

Sandvikvegen 1

LANGEVÅG

notar



Prisantydning Kr. 3 100 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 232/255 kvm
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Sandvikvegen 1

Hel tomannsbolig med garasje, verandaer, hage |
Gode sol-, lys- og utsiktsforhold | Nær Langevåg
sentrum

Adresse	Sandvikvegen 1 6030 LANGEVÅG
Prisantydning	Kr 3 100 000,-
Omkostninger	Kr 96 490,-
Totalpris	Kr 3 196 490,-
BRA-i/BRA Total	232/255 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1954
Soverom	3

Velkommen til en sjarmerende hel horisontaldelt 2-mannsbolig fra ca. 1954, fint beliggende i Sandvikvegen i Langevågen. Boligen ligger i et etablert og attraktivt boligområde og byr på en praktisk og familievennlig beliggenhet med kort avstand til både barnehage og sentrumsfunksjoner i Langevåg.

Boligen er delvis oppgradert senere år med blant annet to bad og kjøkken som ble oppgradert i 2019. Eiendommen har ellers et godt potensial for den som ønsker å sette sitt eget preg på boligen.

Nærheten til skole, barnehage, servicetilbud og turterreng gjør dette til en attraktiv beliggenhet for både familier og andre som ønsker en bolig med kort vei til det meste. Et hyggelig og etablert bomiljø, kombinert med nærhet til natur og sentrumsfunksjoner, gjør Sandvikvegen til et fint sted å bo.

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	31
Nøkkelinformasjon	32
Plantegning	51
Vedlegg	56
Budgivning	129

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 i Sandvikvegen ca 1,5 km vest for Langevåg sentrum. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- lys- og utsiktsforhold.

Eiendommen ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet.

Boligen har god tilkomst med adkomst fra offentlig gate.

ADKOMST

Eiendommen ligger i Sandvikvegen ca 1,5 km vest for Langevåg sentrum.

Adkomst fra offentlig gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sandvikvegen 1, 6030 LANGEVÅG

OPPDRAKSNUMMER

2-0172/26

SELGER

Terje Slagnes Lynghjem

MATRIKKE

Gårdsnummer 113, bruksnummer 33, ideell andel 1/1, i Sula kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

Energikarakter: G Oppvarmingskarakter: Oransje

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger har valgt å ikke oppgi målt energibruk. Selger opplyser at strømkostnader ligger på ca kr 20 000 - 30 000,- i året. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

I energiattesten er oppvarming oppgitt som:
Elektrisitet og ved.

Det er også oppgitt i tilstandsrapporten:
Det er installert 3 luft/luft varmepumper i boligen.

Boligen har ikke el-billader.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 636 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, natursteinsmur, fuglebad, plen-/markarealer og diverse beplantning med trær og prydbusker.

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

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.09.2026 utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

BYGGEÅR

1954

BYGGEMÅTE

Hel tomannsbolig fra 1954 med grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner og støpte fundamenter, og dreneringen er i all hovedsak fra byggeår med naturlig drenering med grøfter/singel og betongrør; det er observert drenerende masser og knotteplast langs grunnmur mot nord og vest. Ytterveggene er av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig, der bordkledning mot sør og vest ble skiftet på 1980-tallet, mens øvrig kledning er fra byggeår. Takkonstruksjonen er av tresperrer med undertak av bordtrold, og yttertaket er dekket med Decra metallpanner e.l.; takrenner, nedløp og beslag er i metall og vindskier er av treverk. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er støpt plate på grunn i underetasje.

Vinduer er i all hovedsak trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980- og -90-tallet, med 2 nye vinduer med 3-lags energiglass på kjøkken i 1. etasje og 2. etasje, samt noen eldre vinduer med kobla rammer og enkelt glass. Ytterdør er av treverk med glassfelt, verandadører i 1. og 2. etasje er av treverk med 2-lags isolerglass fra 1980-tallet, inngangsdør til leilighet i 1. etasje er av formpressa trefiner fra 2019, og inngangsdør til leilighet i 2. etasje er en eldre dør av trefiner med enkelt glass.

Veranda i 1. etasje er oppført på garasjetak med støpt plate dekket med plastpletter, veranda i 2. etasje er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og tette trapesplater av metall under gulv, og det er også en overbygd terrasseplattning på terreng samt en enkel utvendig trapp av treverk med rekkverk.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Det er påvist at taktekingen på vindfang har noe rustskader og nedbøyning/deformert.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er stedvis fuktmerker i takkonstruksjon. Det er noe fukt i kassekledning ved takfot mot nord/vest. Det er symptom på aktivitet fra mott/borebille. Det er observert spor etter avføring fra mus. Det har også vært noe avføring fra katt i loftet.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er observert noe malingsbobler/fukt i noe bordkledning mot øst.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Stedvis utvendige slitasjer og noe rust på innfesting av glasslister. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Utvendig - Ytterdører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Verandadører er av eldre dato og har slitasjer.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: Rekkverk har en del overflateslitasjer. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng

Avvik: Trekonstruksjoner har overflateslitasjer og stedvis fuktmerker.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

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

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt 19 vekt-% fukt i bunnsvill/utforingslekt som tilsier at det trekker noe fukt gjennom grunnmur/kapillærsug fra bakken, men det er ikke tegn til fuktskader. Det er påvist fuktskjolder/saltutslag på muroverflater i underetasje.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr, mott i loft/takkonstruksjon. Det er påvist inntreksveier for gnagere. Det er ikke montert musebånd bak bordkledning.

- Innvendig - Garasje

Avvik: Det trekker noe fukt inn i garasje i bakkant. Det er slitasjer på garasjeport.

- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler underskinne på deler av våtromsplatene. Det er ikke fuget tett med silikon mellom underskinne og våtromsplater.

- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Overflater gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er stedvise kuler og svanker i gulv som gjør at ved eventuelt vannsøl så vil det samle seg vanndammer som ikke renner direkte til sluk.

- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon. Det er også ufagmessig

utførelse på montering av baderomsplater. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater, vegger og himling

Avvik: Det er mangelfull håndverksmessig utførelse av flislegging, egeninnsats. Det er manglede silikonfuge i overganger vegg/himling etc.

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater, vegger og himling

Avvik: Det er mangelfull håndverksmessig utførelse av flislegging, egeninnsats. Det er manglede silikonfuge i overganger vegg/himling og rundt sisternekasse etc.

- Våtrom - 2. etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Sluk er under dusjkabinett og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Ene foten til dusjkabinett står på slukrist.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting av avløp er ført ut gjennom gavlvegg, og det er heller ikke montert ventilhette/beskyttelse av gjennomføring i veggen. Avløp skal luftes ut over tak.

- Tekniske installasjoner - Stoppekran og vannmåler

Avvik: VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist noe saltutslag og stedvis fuktnivå i utforingsvegger i underetasje. Noe tidvis innsig av fukt i garasje.

- Tomteforhold - Forstøtningsmur

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Avvik: Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer. Det er eget sikringsskap med kontramåler til leilighet i 2. etasje. Det opplyses om at deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i forbindelse med oppussing 2019/2020. Avvik: Det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet. Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll. Det

er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler rekkverk rundt trappeåpning i loftsetasje.
- Trappen til loftsetasje har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring datert 15.09.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2019.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 7 + Antall måneder 7.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Grande VVS AS og Zenith Elektro AS. Beskrivelse: Grande VVS AS utførte komplett røropplegg for vann og avløp. Zenith Elektro AS utførte alt av elektrisk arbeid, inklusive varmekabler. Tømrerarbeid, støp, membran og flislegging utført som egeninnsats. Arbeider gjelder bad i 1. og 2. etasje. Begge bad ble revet inn til reisverk (bjelkelag og stender) og bygget opp igjen. Våtrom i kjeller, herunder bad, har ikke utført arbeider i mitt eie.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Beskrivelse: Bad i 1. og 2. etasje ble revet inn til reisverk og bygget opp på nytt, herunder nytt tettesjikt, ny membran og nye sluk. Selve rørarbeidene ble utført av rørlegger. Membran utført som egeninnsats.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Nei.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Grande VVS AS. Beskrivelse: Grande VVS AS utførte alt av arbeider knyttet til vann/avløp. Gamle kobberør ble skiftet til rør-i-rør fra himling i kjeller til bad og kjøkken 1. og 2. etasje. Gamle kobberør fra hovedinntak til bad og hybelkjøkken i kjeller. Gamle soilrør ble skiftet til avløpsrør i plast både i stamme som går til kjøkken 1. og 2. etasje, og i stamme som går til bad 1. og 2. etasje. Soilrør står igjen på stamme som går til bad 1. og 2. etasje fra kjellergulv og ut av huset.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Det har vært ett tilfelle av vanninntrenging i kjeller. Dette var i desember 2023, og var trolig resultatet av en kombinasjon av tele etter en lengre kuldeperiode og flere dager med kraftig nedbør i form av regn. Dette førte til at vannet, som ellers trekker ned i bakken kom ned mot huset som overvann og trengte inn i garasjen. Resultatet var at deler av parkeringsplassen ble vasket ut, og at vann trengte inn i kjelleretasjen i huset ved kapilæreffekten i grunnmuren. Det var mellom 5-10cm vann i redskapsboden, og vann trakk videre inn i gulvet på badet i kjelleren. Det ble benyttet byggtørker/avfukter i flere uker etterpå for å trekke ut fukt. Etter dette har det vært noe vanninntrenging i bakkant av garasje, men det har ikke kommet videre inn i huset. Drenering rundt huset består trolig av gamle veiter, og disse ser, med unntak av nevnte hendelse, ut til å fungere.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Ja, jf. avsnitt om drenering og fuktinnsig.

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

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

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: I forbindelse med oppussing ble det oppdaget spor av mott/mit. Alle vegger som ble åpnet ble sprayet med mottmiddel, i tillegg til at loftet ble sprayet med mottmiddel. Utover dette har ikke jeg observert spor etter sopp, råteskader eller skadedyr.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggekke i boligen? Nei.

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: Zenith Elektro AS. Beskrivelse: Zenith Elektro AS utførte alt elektrisk arbeid. Gamle stålrør ble fjernet på kjøkken og bad i første og andre etasje, og elektriker la opp fleksirør, spotter og nye stikkontakter. Det ble lagt opp kontramåler i eget sikringsskap ifm. utleieenhet i andre etasje. Det ble lagt opp stikkontakter ute til tre stk. varmepumper. Det ble lagt klar ledning til utebelysning i 1. etasje.

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)? Nei.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei.

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.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

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

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Beskrivelse: Separate leiligheter i første og andre etasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Hus regulert som tomannsbolig.

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

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? Ja. Beskrivelse: Det bygges for tiden på tomt like sør-vest for eiendommen.

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

21. Er det foretatt radonmåling? Nei.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Det ble utarbeidet rapport ifm. tidligere nevnte vanninntrenging.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm? Nei.

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

25. 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.

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:

- Det opplyses at huset ble malt utvendig i 2025.

2021:

- 200 liter vv-bereder fra 2021 i kott i underetasje. Felles for leilighet i 1. etasje og bad i 2. etasje.

2019:

- Det opplyses at badet ble oppusset i 2019 ved stor grad av egeninnsats. Årstall: 2019 Kilde: Eier.
- Det opplyses at badet ble oppusset i 2019 ved stor grad av egeninnsats. Årstall: 2019 Kilde: Eier.
- Det opplyses at kjøkkenet i første etasje ble montert brukt i 2019.
- Det opplyses at kjøkkenet i andre etasje ble montert brukt i 2019.
- Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. I all hovedsak montert nytt i 2019. Innvendige avløpsrør av plast. I all hovedsak montert nytt i 2019.
- Inngangsdør til leilighet i 1. etasje av formpressa trefiner fra 2019.

2000:

- Det er opplyst at badet ble oppusset på begynnelsen av 2000-tallet. Årstall: 2000 Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

1992:

- Tilbygg / modernisering: Tilbyggd garasje mot øst i 1992.

- Verandaene ble oppført omtrent samtidig med garasje, ca 1992.

