstank, stoppekran og rørskap. Det er flis på gulv med varmekabler og 5 mm høydeforskjell mot sluk fra dør, så det er lite fall på gulv. Malte plater på vegger og panel i tak. Manglende lister, manglende veggplater på vegg under rørskap og generelt lav standard og manglede finish som gjør at det er satt tg3. Slukristen er også litt løs/skade. Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i registrerte avvik må rommet påregnes oppgradert i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,0.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i u.etg er opplyst å være fra ca 2001. Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og panel i tak med spotter. 2 innfelte speil på vegg. Dusjnische. Plassbygd flislagt benke med nedfelt vask. Toalett. Ingen ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og panel i tak.

Vurdering av avvik:

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

Vindu i dusjsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må tas hensyn til vindu i våtsonen ved bruk av badekar/dusj. Vindu må fuktbeskyttes.

Konsekvens er fukt og skade i karm/vegg ved vindu.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket dusjonen med 5-6mm. Her ble det målt 30 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis på gulv ved dør (anbefalt min 25 mm), det er også opptrekk/forhøyet dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Ikke fall til sluk etter dagens krav/anbefaling (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk og ikke 1:100 på resten av rommet).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon. Innhent dokumentasjon (om mulig) ellers pass på bruken/jevnlig kontroll. Skader kan oppstå ved endret bruk.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnise.
Plassbygd flislagt benke med nedfelt vask.
Toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning som er fra ca år 2000. Ukjent merke.
Profilerte fronter og 3 skapdører med glassfelt.
Laminat benkeplate med overlimt vask.
Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Flis på vegg over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
En del bruksmerker, svelling i benkeplaten og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Noe vedlikehold må påregnes.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap som er på vaskerom.
Rørøpplagg er ca 25 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør er no ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Opplyst at røropplegg er ca 25 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Rør er no ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 287 liter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

Varmekabler i gang på på begge soverom i u.etg i tillegg til våtrom/bad.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent, men mye på starten av 2000-tallet, men ukjent om alt er oppgradert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja lhht informasjonen vi som dagens eier har.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Kun arbeid dagens eier har utført - uthus og carport/garasje.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, så dette bør man fremskaffes evt. ta en el-kontroll/sjekk.
Kostnadsestimatet gjelder kontrollen og ikke evt. oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, men antatt morenemasser og komprimert fyllingsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent type drenering og fuktsikring.
Antatt naturlig drenering i terreng uten fuktsikring av grunnmur.
Ingen utbedringer registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan tyde på funksjonssvekkelse (se punkt om hulltaking). Mindre del av u.etg som ligger under terreng. Drenering og fuktsikring er over anbefalt alder siden dette er et eldre hus der det ikke er utført oppgraderinger på drenering/fuktsikring. Årsaken kan også være kappilæroppslag/fuktoppslag fra grunnen eller en kombinasjon. Utføringsvegger mot mur er risikokonstruksjoner med fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens er fukt/råte i treverk i u.etg/kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betong - antagelig med sparestein/gråstein. Pussa og malt utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Maling som flasser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det kan ikke utelukkes noe vedlikehold av grunnmur ved utbedringer av drenering/fuktsikring.

Punktet må også sees i sammenheng med drenering og rom under terreng.



Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og naturstein. Eldre murer og trekkverk.
Det er også støpte platter/kanter rundt huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rust på festemidler på rekkverk.

Eldre murer.

Noe sprekker i betongplate som er ved huset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rust på festemidler på rekkverk bør utbedres for å forhindre svekkelse av rekkverkets bæreevne og redusere risiko for personskade.

Eldre murer og sprekker i betongplate bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelle utbedringer for å hindre videre forringelse og sikre konstruksjonens stabilitet.



TG 0 Terrengforhold

Skrående tomt som heller til alle sider, boligen ligger på en liten topp.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast (på det som er synlig i boligen)
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) (på det som er synlig i boligen).

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Opplyst av eier at rør er skiftet - dette er ikke mulig å kontrollere av takstmann. Tg satt ut fra opplysning fra eier og at rør ble oppgradert for ca 25 år siden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Rør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"
= TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår - antatt 1930-tallet.

Standard

Lav standard.

Vedlikehold

Fremstår ved vedlikehold og oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

Uthus oppført i enkel trekonstruksjon med liggende bordkledning (ingen lufting på kledningen, så konstruksjonen skal ikke isoleres). Varierende alder på bordkledningen.

Tresperrer og ståltak.

Støpt gulv.

2 nyere vinduer.

Eldre tredør.

Nylig innlagt strøm med eget el-skap og 3-fase.

Enkel tretrapp mellom etasjene.

Tregulv på hems/loft.

Terrasse i trekonstruksjon på ca 10 kvm mot sør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår - antatt 1950-tallet.

Standard

Lav standard.

Vedlikehold

Fremstår ved vedlikehold og oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

Bod i murkonstruksjon.

Vinduer med enkeltglass og trekarmer.

Ødelagt dør.

Vannutkast.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Carport



Anvendelse

Carport

Byggeår

1957

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tegning.

Standard

Lav standard.

Vedlikehold

Fremstår med renoveringsbehov.

Beskrivelse

Dette bygget er byggemeldt som garasje, men har i dag ingen porter så ene veggen er åpen i front og dermed satt som carport. Murkonstruksjon.