Annet:

- Innvendige gulvflater ble en del fornyet i 2019-2020. Innvendige overflater er stedvis oppusset og fornyet i 2019-2020.
- Det er installert 3 luft/luft varmepumper i boligen.
- Det er montert en liten benkebereder i kjøkkenbenk i 2. etasje som er tilknyttet kjøkkenet.
- Det opplyses om at deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i forbindelse med oppussing 2019/2020.
- Det er oppført en overbygd terrasseplattning i hage mot vest, ca 10 m².
- Det er opplyst at bordkledning mot sør og vest ble skiftet på 1980-tallet.
- 2 nye vinduer med 3-lags energiglass på kjøkken i 1. etasje og 2. etasje.
- Det er montert utvendig vannutkast.
- Det er tegn til at utvendig avløpsrør inn til huset er skiftet, men ukjent når dette eventuelt ble gjort.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLANER

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

- Delareal: 529 kvm: Arealbruk: Boligbebyggelse – Framtidig
- Delareal: 107 kvm: Arealbruk: Boligbebyggelse – Nåværende
- Delareal: 637 kvm: KP Hensynsonenavn: OP. KP Gjennomføring: Krav om felles planlegging.

Innenfor hensynssonen for områdeplan (OP) skal det gjennomføres en områderegulering før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Planen skal løse behovet for ny infrastruktur og en mer effektiv arealutnyttelse.

- Delareal: 637 kvm. KP Hensynsonenavn: H310. KP Fare: Ras- og skredfare.

Innenfor hensynssonen som i plankartet er vist som faresone for ras- og skredfare, skal det ikke oppføres nye bygninger uten at det er foretatt en nærmere vurdering av om arealet kan åpnes for utbygging. Vurderingen skal være basert på dokumentasjon fra en person eller virksomhet med relevant geologisk kompetanse. I området som er regulert til utbygging, gjelder ikke dokumentasjonskravet dersom det er utført en rasfarevurdering som en del av reguleringsplanprosessen.

REGULERINGSPLANER

Den nordligste delen av eiendommen er underlagt Reguleringsplan for utviding av Sandviksvegen med vedtatt ikrafttredelse den 06.05.2010.

Reguleringsformål:

- Boligområde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn
- Frisiktsone

Den øvrige/sørligste delen av eiendommen er per i dag uten detaljregulering, og dermed underlagt kommuneplanens arealdel.

REGULERINGSPLANFORSLAG

I følge Sula kommune er det per 31.08.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/ berører eiendommen, jfr. vedlagt Reguleringsplanforslag.

KULTURMINNERAPPORT

I følge Kulturminnerapport datert 31.08.2026 så er det registrert 0 berørte datasett på eiendommen.

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

MER INFORMASJON

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

OPPVARMING

Elektrisitet og ved.

Boligen er oppvarmet med 3 luft/luft varmepumper. Det er i tillegg varmekabler på bad/vaskerom i underetasje, bad i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Vedovn på stue i 1. etasje og 2. etasje. I følge opplysninger fra Sula kommune så ble det imidlertid registrert følgende avvik under tilsyn den 15.01.2026; "Eieren har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt." Siste feiling ble utført den 26.03.2026 og da ble det registrert lite sot.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er installert fiber i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass.

Garasje på ca 22 m2, tilbygd i 1992. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av lecamurer, støpt plate i tak. Leddport av treverk med elektrisk portåpner (ikke tilkoblet), vindu av treverk med enkelt glass. Innlagt strøm. Det er ikke installert el-billader.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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

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

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til offentlig påkoblingspunkt.

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Langevåg skule (1-7 kl.)

Sula ungdomsskule (8-10 kl.)

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Djupdalen som ligger 1,4 km/17 min gange fra eiendommen. Her passerer linje 4.

ADGANG TIL Utleie

Registrert som tomannsbolig, horisontaldelt med to boenheter i matrikkel. Boenhetene kan leies ut til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

HEL TOMANNSBOLIG - NYBYGG

I følge opplysninger fra Sula kommune så foreligger det verken byggetillatelse, bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til tomannsboligen i kommunens arkiver. Opplyst byggeår er 1954. Bygningsstatus i matrikkel er "Tatt i bruk". Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger ofte ikke ovennevnte dokumentasjon. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Som følge av manglende tegninger så foreligger det ingen grunnlag for meglerforetaket til å gjøre en komplett vurdering av om det er foretatt bygningsmessige/søknadspliktige endringer etter byggeåret, herunder bruksendringer, som ikke er omsøkt/godkjent. Når det gjelder utvendige tilbygg så er det derimot mulig å gjøre en delvis vurdering;

Første tilgjengelige historiske flyfoto på kommunen hjemmeside er fra 1957. På dette bildet fremkommer boligen, men ikke tilbygd garasje mot øst, tilbygd overbygg mot vest og tilbygd inngangsparti mot nord. Neste tilgjengelige flyfoto er fra 1968, 1975, 1980, 1990, og ovennevnte fremkommer heller ikke på disse bildene. På flyfoto fra 1994 fremkommer garasjetilbygg mot øst, jfr. meldingssak nedenfor. Tilbygd terrasseoverbygg mot vest fremkommer først på flyfoto i 2006. Tilbygd inngangsparti mot nord ses først tydelig på flyfoto fra 2018 pga dårlig vinkler på tidligere flyfoto. Tilbygget ble dog trolig oppført tidligere da det er inntegnet på tegningene benyttet i forbindelse med meldingssak for garasjen, jfr. nedenfor. Tilbygget er imidlertid ikke nevnt som en del av denne meldingssaken. Utover garasjen så er ikke de øvrige tilbyggene byggemeldt.

HEL TOMANNSBOLIG - TILBYGG GARASJE

Det ble innsendt melding om mindre byggearbeid knyttet til garasjetilbygg til garasje den 04.09.1992. Byggetillatelse ble gitt den 02.10.1992. Det foreligger også tegninger til byggemeldingen datert 02.10.1992. Tegningen av garasjen ser ut til å samsvare med faktisk situasjon.

Til informasjon

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

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

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket

krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

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

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

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Det er krav til Radonmåling ved utleie av boenhet.

Radon er en helsefarlig, usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2010.

INNHold

Underetasje:

BRA-i 68 kvm: Stue, hybelkjøkken, bad/vaskerom, gang, trapperom, vindfang, kott og 2 boder.

BRA-e 23 kvm: Garasje.

1. etasje:

BRA-i 70 kvm: Stue, kjøkken, bad, gang, trapperom og 2 soverom.

TBA 24 kvm: Terrasse og balkongareal.

2. etasje:

BRA-i 70 kvm: Stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad, gang og trapperom.

TBA 9 kvm: Terrasse og balkongareal.

Loft:

BRA-i 24 kvm: Uinnredet loft og hobbyrom.

LOVLIGHET

Pga alder på boligen (1954) så foreligger det ikke tegninger i kommunens bygningsarkiv. Følgelig har meglerforetaket ingen grunnlag til å foreta en vurdering av om det er foretatt bygningsmessige/søknadspliktige endringer etter byggeåret, herunder bruksendringer, som ikke er omsøkt/godkjent. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

STANDARD

Hybelkjøkken i underetasje:

Hybelkjøkken med integrerte kokeplater, kjøleskap og oppvaskbenk. Det er ventilatorhette over kokesone med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. «Hvitevarer» i salgsoppgaven.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning i kirsebærfiner med slette fronter. Det er laminat benkeplate med nedfelt 1 1/2 oppvaskkum. Videre er det ventilator over komfyr med avtrekk ut, samt opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning i kirsebærfiner med slette fronter. Det er laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum. Videre er det ventilator over komfyr med avtrekk ut, samt opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Bad/vaskerom i underetasje:

Bad/vaskerom med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger og panel i himling. Rommet er utstyrt med dusj, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin og røropplegg for eventuell montering av badekar. Det er 2 sluker i gulvet og elektrisk avtrekk. Det er opplyst at badet ble oppusset i 2000.

Bad 1. etasje:

Bad med fliser og varmekabler i gulv, fliser på vegger og mdf-panel i himling. Badet har dusjhjørne med foldedører i glass, veggmontert toalett og hel servantplate med underskap. Det er elektrisk avtrekk. Det er opplyst at badet ble oppusset i 2019.

Bad 2. etasje:

Bad med fliser og varmekabler i gulv, fliser på vegger og mdf-panel i himling. Badet har dusjkabinett, veggmontert toalett og hel servantplate med underskap. Det er elektrisk avtrekk. Det er opplyst at badet ble oppusset i 2019.

Innvendige overflater:

Gulv: Underetasje har fliser, laminat og betonggulv. 1. etasje har laminat på gulv og malte furubord i trappegang. 2. etasje har laminat på gulv og malte furubord i trappegang. Loft har furubord på gulv.

Vegger: Underetasje har malte, tapetserte og panelerte vegger samt ubehandlet mur/sparesteinsmur på vegger. 1. etasje har malt tapet og mdf-panelplater på vegger. 2. etasje har malt tapet og mdf-panelplater på vegger. Loftsetasje har tapet på vegger i hobbyrom.

Himling: Underetasje har panel og mdf-panel i himling. 1. etasje har takessplater i himling. 2. etasje har takessplater og mdf-panel i himling. Loftsetasje har malte himlinger i hobbyrom og åpen takkonstruksjon i uinnredet loft.

Vedlikehold: Innvendige gulvflater ble en del fornyet. Innvendige overflater er stedvis oppusset og fornyet.

Innvendige dører:

Det er innvendige formpressa fyllingsdører, trefyllingsdører og slette finerdører i boligen. Noe forskjellig alder og slitasjer.

Innvendige trapper:

Innvendige trapper i treverk med tette trinn. Tett rekkverk i treverk.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør av kobber og plast i rør-i-rør-system. Det er fortsatt noen eldre kobberør i boligen. Fordelerstamme for vann er plassert i kott i underetasje.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør av plast. Det er noe stedvis eldre avløpsrør.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer.
- Varmesentral: Det er installert 3 luft/luft-varmepumper i boligen.
- Varmtvannstank: 200 liters varmtvannsbereder i kott i underetasje, felles for leilighet i 1. etasje og bad i 2. etasje. Det er også montert en liten benkebereder i kjøkkenbenk i 2. etasje, tilknyttet kjøkkenet.
- Andre installasjoner: Det er montert utvendig vannutkast.
- Stoppekran og vannmåler: Stoppekran og vannmåler er plassert i hybelkjøkken i underetasje.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Det er eget sikringsskap med kontramåler til leilighet i 2. etasje. Deler av det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med oppussing.
- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Ingen hvitevarer medfølger i handelen.

INNBO OG LØSØRE

FØLGENDE MEDFØLGER IKKE I HANDELEN

Hvitevarer, veggfeste for tv, garderobeskap, veggmonterte lamper, skinner med spotlights, trommel til hageslange med veggfeste samt hyllereoler i kjellerbod.

TIL INFORMASJON

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

AREALER

BRA - i: 232 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 255 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 68 m² Stue, hybelkjøkken, bad/vaskerom, gang, trapperom, vindfang, kott og 2 boder.

BRA-e: 23 m² Garasje.

1. etasje

BRA-i: 70 m² Stue, kjøkken, bad, gang, trapperom og 2 soverom.

2. etasje

BRA-i: 70 m² Stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad, gang og trapperom.

99. etasje

BRA-i: 24 m² Uinnredet loft og hobbyrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger. Kommentar: Det foreligger tegninger av tilbygg (garasje), men det er ikke plan- eller fasadetegninger av bolighuset.

Nyere håndverkstjenester

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 100 000,-

VERDITAKST

Kr 3 100 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 34 095,- for år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet er en prognose for kommunale gebyrer inneværende år. Kommunale avgifter inkluderer:

- Vann
- Avløp
- Feiing
- Renovasjon

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Fakturert beløp for forrige år (2025) var kr 36 921,-. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det er registrert vannmåler i boligen, og avgiften vil derfor variere med forbruket. Målnummeret er 75044609.

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

Miljøstasjonskortet til Bingsa skal følge boligen. Avfall som ikke skal i dunkene skal leveres til miljøstasjonene, kortet inkluderer 600 kg avfall per år for privathusholdninger. Ved eierskifte skal kortet overleveres til ny eier. Eierskifte gir ikke ny kvote for inneværende år. Erstatningskort koster p.t. kr 250,-.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 183,- for år 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten faktureres sammen med de øvrige kommunale avgiftene.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 747 127,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 988 509,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 100 000,- (Prisantydning)

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

kr. 77 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 96 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 196 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1949/301748-3/58 16.08.1949 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs: Jfr. Skylddelingsforretning datert 04.08.1949/tinglyst 16.08.1949; Stykket har gjerdeplikt.

GRUNNDATA

1949/301748-1/58 16.08.1949 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 113 BNR: 5

2014/1048075-1/200 28.11.2014 AREALOVERFØRING

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

AREAL OVERFØRT TIL : KNR: 1531 GNR: 113 BNR: 49

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1949/301748-2/58 16.08.1949 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 113 BNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 113 BNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 113 BNR: 88
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Skylddelingsforretning datert 04.08.1949/tinglyst 16.08.1949; Stykket skal ha rett til å legge vann- og kloakkledning over hovedbruket.

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

GRUNNBOKSDATO

15.09.2026

FORSIKRINGSSKAP

Storebrand

POLISENUMMER

2125063

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.

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

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

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

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

ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. 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>

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 eiendomsмеgler 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

- Informasjon om bygningstegninger bolig
- Informasjon om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse bolig
- Byggemelding/godkjenning tilbygg garasje
- Byggemeldte/godkjente tegninger tilbygg garasje
- Eiendomskart med eiendomsgrenser
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplanforslag
- Kulturminnerapport
- Energiattest

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.

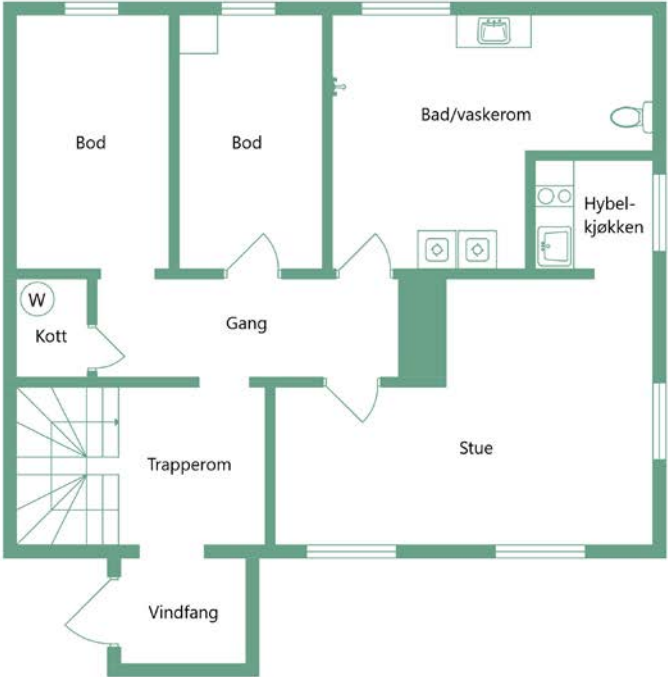
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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.

Plantegning



notar

Sandvikvegen 1

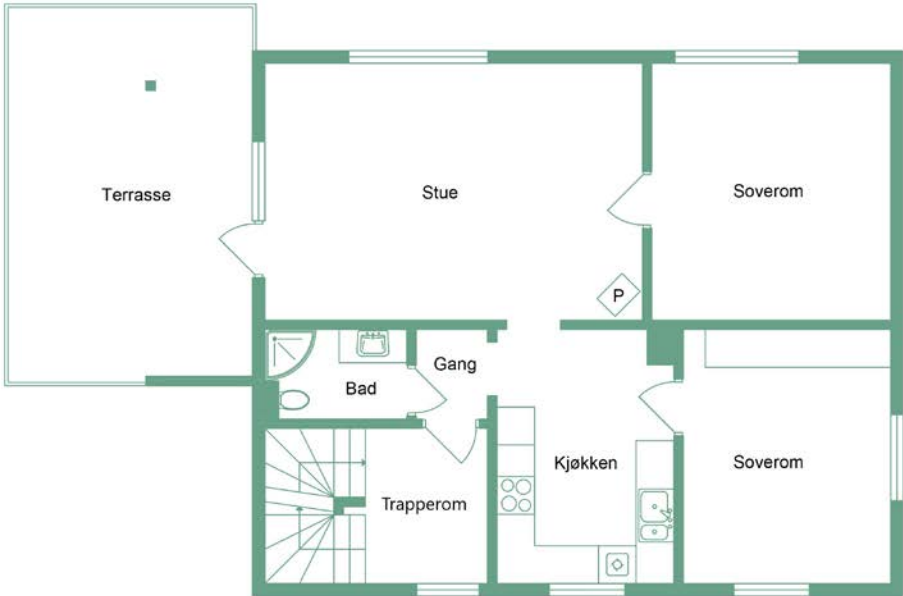
U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Sandvikvegen 1

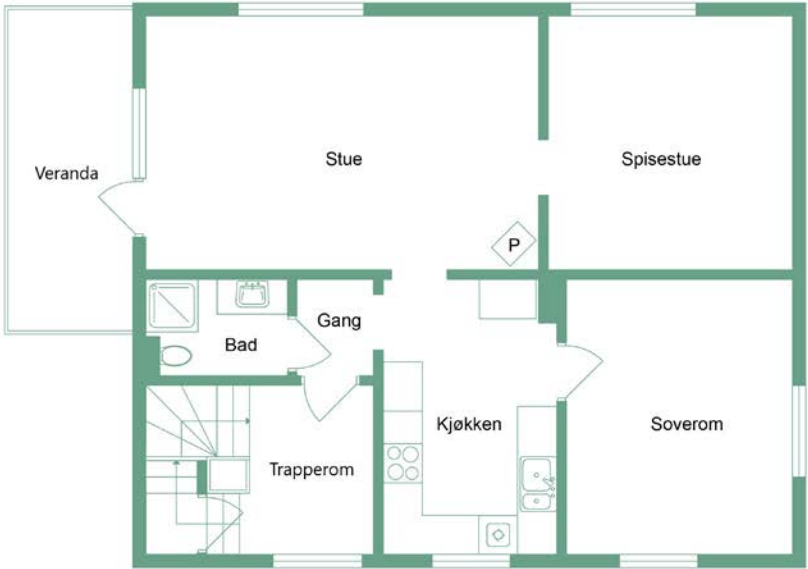
1 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



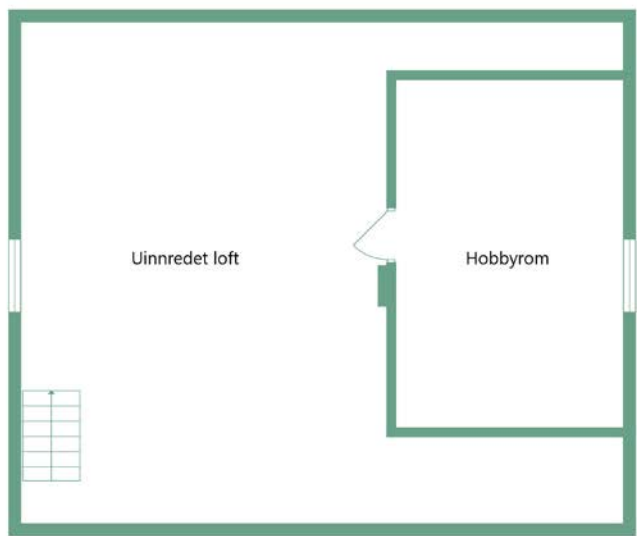
Sandvikvegen 1
2 Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

notar

Plantegning



notar

Sandvikvegen 1

Loft

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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.



Vedlegg

SANDVIKVEGEN 1

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Informasjon om bygningstegninger bolig
- Informasjon om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse bolig
- Byggemelding/godkjenning tilbygg garasje
- Byggemeldte/godkjente tegninger tilbygg garasje
- Eiendomskart med eiendomsgrenser
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplanforslag
- Kulturminnerapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Hel tomannsbolig

 Sandvikvegen 1, 6030 LANGEVÅG

 SULA kommune

 gnr. 113, bnr. 33

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 03.09.2026

Rapportdato: 11.09.2026

Oppdragsnr.: 18872-2129

Eiendomsverdi ref nr: BC3851

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



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

Norsk takst

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



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

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

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland
Uavhengig Takstingeniør
roger@moretakst.no
901 34 242



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1954 og ca 72 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Hel tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekktet med Decra metallpanner e.l.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier av treverk.
Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrold.
Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.
Vinduer er i all hovedsak trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980- og 90-tallet. 2 nye vinduer med 3-lags energiglass på kjøkken i 1. etasje og 2. etasje. Noen eldre vinduer med kobla rammer og enkelt glass.
Ytterdør av treverk med glassfelt. Verandadører i 1. og 2. etasje av treverk med 2-lags isolerglass fra 1980-tallet.
Inngangsdør til leilighet i 1. etasje av formpressa trefiner fra 2019. Eldre inngangsdør til leilighet i 2. etasje av trefiner med enkelt glass.
Veranda mot øst på ca 24 m² i 1. etasje. Oppført på garasje tak med støpt plate dekket med plastpletter. Rekkverk av treverk, trapp til hage.
Veranda mot øst på ca 9 m² i 2. etasje. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk. Det er montert tette trapesplater av metall under gulv.
Verandaene ble oppført omtrent samtidig med garasje. ca 1992.
Det er oppført en overbygd terrasseplattning i hage mot vest, ca 10 m². Det er belegningsstein og betongheller på grunn, yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning, takkonstruksjon av tresperrer med bølgeplater av glassfiber. Plassbygd dør av treverk i bakvegg, åpen front.
Enkel plassbygd trapp av treverk fra veranda i 1. etasje til hage.
Rekkverk av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje har fliser, laminat og betonggulv.
1. etasje har laminat på gulv, malte furubord i trappegang.
2. etasje har laminat på gulv, malte furubord i trappegang.
Loft har furubord på gulv.
Innvendige gulvflater ble en del fornyet i 2019-2020. Normal slitasje utifra alder og bruk. Noe stedvis knirk i gulv.
Underetasje har malte/tapetserte/panelerte vegger samt ubehandlet mur/sparesteinsmur på vegger. Panel og MDF-panel i himling.

1. etasje har malt tapet og MDF-panelplater på vegger, takessplater i himling.
2. etasje har malt tapet og MDF-panelplater på vegger, takessplater og MDF-panel i himling
Loftsetasje har tapet på vegger og malte himlinger i hobbyrom.
Åpen takkonstruksjon i uinnredet loft.
Innvendige overflater er stedvis oppusset og fornyet i 2019-2020.
Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.
Det er installert vedovn på stue i 1. etasje og 2. etasje, mursteinspipe fra byggeår.
Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner som er dels, utført, isolert, montert dampspærre og kledd med plater/panel innvendig. Åpen murkonstruksjoner i boden.
Innvendige trapper i treverk med tette trinn. Tett rekkverk i treverk.
Det er innvendige formpressa fyllingsdører, trefyllingsdører og slette finerdører i boligen. Noe forskjellig alder og slitasjer.
Garasje på ca 22 m², tilbygd i 1992. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av lecamurer, støpt plate i tak. Leddport av treverk med elektrisk portåpner (ikke tilkoblet), vindu av treverk med enkelt glass. Innlagt strøm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom
Bad/vaskerom med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusj, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, røropplegg for eventuell montering av badekar. Det er 2 sluker i gulv, elektrisk avtrekk. Det er opplyst at badet ble oppusset på begynnelsen av 2000-tallet.

Våtrom > 1. etasje > Bad
Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med foldedører av glass, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2019 ved stor grad av egeninnsats.