Innvendig høyde mellom 1,88 m og 2,1 m.

Strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

201 m²/201 m²

Enebolig: Uinnredet loft, 2 Bad, Hall m/trapp, 2 Stuer, 3 Soverom, Kjøkken, Entré, 2 Gang, Vaskerom

Andre bygg: Uthus, Bod, Carport
Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 550 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Basert på markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Markvegen 3 ,6030 LANGEVÅG 147 m ² 1971 4 sov	24-09-2025	4 500 000	4 700 000		4 700 000	31 973
2 Rotene 6 ,6030 LANGEVÅG 221 m ² 1990 3 sov	09-09-2025	5 500 000	6 220 000		6 220 000	28 145
3 Bulegane 23 ,6030 LANGEVÅG 185 m ² 1972 4 sov	10-11-2025	4 250 000	4 250 000		4 250 000	20 335
4 Legemarka 53 ,6030 LANGEVÅG 182 m ² 1932 4 sov	12-01-2025	2 890 000	2 690 000		2 690 000	13 383
5 Sandvikvegen 49 ,6030 LANGEVÅG 160 m ² 1962 4 sov	18-09-2025	2 300 000	2 375 000		2 375 000	13 268

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

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 450 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	170 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 730 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

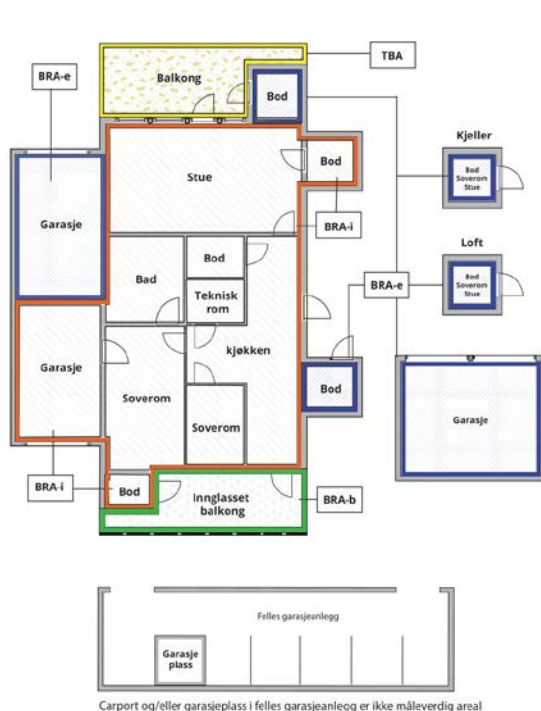
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)				
Kryploft	22			22		20	42
Loft	59			59	4		59
1.Etasje	65			65			65
Underetasje	55			55	12		55
SUM	201				16	20	221
SUM BRA	201						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kryploft	Uinnredet loft/bod		
Loft	Bad, hall m/trapp, stue, soverom		
1.Etasje	Kjøkken, entré, gang, stue		
Underetasje	Vaskerom, bad, gang, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt innerrør i pipe.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: En godkjent rømningsvei fra loft, på stue og soverom/veranda er det over 5m til bakkenivå, så her er det anbefalt med brannstige med ryggbøyle.

Uthus

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)				
Loft		16		16		2	18
1.Etasje		16		16	10		16
SUM		32			10	2	34
SUM BRA	32						

Romfordeling

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport har ikke målbart areal og innerste delen har også takhøyde under 1,9 m, men gulvarealet er på ca 17 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Grunnplanet er ca 1 m lengre enn på tegninger.

Byggemeldt som garasje, men satt som carport grunnet manglende port og dermed åpen vegg i front.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Elektro.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	22
Uthus	0	32
Bod	0	8
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Stig Håvard Vatne	Takstingeniør
	Sindre Nicolai Sundby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	109	104		0	850.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storsteinmyra 4

Hjemmelshaver

Svoen Signe Elvik, Sundby Sindre Nicolai

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger vest for Langevåg sentrum. Gangavstand til sentrum, barnehage, butikker og turområde.

Adkomstvei

Privat stikkveg til offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Uregulert.

Avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Om tomten

Eiet tomt 850 kvm - opparbeidet med plen, støpte murer, beplantning, terrasse etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke datert, men skjema mottatt på mail 10.12.2025.	Gjennomgått	10	Ja
Tegning av carport/garasje	04.07.1957		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring elektro	18.04.2025	nstallasjon uthus og carport.	Gjennomgått	2	Nei
Infoland	12.12.2025		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	12.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringskart	12.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Faktura Cementprodukter	09.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplan	16.12.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AF4943>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0007/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sindre Nicolai Sundby	Signe Elvik Svoen
Gateadresse	
Storsteinmyra 4	
Poststed	Postnr
LANGEVÅG	6030
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	94726595

Document reference: 2-0007/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: SNS, SES