Våtrom > 2. etasje > Bad
Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2019 ved stor grad av egeninnsats.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken > Underetasje > Hybelkjøkken
Hybelkjøkken med integrert kokeplate, kjøleskap og oppvaskbenk. Det er ventilatorhette over kokesone.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken
Kjøkkeninnredning i kirsebærfiner med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble montert brukt i 2019.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken
Kjøkkeninnredning i kirsebærfiner med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble montert brukt i 2019.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. I all hovedsak montert nytt i 2019. Det er fortsatt noen eldre kobberrør i boligen. Fordelerstamme for vann i kott i underetasje. Innvendige avløpsrør av plast. I all hovedsak montert nytt i 2019. Det er noe stedvis eldre avløpsrør. Det er naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer. Det er noe begrenset ventilasjon i enkelte rom. Det er installert 3 luft/luft varmepumper i boligen. 200 liter vv-bereder fra 2021 i kott i underetasje. Felles for leilighet i 1. etasje og bad i 2. etasje. Det er montert en liten benkebereder i kjøkkenbenk i 2. etasje som er tilknyttet kjøkkenet. Det er montert utvendig vannutkast. Stoppekran og vannmåler er plassert i hybelkjøkken i underetasje. Eldre dato på stoppekran. Sikringsskap med automatsikringer. Det er eget sikringsskap med kontramåler til leilighet i 2. etasje. Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Drenering i all hovedsak fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og betongrør. Det er observert drenerende masser og knotteplast langs grunnmur mot nord og vest, men det er ukjent hva som er gjort her. Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter. Det er natursteinsmur i terrenget på tomten. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, natursteinsmur, fuglebad, plen-/markarealer og diverse beplantning med trær og prydbusker. Det er ukjent type på utvendige vann- og avløpsrør- eldre dato. Vurdert utifra alder. Det er tegn til at utvendig avløpsrør inn til huset er skiftet, men ukjent når dette eventuelt ble gjort.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	255 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	255 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

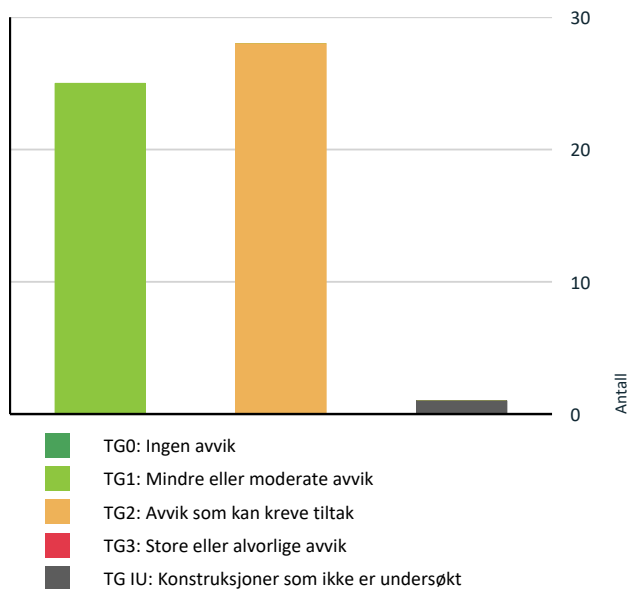
Hel tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegninger av tilbygg (garasje), men det er ikke plan- eller fasadetegninger av bolighuset.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Hel tomannsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

 Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

 Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

 Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

 Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

 Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

 Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

 Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

 Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

 Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

 Innvendig > Garasje [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Stoppekran og vannmåler [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

 Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



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



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.



Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler rekkverk rundt trappeåpning i loftsetasje.



Trappen til loftsetasje har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet.

Tilstandsrapport

HEL TOMANNSBOLIG

**Byggeår**

1954

Anvendelse

Bolig

Kommentar

Ca årstall

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Tilbygd garasje mot øst
------	---------	-------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med Decra metallpanner e.l. 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:

- Det er påvist at taktekkingen på vindfang har noe rustskader og nedbøyning/deformert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden. Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier av treverk. Det er ukjent om takrenner og nedløp er skiftet etter byggeår. Det er snøfangere på bare ene siden av taket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er stedvis fuktmerker i takkonstruksjon. Det er noe fukt i kasseledning ved takfot mot nord/vest.
- Det er symptom på aktivitet fra mott/borebille
- Det er observert spor etter avføring fra mus. Det har også vært noe avføring fra katt i loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Det er stedvis fuktmerker i tak. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.
- Det er utført fuktmåling i kasseledning mot nord/vest og det er målt 41,4 vekt-% fukt i området her. Dette må undersøkes nærmere, og det kan være påregnelig med lokale utbedringer.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.
- Museavføring i loftskonstruksjon betyr at det er eller har vært mus der, og dette kan føre til dårlig lukt, helsefare, ødelagte materialer og kostbare reparasjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare forholdet. Det kan ikke utelukkes at lignende forhold også er andre steder i boligen. Isolasjon i bjelkelag må fjernes og erstattes med nytt.



1 TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Det er opplyst at bordkledning mot sør og vest ble skiftet på 1980-tallet. Øvrig kledning fra byggeår. Det opplyses om at huset ble malt utvendig i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er observert noe malingsbobler/fukt i noe bordkledning mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det kan være påregnelig med lokale utbedringer.

1 TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1980- og 90-tallet. 2 nye vinduer med 3-lags energiglass på kjøkken i 1. etasje og 2. etasje. Noen eldre vinduer med kobla rammer og enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Stedvis utvendige slitasjer og noe rust på innfesting av glasslister.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

1 TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av treverk med glassfelt. Verandadører i 1. og 2. etasje av treverk med 2-lags isolerglass fra 1980-tallet. Inngangsdør til leilighet i 1. etasje av formpressa trefiner fra 2019. Eldre inngangsdør til leilighet i 2. etasje av trefiner med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Verandadører er av eldre dato og har slitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det kan være påregnelig med utskiftinger.

1 TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda mot øst på ca 24 m² i 1. etasje. Oppført på garasje tak med støpt plate dekket med plastpletter. Rekkverk av treverk, trapp til hage. Veranda mot øst på ca 9 m² i 2. etasje. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk. Det er montert tette trapesplater av metall under gulv. Verandaene ble oppført omtrent samtidig med garasje. ca 1992.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk har en del overflateslitasjer.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det vil være påregnelig med generelt vedlikehold.
- Det er ikke krav til å utbedre høyden til dagens krav, men anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

1 TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er oppført en overbygd terrasseplatting i hage mot vest, ca 10 m². Det er belegningsstein og betongheller på grunn, yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning, takkonstruksjon av tresperrer med bølgeplater av glassfiber. Plassbygd dør av treverk i bakvegg, åpen front.

Vurdering av avvik:

- Trekonstruksjoner har overflateslitasjer og stedvis fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Enkel plassbygd trapp av treverk fra veranda i 1. etasje til hage. Rekkverk av treverk.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Underetasje har fliser, laminat og betonggulv.

1. etasje har laminat på gulv, malte furubord i trappegang.

2. etasje har laminat på gulv, malte furubord i trappegang.

Loft har furubord på gulv.

Innvendige gulvflater ble en del fornyet i 2019-2020. Normal slitasje utifra alder og bruk. Noe stedvis knirk i gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Underetasje har malte/tapetserte/panelerte vegger samt ubehandlet mur/sparesteinsmur på vegger. Panel og MDF-panel i himling.

1. etasje har malt tapet og MDF-panelplater på vegger, takessplater i himling.

2. etasje har malt tapet og MDF-panelplater på vegger, takessplater og MDF-panel i himling

Loftsetasje har tapet på vegger og malte himlinger i hobbyrom. Åpen takkonstruksjon i uinnredet loft.

Innvendige overflater er stedvis oppusset og fornyet i 2019-2020.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Vurderes å være normale skjevheter utifra alder og konstruksjon.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det er krav til Radonmåling ved utleie av boenhet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er installert vedovn på stue i 1. etasje og 2. etasje, mursteinspipe fra byggeår.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner som er dels, utforet, isolert, montert dampsperre og kledd med plater/panel innvendig. Åpen murkonstruksjoner i boder. Det er boret inspeksjonshull i hybelkjøkken mot yttervegg mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt 19 vekt-% fukt i bunnsvill/utføringslekt som tilsier at det trekker noe fukt gjennom grunnmur/kapillærsug fra bakken, men det er ikke tegn til fuktskader.
- Det er påvist fuktskjolder/saltutslag på muroverflater i underetasje.

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.
- Fuktskjolder og saltutslag kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig innneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes. Utvendig sluk/drenering mot sør/øst ved hushjørne/garasje må kontrolleres og holdes fri for rusk.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i treverk med tette trinn. Tett rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler rekkverk rundt trappeåpning i loftsetasje.
- Trappen til loftsetasje har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.



Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige formpressa fyllingsdører, trefyllingsdører og slette finerdører i boligen. Noe forskjellig alder og slitasjer.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er spor etter mott og muselort i loftsetasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr, mott i loft/takkonstruksjon.
- Det er påvist inntreksveier for gnagere. Det er ikke montert musebånd bak bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Det vil være påregnelig med behandling av treverk. Forholdet må overvåkes.
- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnegesikring for å hindre tilgang.

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje på ca 22 m², tilbygd i 1992. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av lecamurer, støpt plate i tak. Leddport av treverk med elektrisk portåpner (ikke tilkoblet), vindu av treverk med enkelt glass. innlagt strøm.

Vurdering av avvik:

- Det trekker noe fukt inn i garasje i bakkant.
- Det er slitasjer på garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Det vil være påregnelig med lokale utbedringer. Utvendig sluk/drens på hjørnet bak garasje må kontrolleres i forhold til funksjon.
- Det vil være påregnelig med generelt vedlikehold for å hindre videre slitasjer.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusj, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, røropplegg for eventuell montering av badekar. Det er 2 sluker i gulv, elektrisk avtrekk. Det er opplyst at badet ble oppusset på begynnelsen av 2000-tallet.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler underskinne på deler av våtromsplatene. Det er ikke fuget tett med silikon mellom underskinne og våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må foretas lokal utbedring.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er stedvis kuler og svanker i gulv som gjør at ved eventuelt vannsøl så vil det samle seg vanndammer som ikke renner direkte til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger. Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:

- Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon. Det er også ufagmessig utførelse på montering av baderomsplater.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, røropplegg for eventuell montering av badekar. Det er 2 sluker i gulv, elektrisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte. Viften er beregnet for montering på vegg, men er montert i himling og må jevnlig rengjøres og kontrolleres.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i hybelkjøkken mot bad/vaskerom. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt 11,2 vekt-% fukt i bunnsvill som er tørt. Men gjør oppmerksom på at hullboring er utført i område med lite fuktbelastning. Det er ikke mulig å utføre hulltaking mot våtsoner da disse grenser til yttervegger.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med foldedører av glass, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2019 ved stor grad av egeninnsats.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger, mdfpanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull håndverksmessig utførelse av flislegging, egeninnsats. Det er manglete silikonfuge i overganger vegg/himling etc.

Konsekvens/tiltak

- Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran som tettesjikt. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med foldedører av glass, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tilgang til underside av sluk fra bod i underetasje og hulltaking er ikke utført. Det er utført fuktmålinger i slukområdet med Protimeter uten å avdekke avvik. Det er utført fuktsøk med Tramex ME5 på overflater uten å avdekke unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2019 ved stor grad av egeninnsats.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger, mdpanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull håndverksmessig utførelse av flislegging, egeninnsats. Det er manglete silikonfuge i overganger vegg/himling og rundt sisternekkasse etc.

Konsekvens/tiltak

- Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran som tettesjikt. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Sluk er under dusjkabinett og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Ene foten til dusjkabinett står på slukrist.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Dusjkabinett kan ikke flyttes uten å demonteres. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i stue mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

UNDERETASJE > HYBELKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybelkjøkken med integrert kokeplater, kjøleskap og oppvaskbenk. Det er ventilatorhette over kokesone.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > HYBELKJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i kirsebærfiner med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det er noe slitasjer på mdf-panel bak komfyr. Det opplyses om at kjøkkenet ble montert brukt i 2019.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i kirsebærfiner med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble montert brukt i 2019.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. I all hovedsak montert nytt i 2019. Det er fortsatt noen eldre kobberrør i boligen. Fordelerstamme for vann i kott i underetasje.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. I all hovedsak montert nytt i 2019. Det er noe stedvis eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting av avløp er ført ut gjennom gavlvegg, og det er heller ikke montert ventilhette/beskyttelse av gjennomføring i vegg. Avløp skal luftes ut over tak.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer. Det er noe begrenset ventilasjon i enkelte rom.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert 3 luft/luft varmepumper i boligen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liter vv-bereder fra 2021 i kott i underetasje. Felles for leilighet i 1. etasje og bad i 2. etasje. Det er montert en liten benkebereder i kjøkkenbenk i 2. etasje som er tilknyttet kjøkkenet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert utvendig vannutkast.

TG 2 Stoppekran og vannmåler

Beskrivelse

Stoppekran og vannmåler er plassert i hybelkjøkken i underetasje. Eldre dato på stoppekran.

Vurdering av avvik:

- VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner

⚠ 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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Det er eget sikringsskap med kontramåler til leilighet i 2. etasje. Det opplyses om at deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i forbindelse med oppussing 2019/2020.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering i all hovedsak fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og betongrør. Det er observert drenerende masser og knotteplast langs grunnmur mot nord og vest, men det er ukjent hva som er gjort her.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist noe saltutslag og stedvis fuktnivå i utforingsvegger i underetasje. Noe tidvis innsig av fukt i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter.

Forstøtningsmur

Beskrivelse

Det er natursteinsmur i terrenget på tomte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, natursteinsmur, fuglebad, plen-/markarealer og diverse beplantning med trær og prydbusker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er ukjent type på utvendige vann- og avløpsrør- eldre dato. Vurdert utifra alder. Det er tegn til at utvendig avløpsrør inn til huset er skiftet, men ukjent når dette eventuelt ble gjort.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler rekkverk rundt trappeåpning i loftsetasje.
- Trappen til loftsetasje har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det er ikke krav til å utbedre høyden til dagens krav, men anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

255 m²/232 m²

Hel tomannsbolig: 3 Stuer, 3 Kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Gang, 3 Trapperom, Vindfang, 2 Bod, Kott, Garasje, 3 Soverom, 2 Bad, Spisestue, Uinnredet loft, Hobbyrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 950 000

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

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Hel tomannsbolig beliggende i Sandvikvegen ca 1,5 km vest for Langevåg sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- lys- og utsiktsforhold. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nordre Lambertgard 3 ,6030 LANGEVÅG 120 m ² 2019 3 sov	21-10-2025	4 250 000	4 075 000		4 075 000	32 600
2 Molværsvegen 125 ,6030 LANGEVÅG 167 m ² 1976 4 sov	28-05-2026	4 500 000	4 500 000		4 500 000	26 946
3 Markvegen 8 ,6030 LANGEVÅG 167 m ² 1974 2 sov	26-04-2023	3 700 000	3 410 000		3 410 000	20 419
4 Bulegane 23 ,6030 LANGEVÅG 185 m ² 1972 4 sov	10-11-2025	4 250 000	4 250 000		4 250 000	20 335
5 Storsteinmyra 4 ,6030 LANGEVÅG 201 m ² 1934 3 sov	25-06-2026	3 790 000	3 650 000		3 650 000	18 159
6 Legemarka 53 ,6030 LANGEVÅG 182 m ² 1932 4 sov	12-01-2025	2 890 000	2 690 000		2 690 000	13 383
7 Sandvikvegen 49 ,6030 LANGEVÅG 160 m ² 1962 4 sov	18-09-2025	2 300 000	2 375 000		2 375 000	13 268
8 Sandvikvegen 5 ,6030 LANGEVÅG 168 m ² 1937 4 sov	28-01-2025	1 300 000	1 850 000		1 850 000	11 012

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Hel tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 950 000
Diverse	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Hel tomannsbolig	Kr.	3 950 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 950 000

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 950 000
--	------------	------------------

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

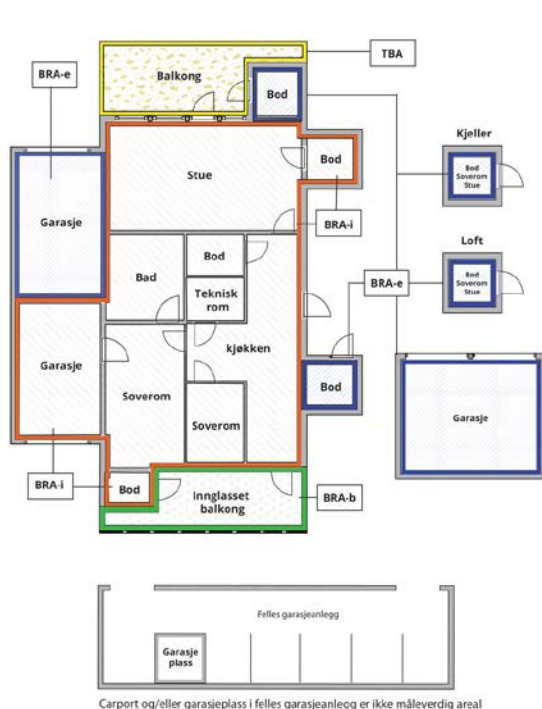
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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 bod
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 målverdig 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

Hel tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	68	23		91	
1. etasje	70			70	24
2. etasje	70			70	9
Loft	24			24	
SUM	232	23			33
SUM BRA	255				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, hybelkjøkken, bad/vaskerom, gang, trapperom, vindfang, bod, bod 2, kott	Garasje	
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang, trapperom		
2. etasje	Stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad, gang, trapperom		
Loft	Uinnredet loft, hobbyrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger av tilbygg (garasje), men det er ikke plan- eller fasadetegninger av bolighuset.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Terje Slagnes Lynghjem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	113	33		0	636.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandvikvegen 1

Hjemmelshaver

Lynghjem Terje Slagnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sandvikvegen ca 1,5 km vest for Langevåg sentrum og ligger i et etablert område med i all hovedsak eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- lys- og utsiktsforhold.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert men avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, natursteinsmur, fuglebad, plen-/markarealer og diverse beplantning med trær og prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert med 2 boenheter i Matrikkelen; Tomannsbolig, horsontaldelt. Det er innredet leilighet i 1. etasje og 2. etasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0172/26	

Selger 1 navn
Terje Slagnes Lynghjem

Gateadresse	
Sandvikvegen 1	
Poststed	Postnr
LANGEVÅG	6030

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 2-0172/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TSL

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Grande VVS AS utførte komplett røropplegg for vann og avløp. Zenith Elektro AS utførte alt av elektrisk arbeid, inklusive varmekabler. Tømrerarbeid, støp, membran og flislegging utført som egeninnsats. Arbeider gjelder bad i 1. og 2. etasje. Begge bad ble revet inn til reisverk (bjelkelag og stender) og bygget opp igjen. Våtrom i kjeller, herunder bad, har ikke utført arbeider i mitt eie.

Arbeid utført av

Grande VVS AS og Zenith Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad i 1. og 2. etasje ble revet inn til reisverk og bygget opp på nytt, herunder nytt tettesjikt, ny membran og nye sluk. Selve rørarbeidene ble utført av rørlegger. Membran utført som egeninnsats.

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

Grande VVS AS utførte alt av arbeider knyttet til vann/avløp. Gamle kobberør ble skiftet til rør-i-rør fra himling i kjeller til bad og kjøkken 1. og 2. etasje. Gamle kobberør fra hovedinntak til bad og hybelkjøkken i kjeller. Gamle soilrør ble skiftet til avløpsrør i plast både i stamme som går til kjøkken 1. og 2. etasje, og i stamme som går til bad 1. og 2. etasje. Soilrør står igjen på stamme som går til bad 1. og 2. etasje fra kjellergulv og ut av huset.

Arbeid utført av

Grande VVS AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært ett tilfelle av vanninntrenging i kjeller. Dette var i desember 2023, og var trolig resultatet av en kombinasjon av tele etter en lengre kuldeperiode og flere dager med kraftig nedbør i form av regn. Dette førte til at vannet, som ellers trekker ned i bakken kom ned mot huset som overvann og trengte inn i garasjen. Resultatet var at deler av parkeringsplassen ble vasket ut, og at vann trengte inn i kjelleretasjen i huset ved kapilæreffekten i grunnmuren. Det var mellom 5-10cm vann i redskapsboden, og vann trakk videre inn i gulvet på badet i kjelleren. Det ble benyttet byggtørker/avfukter i flere uker etterpå for å trekke ut fukt. Etter dette har det vært noe vanninntrenging i bakkant av garasje, men det har ikke kommet videre inn i huset. Drenering rundt huset består trolig av gamle veiter, og disse ser, med unntak av nevnte hendelse, ut til å fungere.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, jf. avsnitt om drenering og fuktinnslag.

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

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med oppussing ble det oppdaget spor av mott/mit. Alle vegger som ble åpnet ble sprayet med mottmiddel, i tillegg til at loftet ble sprayet med mottmiddel. Utover dette har ikke jeg observert spor etter sopp, råteskader eller skadedyr.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
- ☒ Nei ☐ Ja
- "Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

Initialer selger: TSL

3

Document reference: 2-0172/26

25 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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Slagnes Lynghjem	857352b34bf9d137b5ec8 e14c06480dccdc86274	15.09.2026 14:27:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0172/26

- 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

Sandvikvegen 1 - Nabolaget Molvær/Remane - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶	Djupdalen Linje 4	17 min 🚶 1.4 km
✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	48 min 🚶

Skoler

Langevåg skule (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	5 min 🚶 2.7 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 423 elever, 35 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	26 min 🚶 18.5 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	25 min 🚶 19.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

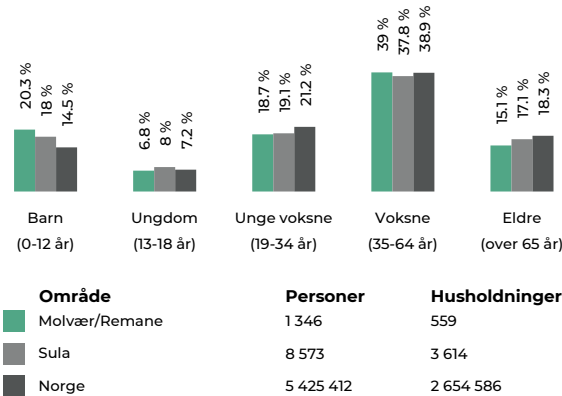
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Langevåg barnehage (0-5 år) 98 barn	9 min 🚶 0.8 km
Molvær barnehage (0-5 år) 65 barn	10 min 🚶 0.9 km
Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år) 111 barn	20 min 🚶 1.8 km

Dagligvare

Bunnpris Langevåg Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 0.9 km
Spar Langevåg	17 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Trafikk

Lite trafikk 93/100

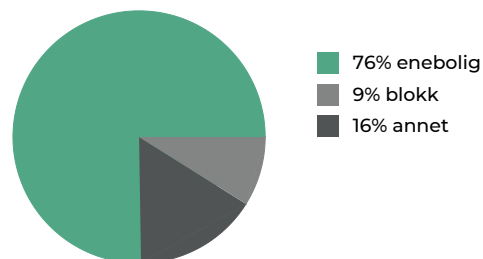
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

⚽	Molvær skole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km	
⚽	Vasset idrettsanlegg	20 min	🚶
	Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	1.8 km	
🏋️	Crossfit Langevåg	13 min	🚶
🏋️	Aktiv Trening Langevåg	15 min	🚶

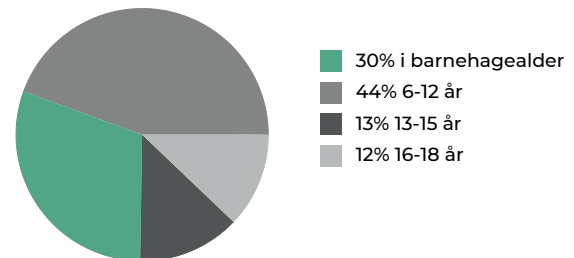
Boligmasse



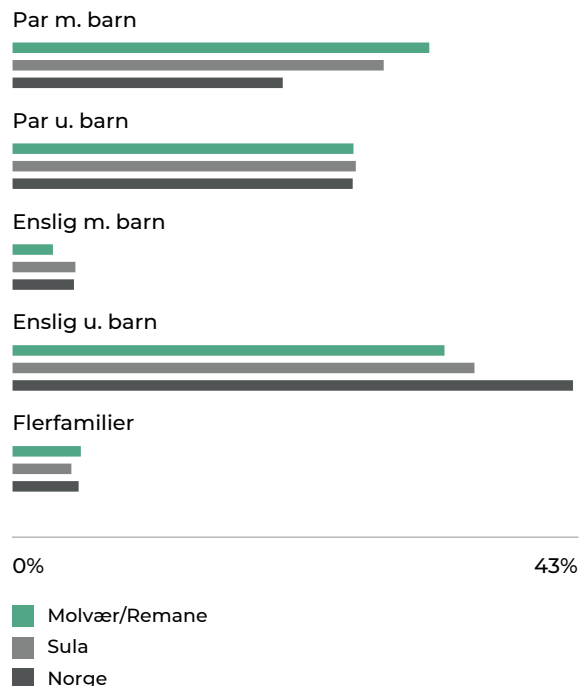
Varer/Tjenester

📍	AMFI Moa	25 min	🚗
📍	Apotek 1 Langevåg	15 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