1

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
 Beskrivelse Oppsamling av fukt under badekar har ført til lukt i perioder, trolig grunnet dårlig ventilering. Kan også komme fra sluk.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Ingen dokumentasjon på arbeidet. Informasjon fra forrige eiers egenerklæring: Murmester Oddbjørn Øien, Rehab. nytt i 2001. Utført som dugnad.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
 Beskrivelse Bad opplyst å være fra 2001 i forrige eiers egenerklæring, ingen dokumentasjon på utførelsen.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Ingen dokumentasjon på arbeidet. Informasjon fra forrige eiers egenerklæring: Rørleggersentralen AS, Alt nytt innvendig, og rør til det kommunale. Utført av Erling Madsen v Rørleggersentralen AS.
 Arbeid utført av Rørleggersentralen AS
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 Beskrivelse Vinduer på fasade mot sør er ikke tette.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Rehabiliteret pipe grunnet avvik ved branntilsyn. Utført av Cemetprodukter AS i desember 2025.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Informasjon fra forrige eiers egenerklæring: Det er påvist mindre riss i puss/murer.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Henden Elektro, 28.-29.03.25, opplegging av strøm til uthus og garasje. Informasjon fra forrige eiers egenerklæring: HM elektro AS, full renovering. Ingen dokumentasjon på utførelse.
 Arbeid utført av Henden Elektro, HM elektro AS.
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Henden Elektro, 18.04.25, Kristian Svoen Aasen

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Informasjon fra forrige eiers egenerklæring: Skifta bordkledning i 2001-2003.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Sundby	1c14ab15cb633e5961985e 0231e6ede455585cb3	22.02.2026 21:03:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Signe Svoen	5d4568db020ff8ce97ad6 0e68c7f1cbeaaeb7ba	20.02.2026 14:29:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0007/26

- 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

Storsteinmyra 4 - Nabolaget Molvær/Remane - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Djupdalen Linje 4	13 min 1.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	47 min

Skoler

Langevåg skule (1-7 kl.) 520 elever, 25 klasser	4 min 2.4 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 434 elever, 37 klasser	4 min 2 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	25 min 18.2 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	25 min 19.3 km

Ladepunkt for el-bil

Devoldfabrikken, Langevåg	10 min
Devoldfabrikken	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

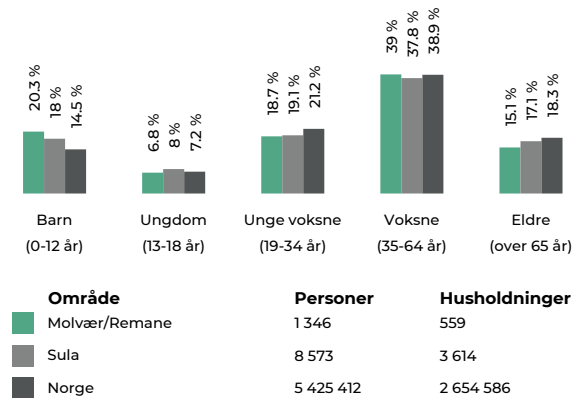
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Langevåg barnehage (0-5 år) 89 barn	6 min 0.5 km
Molvær barnehage (0-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km
Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år) 108 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Bunnpris Langevåg Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Spar Langevåg	14 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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Trafikk

Lite trafikk 93/100

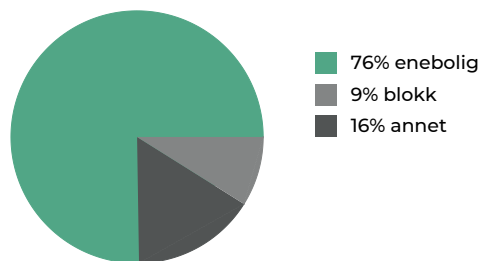
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

🏠 Molvær skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km
🏠 Vasset idrettsanlegg	17 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	1.5 km
🏃 Crossfit Langevåg	9 min 🚶
🏃 Aktiv Trening Langevåg	12 min 🚶

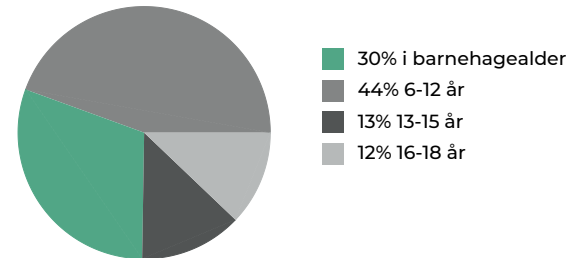
Boligmasse



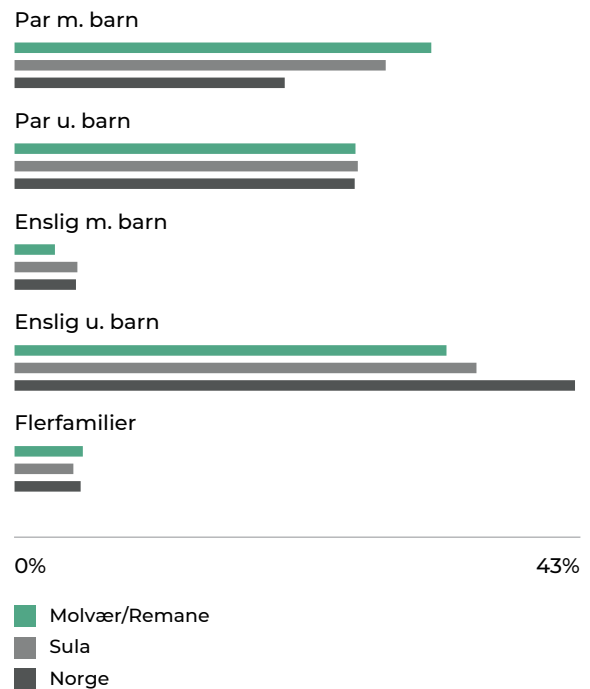
Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa	24 min 🚶
📍 Apotek 1 Langevåg	11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

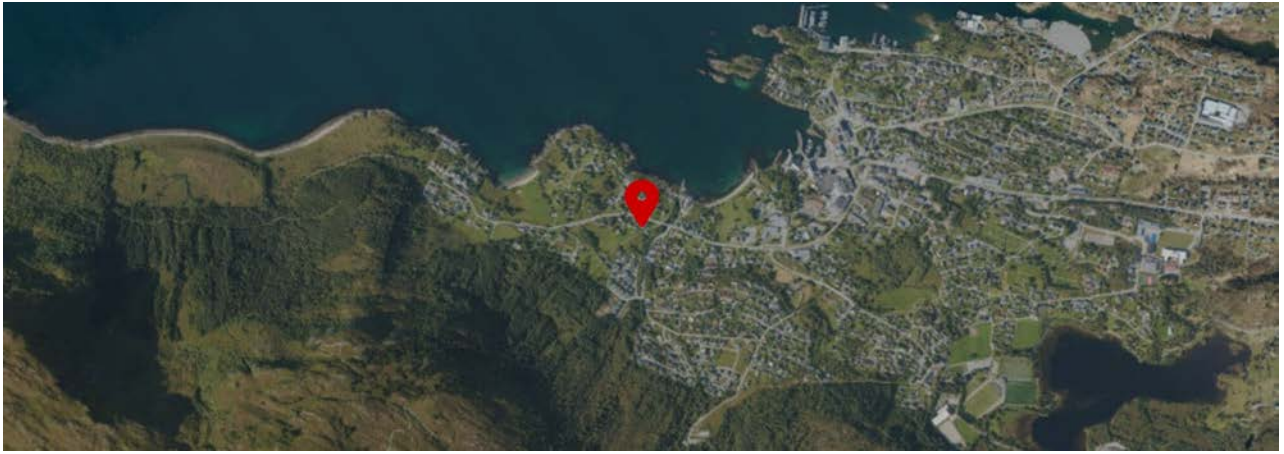


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 2025



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 2025

Tiltakshistorikk røyklop

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hypighet	Sotmengde	ArbeidslisteInfo
03.04.2024	Feiing av skorstein	Nei	Lars Marius Andreassen	Huseigar tar kontakt for ny avtale.	Årlig		Sula 12.04.2024 Ansvarlig: Lars Brekke, Lars Marius Andreassen
22.08.2022	Feiing av skorstein	Nei	Vegard Walstad Bakås	Huseigar tar kontakt for ny avtale.	Hvert 2 år		Feiing, torsdag 25.08.22 Ansvarlig: Vegard Walstad Bakås
17.08.2021	Feiing av skorstein	Ja	Historisk		Hvert 2 år		
23.07.2020	Feiing av skorstein	Nei	Vegard Walstad Bakås	Ingen hjemme	Hvert 2 år		
31.07.2018	Feiing av skorstein	Ja	Bjørn Eivind Skarpaas Haagensen		Hvert 2 år	Beksot	

Tiltakshistorikk bruksenhet

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hypighet	Arbeidslisteinfo
04.09.2025	Tilsyn med fyringsanlegget	Ja	Daniel Sunde		Hvert 4. år	tilsyn torsdag 04.september Ansvarlig: Daniel Sunde
14.03.2023	Tilsyn med fyringsanlegget	Ja	Simen Støp Nilsen		Hvert 4. år	Tilsyn Tirsdag 14.03.2022 Ansvarlig: Simen Støp Nilsen
13.01.2016	Tilsyn med fyringsanlegget	Ja	Historisk		Hvert 4. år	
07.11.2012	Tilsyn med fyringsanlegget	Nei	Historisk		Hvert 4. år	
17.02.2009	Tilsyn med fyringsanlegget	Nei	Historisk		Hvert 4. år	

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiing skal kunne utføres.