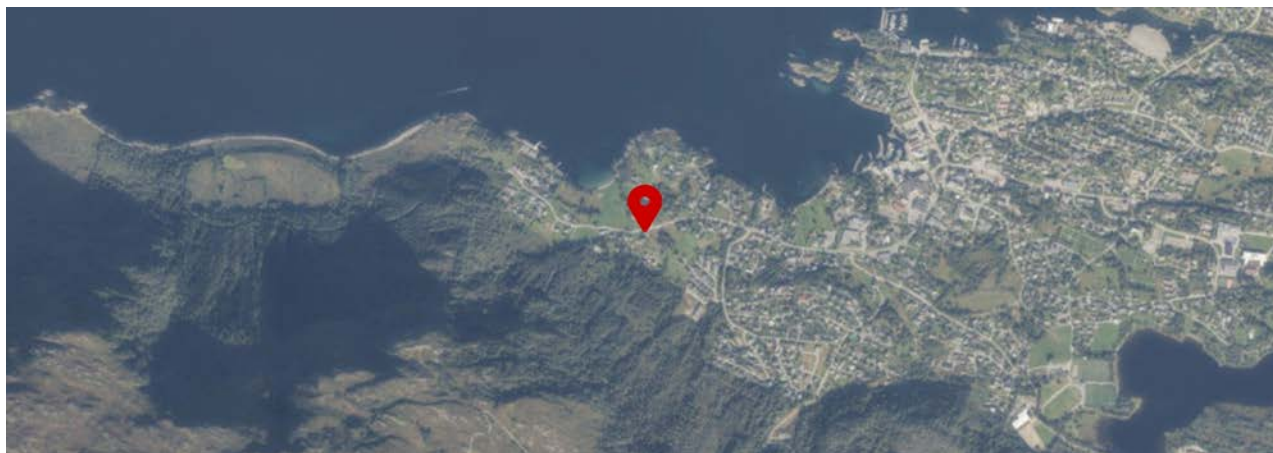


Familiesammensetning



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 2026



Sula kommune

Utskriftsdato: 01.09.2026

Adresse: Postboks 280, 6039 Langevåg

Telefon: 70 19 91 00

E-post: post@sula.kommune.no

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sula kommune

Kommunenr.	1531	Gårdsnr.	113	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Sandvikvegen 1, 6030 LANGEVÅG								

Informasjon om bygningstegninger

Vi kan dessverre ikke finne bygningstegninger i våre arkiver av oppføring av bygget



FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sula kommune

Utskriftsdato:
01.09.2026

Adresse: Postboks 280, 6039
LANGEVÅG

Telefon: 70 19 91 00

E-post: post@sula.kommune.no

Produktnavn

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sula kommune

Kommunenr.	1531	Gårdsnr.	113	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Sandvikvegen 1, 6030 LANGEVÅG								

Informasjon om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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



FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Leif Egil Volle
6030 Langevåg

Arkivnr. :
Referanse: 652/BT92
Saksbeh. : Skjong
Dato : 02.10.92

Gnr. 113 Bnr. 33 - Eigar: Leif Volle

M I N D R E B Y G G E A R B E I D - GARASJETILBYGG TIL
BUSTADHUS

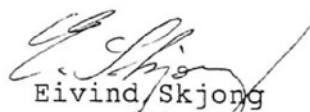
Viser til innsendt melding av 04.09.92 om mindre byggearbeid.

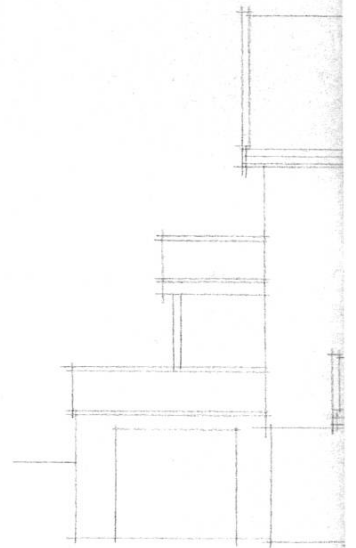
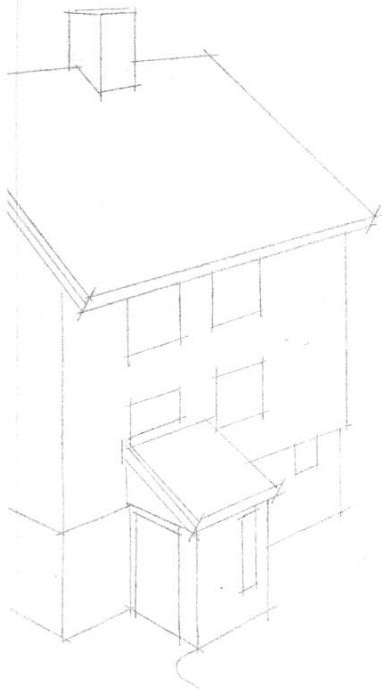
Då naboen har skreve erklæring i samsvar med plan- og
bygningsslova sin § 70 pkt. 2 a) vedkomande avstand frå
nabogrense, kan De starte byggearbeidet straks.

Andre merknader:

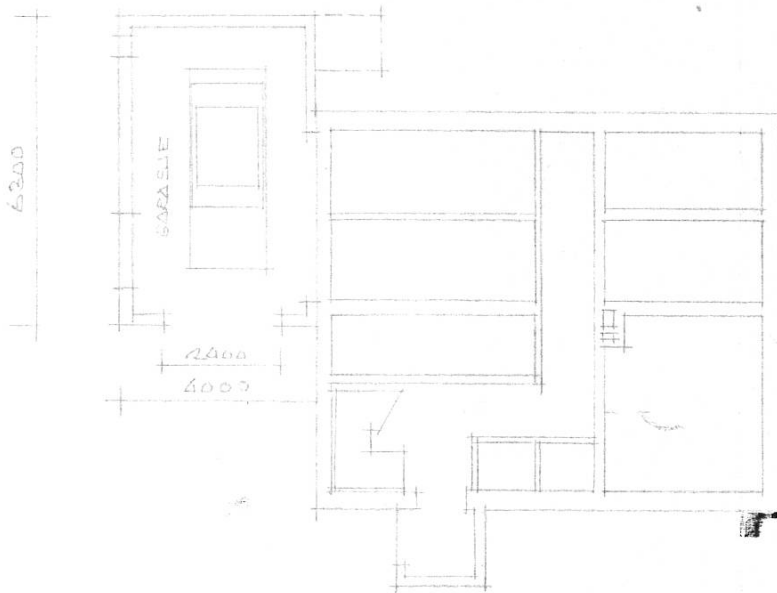
Dersom det skal nyttast armert betongplate skal det innsendast
statiske utrekninger og tegninger til godkjenning av
bygningssjefen, og det skal varslast for armeringskontroll i god
tid før støyping.


Kåre Gunnar Lilleland
avd.ing.


Eivind Skjong
avd.ing.



KASADE MOT ØST



UNDER ETASJE



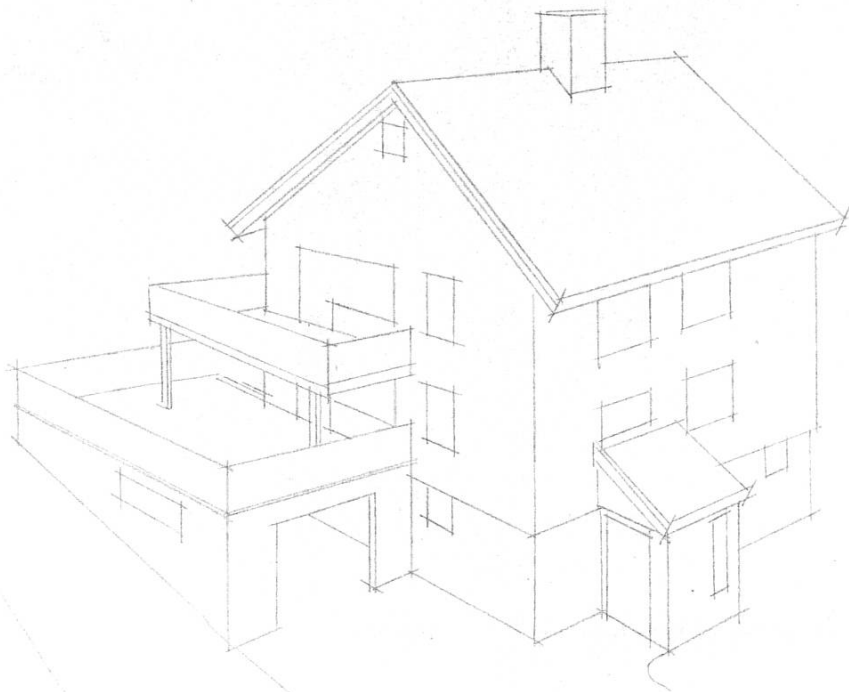
OVER ETASJE

19.98
 49
 8.10.98
 5.10.98
 1

Teknisk og Byggeskildring
 del 19.98
 49
 8.10.98
 5.10.98
 1

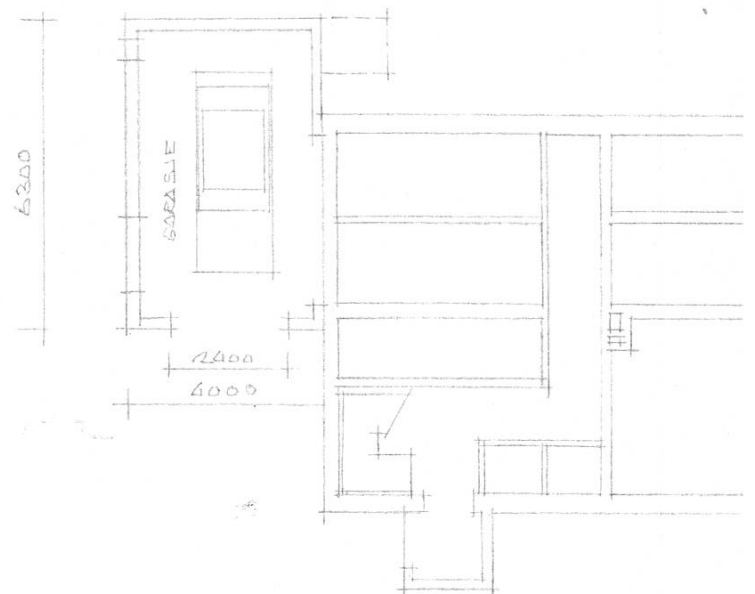
Sula bygningsskildring, del 19.98
 5.10.98
 1

C
 F
 T
 O
 P
 L



FASADE MOT 2

SKUPP

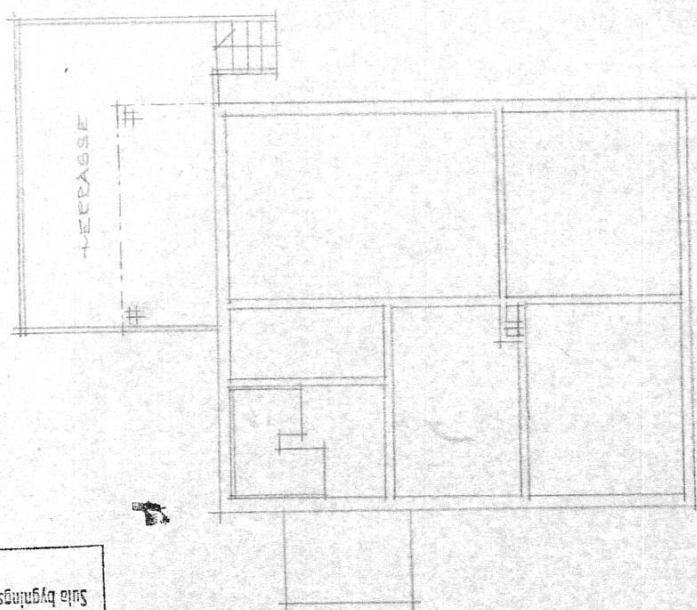


UNDER ETASJE

TEKNISK ETAT		
SULA KOMMUNE		
MOTT:	04 SEPT. 1992	
ARKIV:	J.NR.:	REG.NR.