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

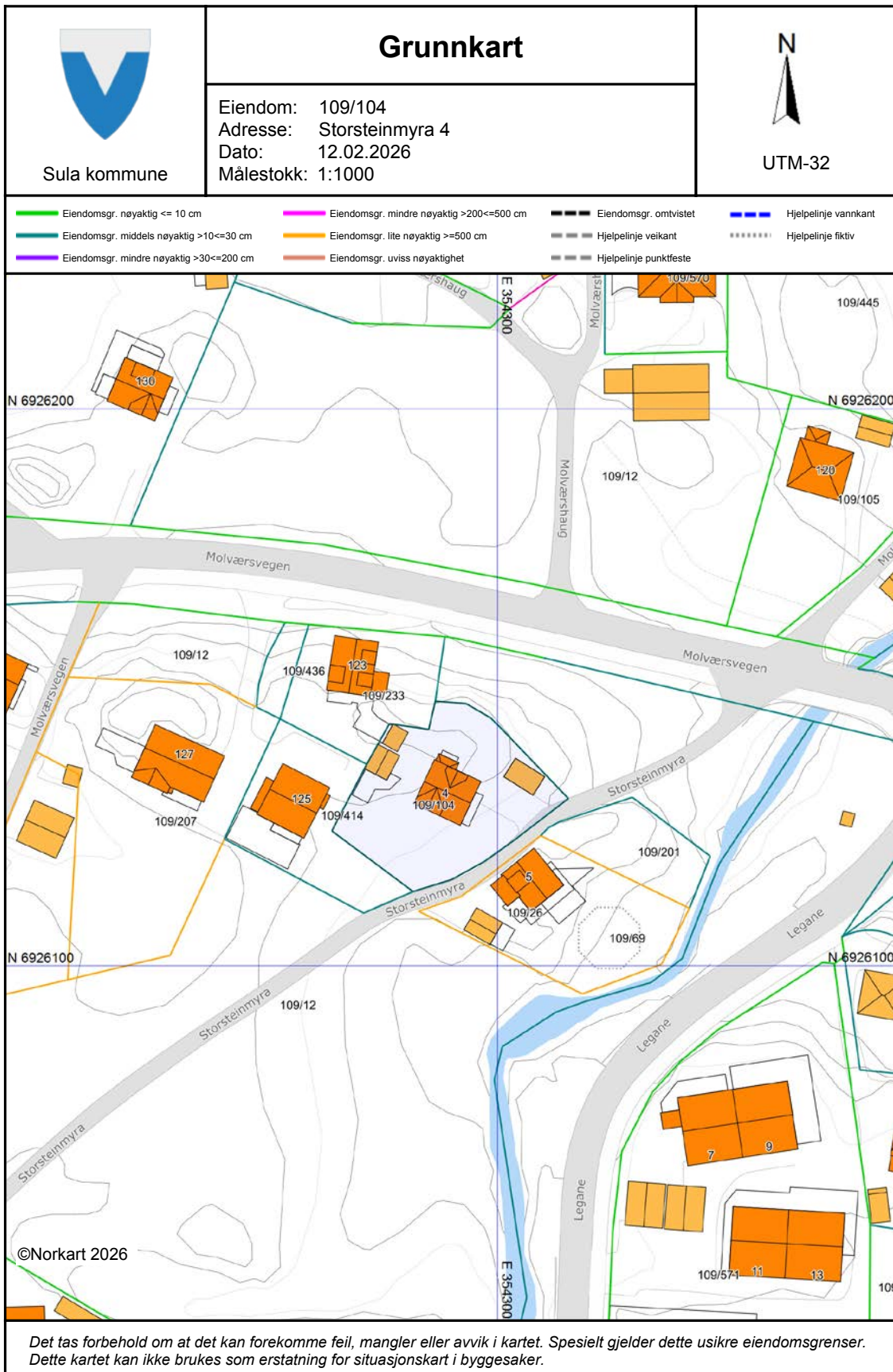
Røykvarsler og slukkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: Én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

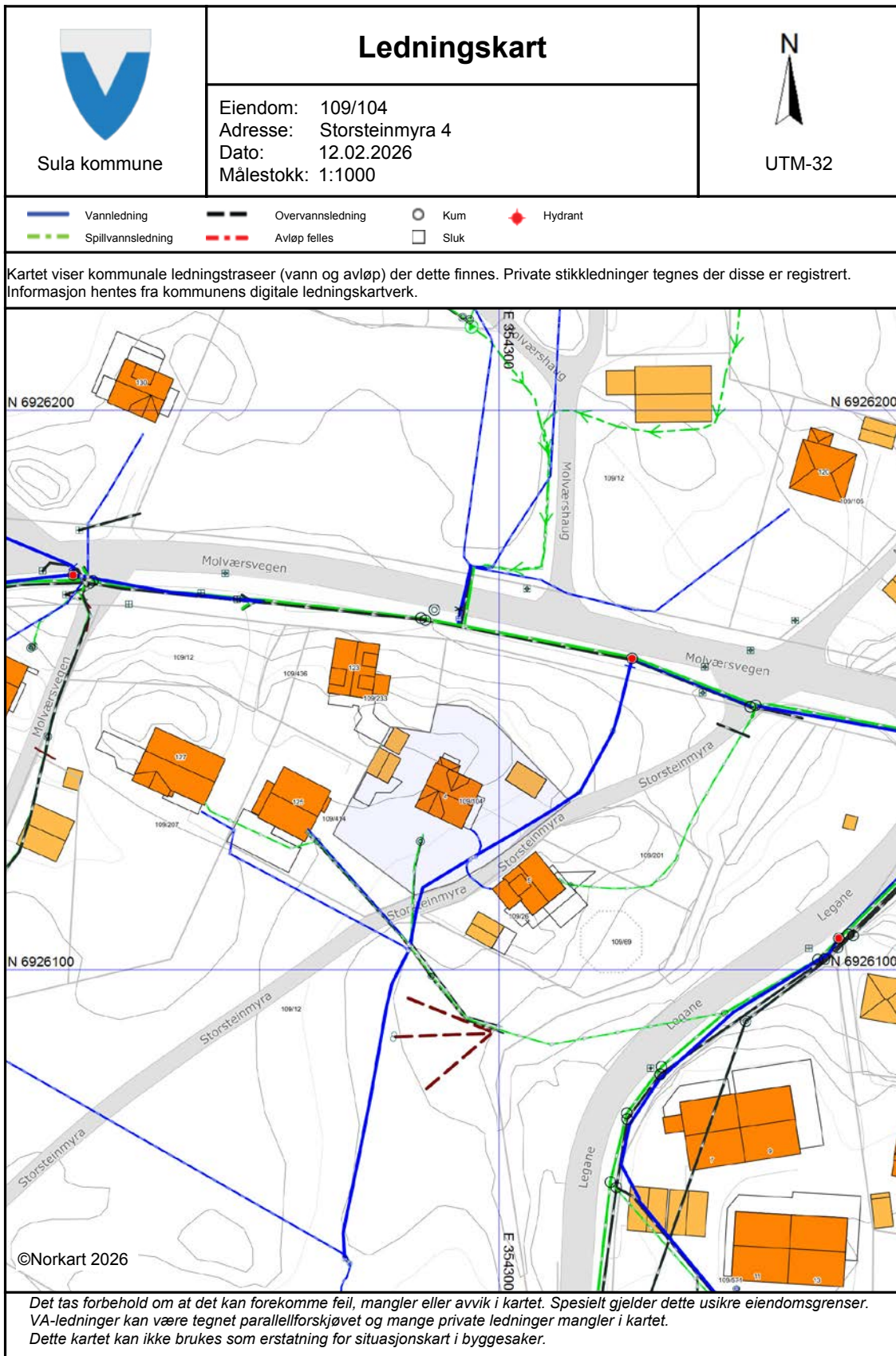
Henvendelse angående feiing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).