FASADE MOT NORD

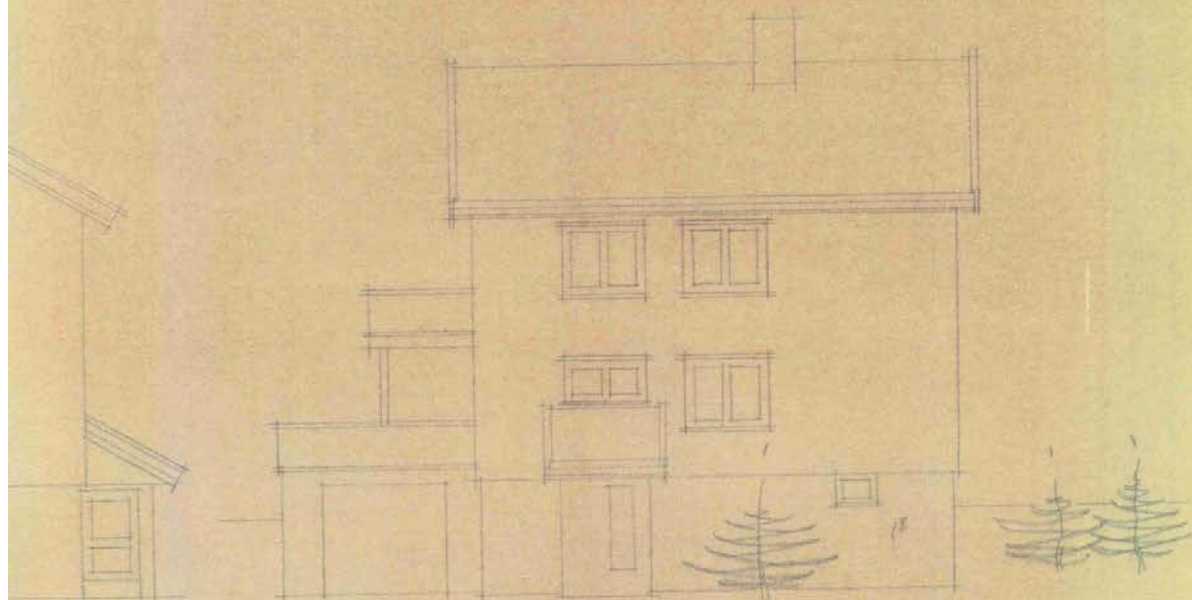


1. ETASJE

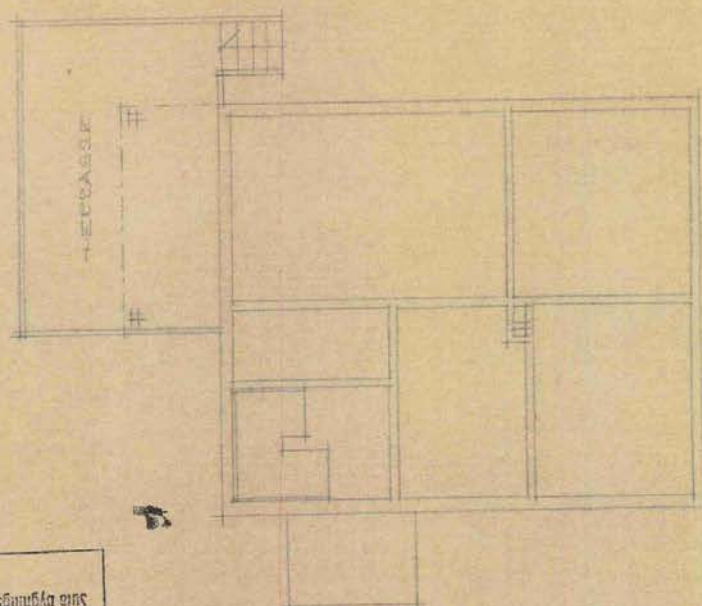
TEKNISK ETAT	del. 49
BYGGESAK	1992
BYGGESAK	8.10.92
BYGGESAK	5.10.92
BYGGESAK	1

G.NR. 113 B.NR. 33 SULA KOMMUNE
 FOR LEIF EGIL VOLLE LANGEVÅG.
 TILBYGG. GARASJE M. = 14/100
 OPPRISS OG FASADER
 LANGEVÅG DEN 3.9.92 Af.

TEKNISK ETAT		
SULA KOMMUNE		
MOTT. 04. SEPT. 1992		
ARKIV	J.NR.	REG. NR.



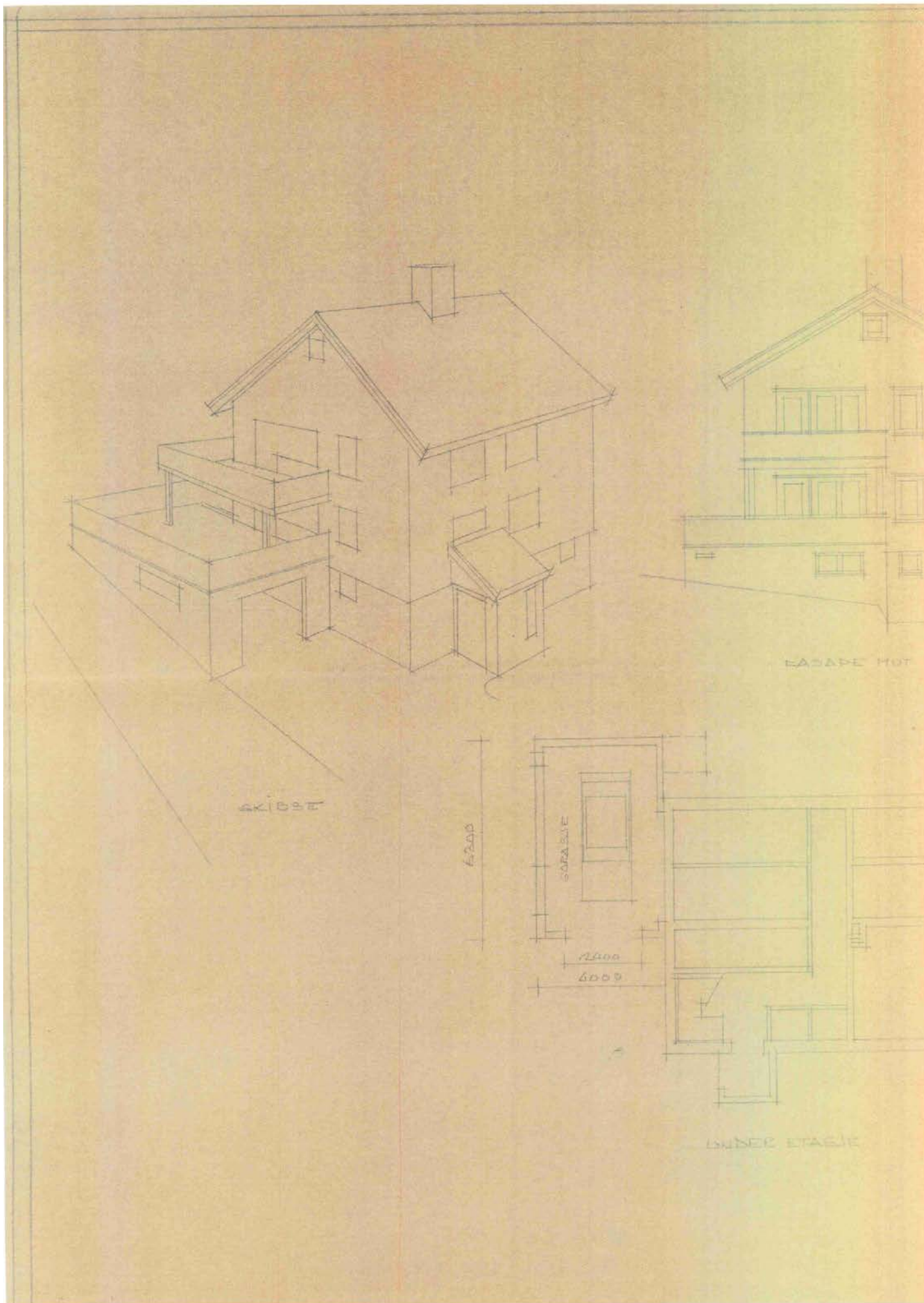
FASADE MOT NORD



1. ETASJE

Sula bygningssak, del. 2
av 8.10.92, sak 1
18.10.92
del. 1 på sette vindst
del. 19.92
18.10.92

G. NR. 113 B. NR. 33 SULA KOMMUNE
 FOR LEIF EIL VOLLE LANGEVÅG.
 TILBYGG. GARASJE H. 12100
 OPPRISS OG FASADER
 LANGEVÅG DEN 3.0.92



Kommune: 1531 Sula

Eiendom: 1531/113/33/0/0

Eiendomsgrenser

Nøyaktig måling 3-11 cm

Middels nøyaktig 12-31 cm

Mindre nøyaktig 32-100 cm

Lite nøyaktig 101-600 cm

Skissenøyaktighet 601-5000 cm

Uavklart grense over 5001-30000 cm

Omtvistet grense

Vannkant

Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktbeste



Målestokk 1:1000

Dato: 31.8.2026



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 1531 Sula

Eiendom: 1531/113/33/0/0

Eiendomsgrenser

Nøyaktig måling 3-11 cm

Middels nøyaktig 12-31 cm

Mindre nøyaktig 32-100 cm

Lite nøyaktig 101-600 cm

Skissenøyaktighet 601-5000 cm

Uavklart grense over 5001-30000 cm

Omtvistet grense

Vannkant

Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 31.8.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

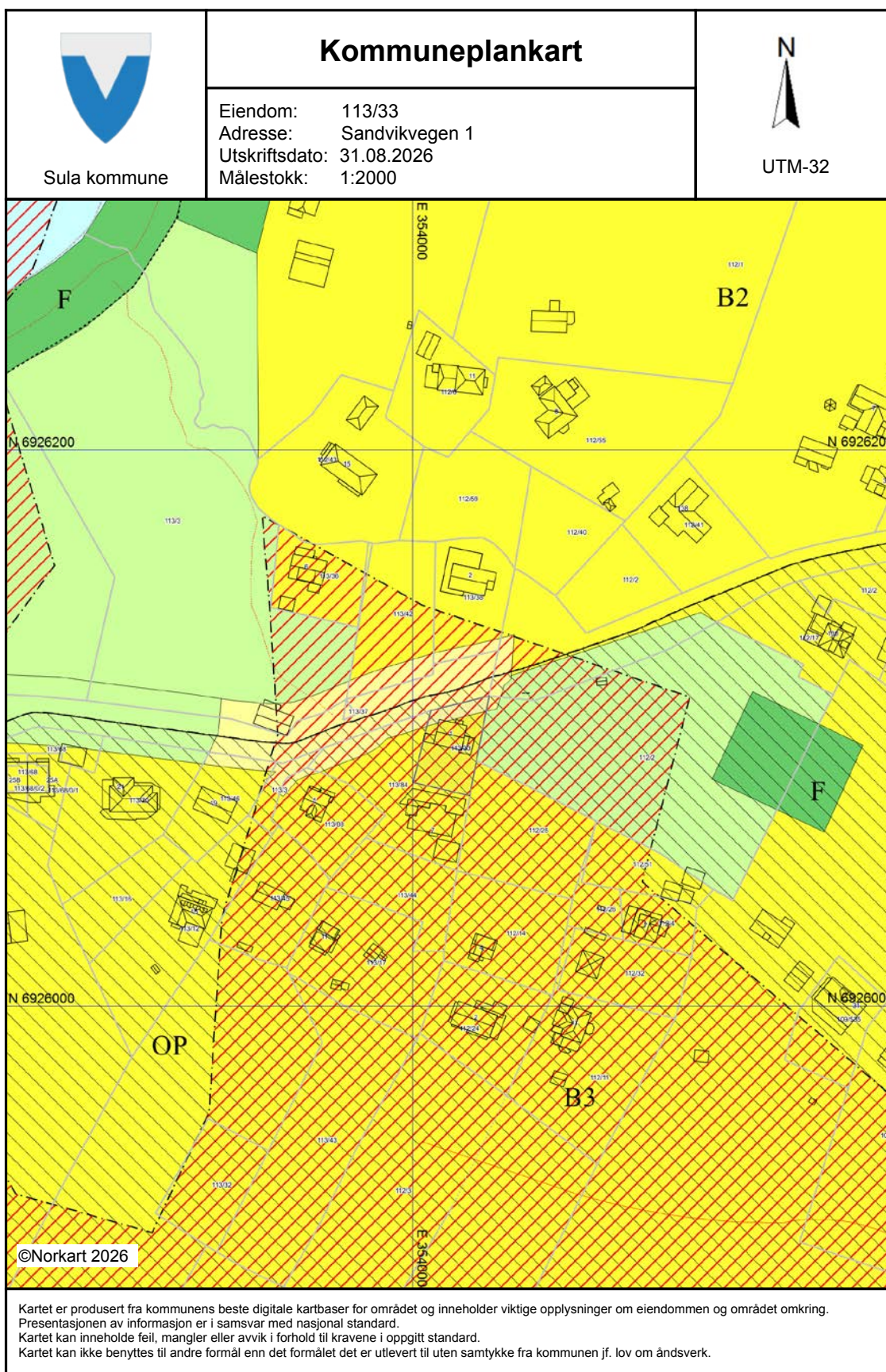
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