Oversiktskart for eiendom 1531 - 109/104//

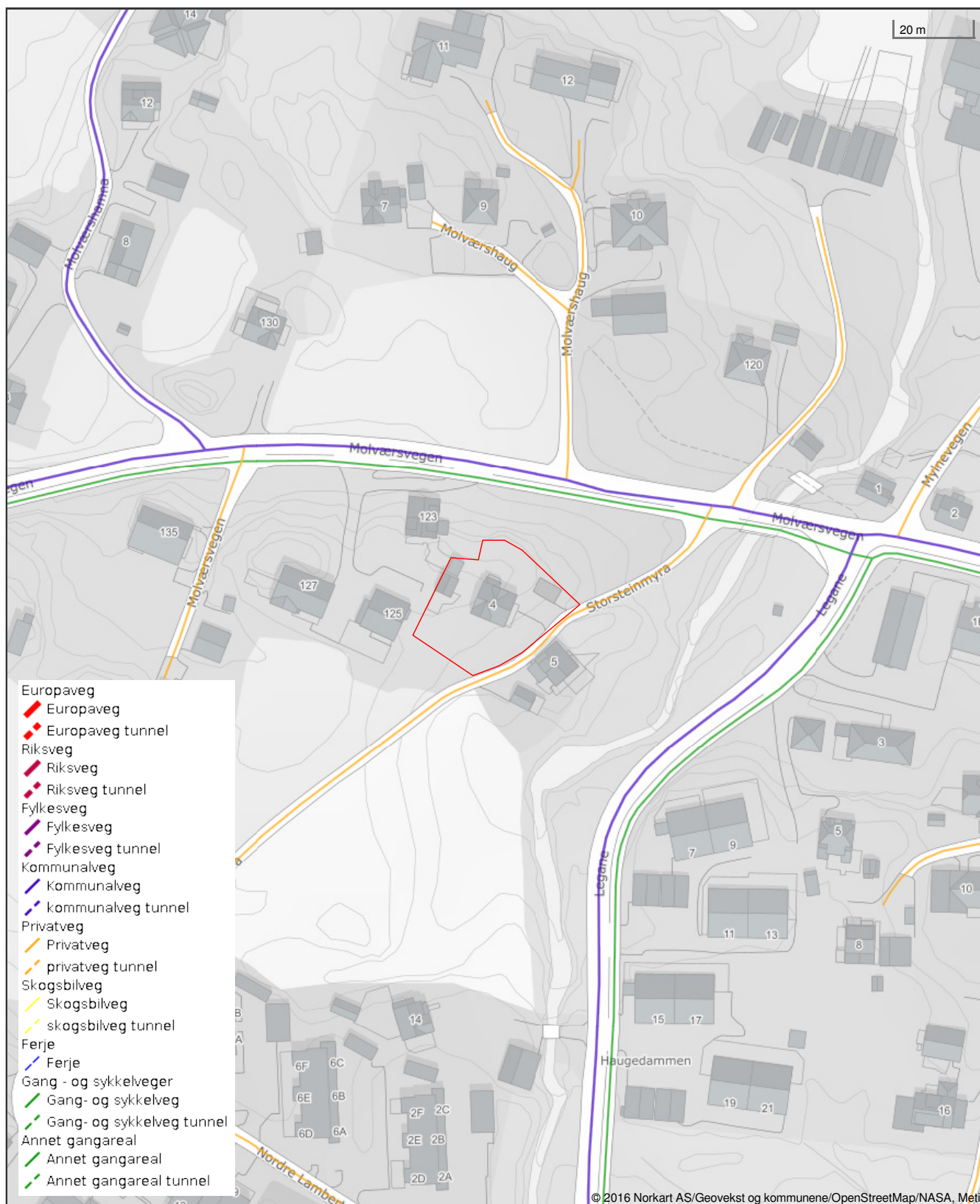


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Vegstatuskart for eiendom 1531 - 109/104//



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.



Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 109/104
Adresse: Storsteinmyra 4
Utskriftsdato: 12.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2026


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


Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

 Bustader - konsentrert småhus

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensning

 Formålsgrense

 Byggjegrense



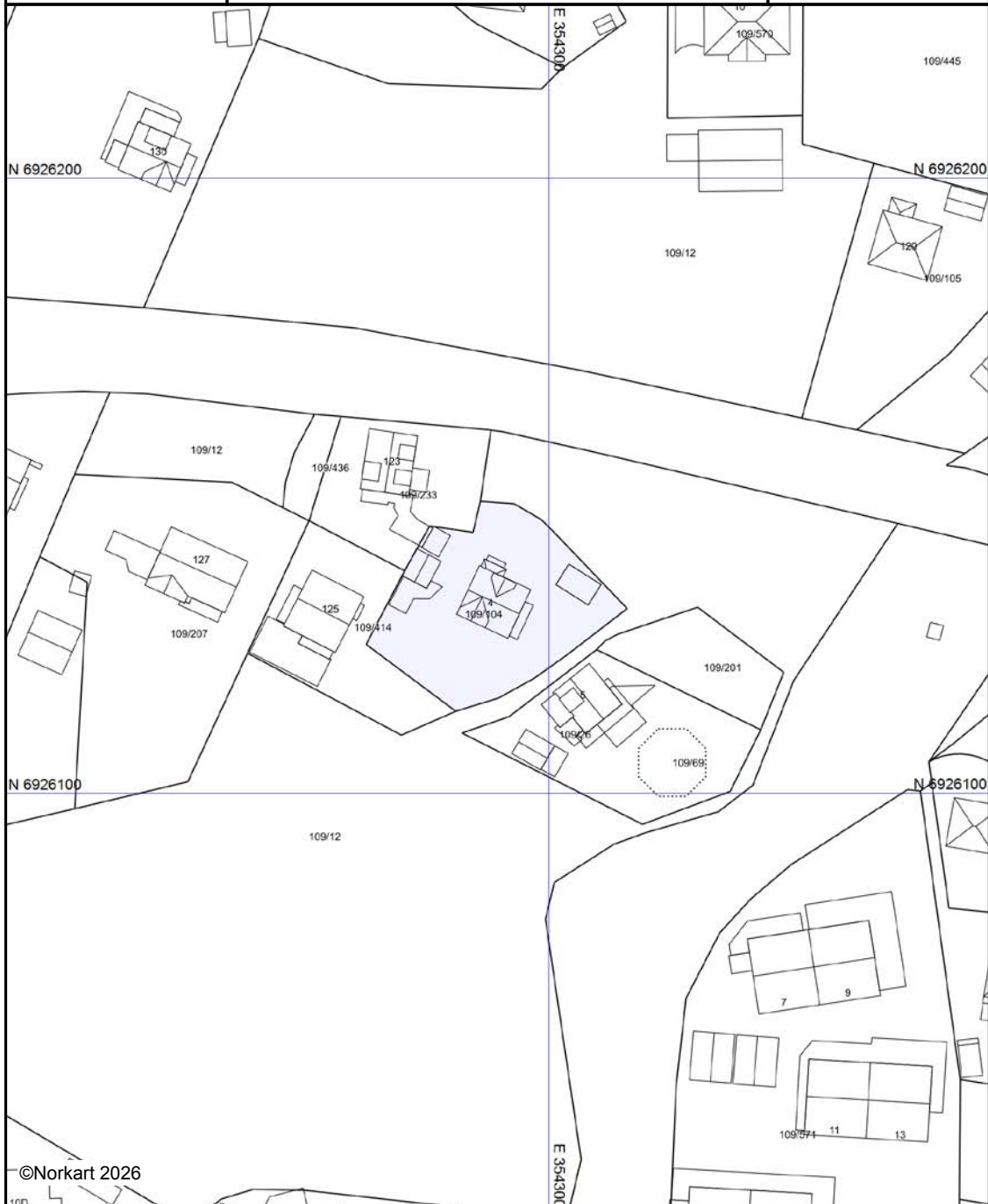
Sula kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 109/104
Adresse: Storsteinmyra 4
Utskriftsdato: 12.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring



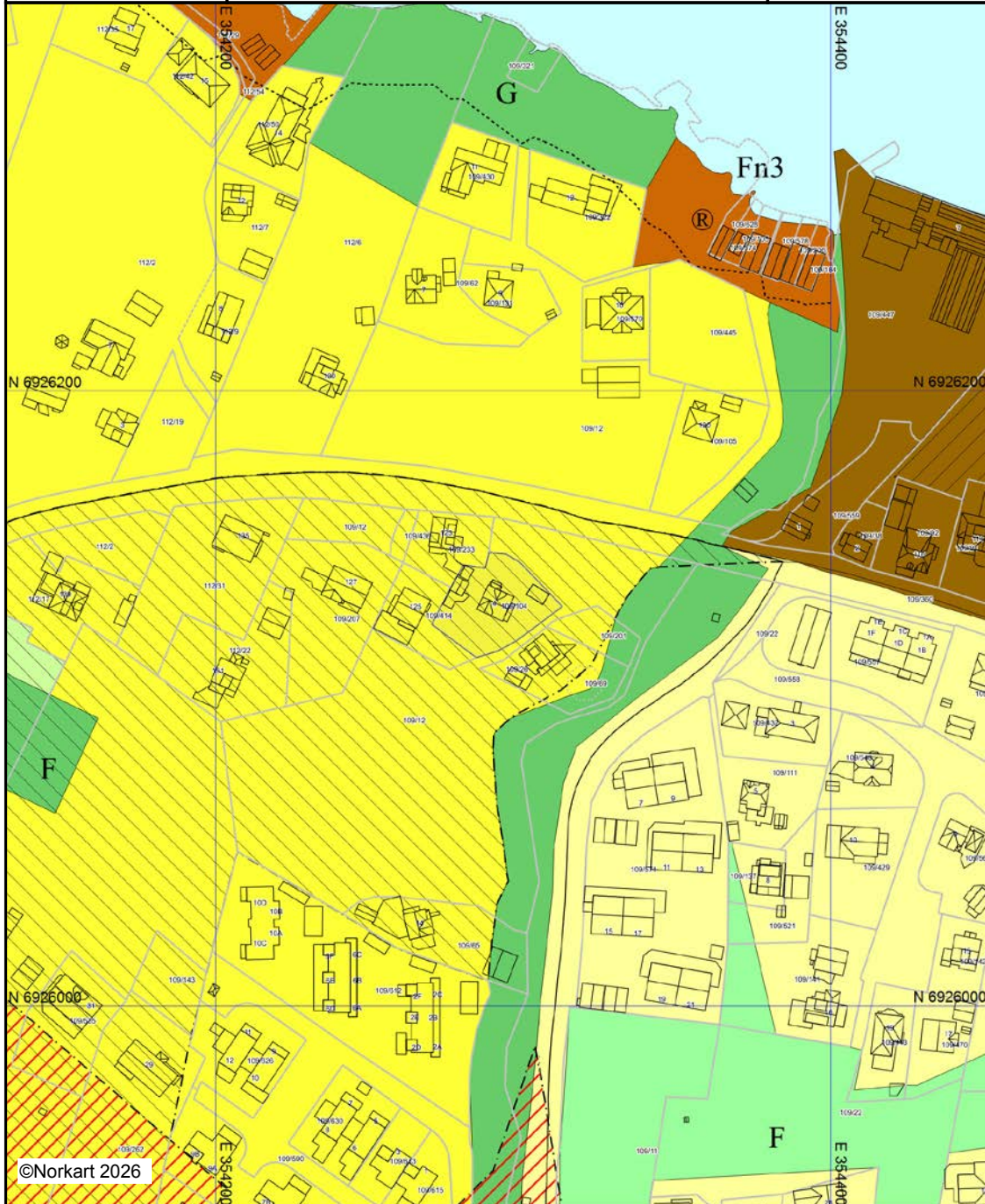
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 109/104
Adresse: Storsteinmyra 4
Utskriftsdato: 12.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



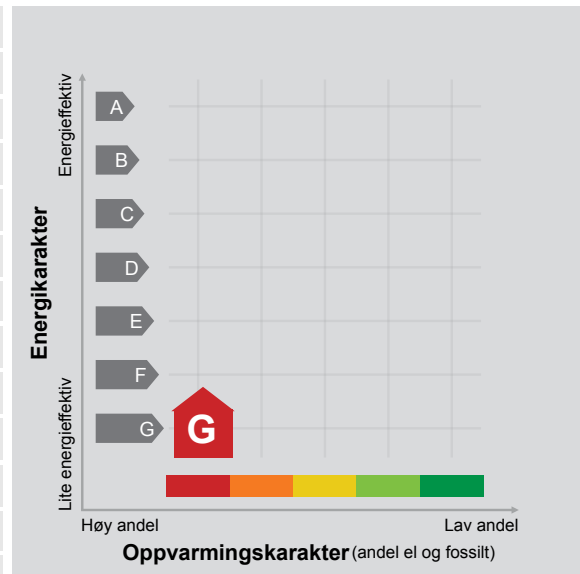
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL201</i>	
	Bustader - eksisterende
	Bustader - nytt
	Sentrumsformål - nytt
	Andre typer bygninger og anlegg - nytt
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11</i>	
	Grøntstruktur - nytt
	Friområde - eksisterende
	Friområde - nytt
<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
<i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2</i>	
	Faresonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Gjennomføringsgrense
	Forbodsgrense sjø
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealmål
	Hovudveg - eksisterende
	Samleveg - eksisterende
	Gang-/sykkelveg - eksisterende
Abc	Kommune(del)plan - påskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Storsteinmyra 4
Postnummer	6030
Sted	LANGEVÅG
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180330763
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7bed7cb8-25cb-4aed-a69e-07e071306478
Dato	13.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1934
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	203
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storsteinmyra 4
Postnummer: 6030
Sted: LANGEVÅG
Kommune: Sula
Bolignummer: H0101
Dato: 13.05.2024 12:10:25
Energimerkenummer: 7bed7cb8-25cb-4aed-a69e-07e071306478

Kommunennummer: 1531
Gårdsnummer: 109
Bruksnummer: 104
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 180330763

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

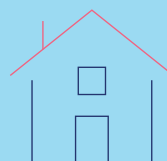
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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

Oppdragsnummer: 2-0007/26

Adresse: Storsteinmyra 4, 6030 LANGEVÅG, gnr. 109, bnr.
104 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.03.2026

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



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/