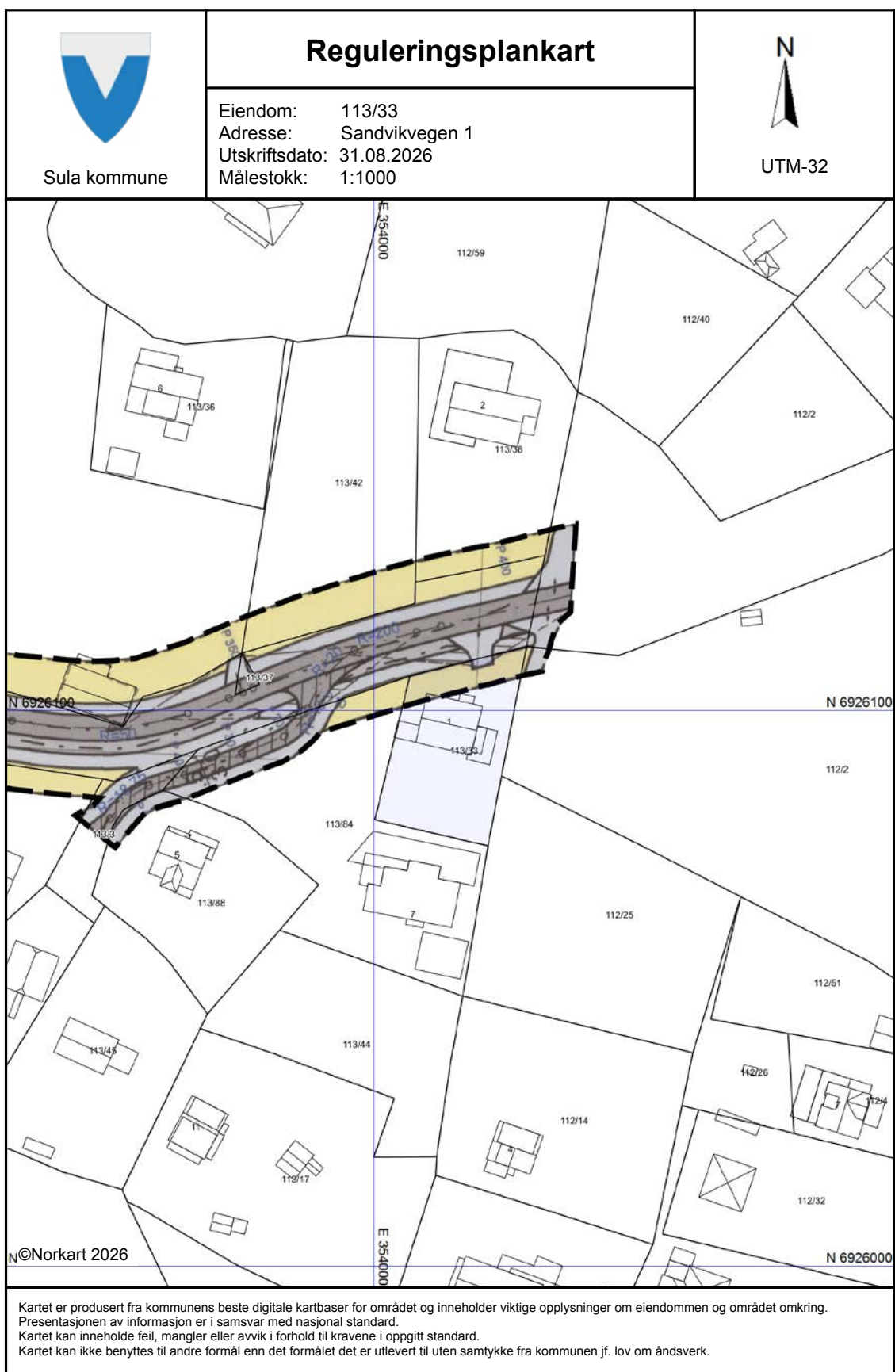
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

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



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL201</i>	
	Bustader - eksisterande
	Bustader - nytt
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11</i>	
	Naturområde - nytt
	Friområde - nytt
<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og frilufts</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reir
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
<i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Gjennomføringssone - Krav om felles planleg
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2</i>	
	Faresonegrense
	Gjennomføringsgrense
	Forbodsgrense sjø
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovudveg - eksisterande
	Samleveg - nytt
	Gang-/sykkelveg - eksisterande
	Turveg/turdrag - nytt
Abc	Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20



Regulerings- og utbyggingsplanområde



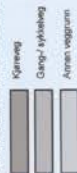
Planens si avgrensing



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORML

OFFENTLIGE TRADIKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)



FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)



SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)



Områder av eksisterende bebyggelse som erlagt i planen
Bebyggelse som foreslås fjernet



PUNKTSYMBOLER
Anførsel

Kartmållestak 1: 1000
Rev. 23.01.09
Rev. 12.07.10
Rev. 05.01.10
Rev. 12.07.10
Rev. 12.07.10
Rev. 25.04.10



BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)



UNF (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)



Reguleringsplan for Utvidelse av Sandvikvegen i Sula Kommune

Gr. 113 Br. 1-3-4-5-11-32-33-34-35-36

SAKSBEHANDLING I F.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

1. gangs behandling i det fests anslaget for planarbeid

Offisiell ettersyn fra

2. gangs behandling i det fests anslaget for planarbeid

Kommunestyrets vedtak

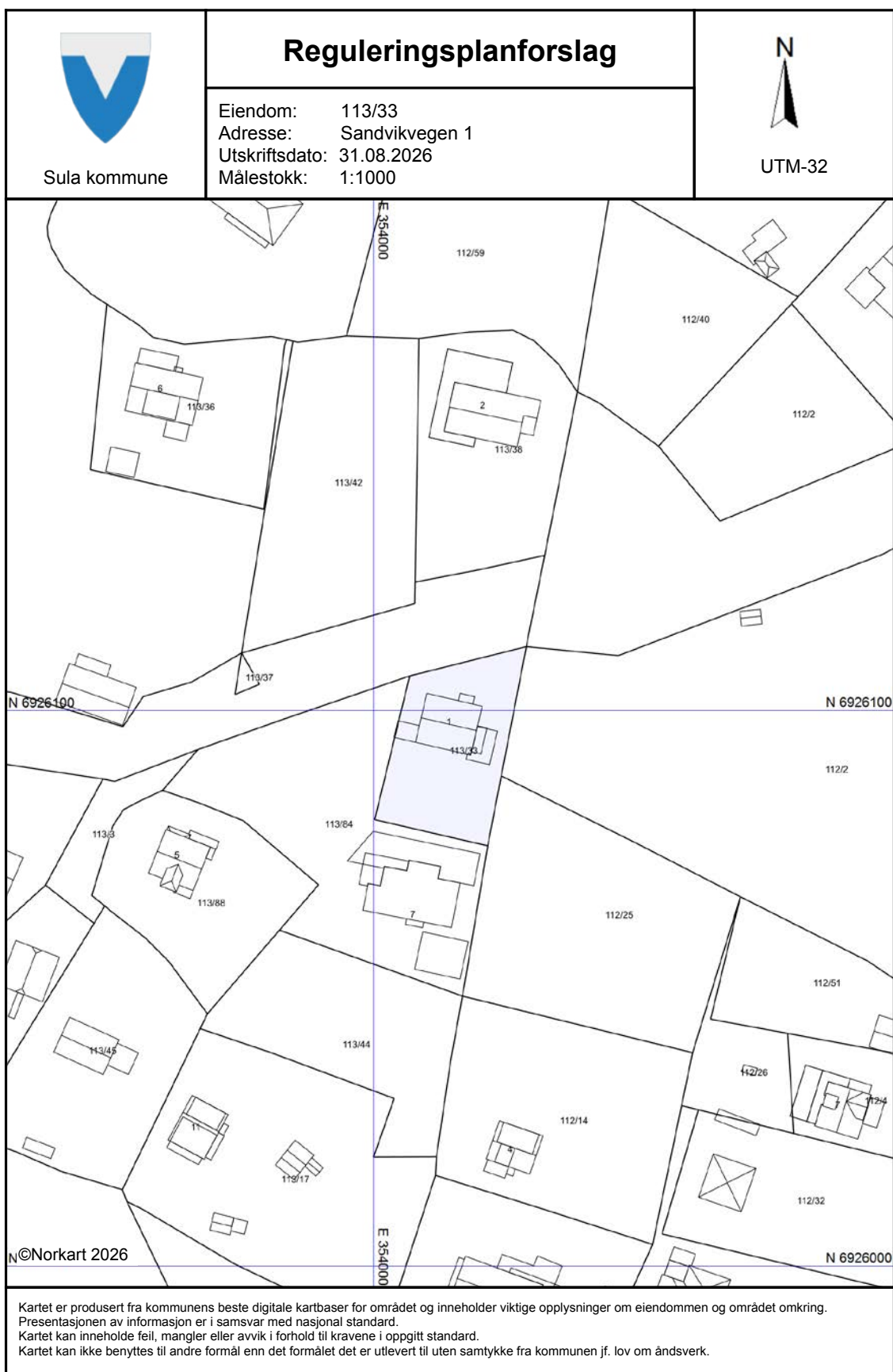
PLANEN UTARBEIDET AV:

Sletta Bygglag AS

Dato: 23.01.09

SAKSNR. DATO. SIGN.

SAKSNR. TEKNR. SAKSBEH.



Tegnforklaring

Eiendom	1531 113/33		
Utskriftsdato	31.08.2026	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

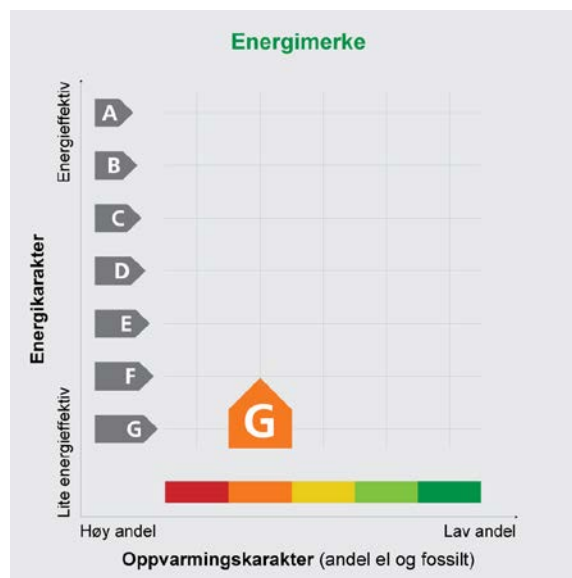
4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK

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

Adresse	Sandvikvegen 1
Postnr	6030
Sted	Langevåg
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	113
Bnr.	33
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-939449
Dato	12.10.2018

Innmeldt av Gunn Tove Kroken



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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.

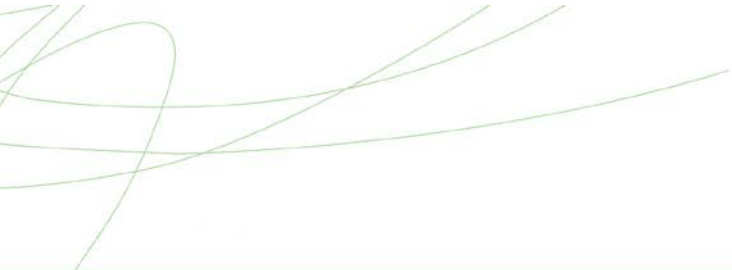
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av kjellervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pellets kamin

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

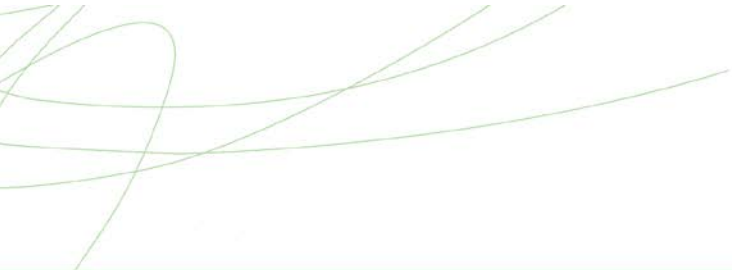


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	234
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



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.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sandvikvegen 1
Postnr/Sted: 6030 Langevåg
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 12.10.2018 13:16:29
Energimerkenummer: A2018-939449
Ansvarlig for energiattesten: Leif Egil Volle
Energimerking er utført av: Gunn Tove Kroken

Gnr: 113
Bnr: 33
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

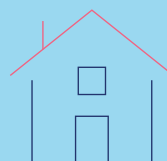
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0172/26

Adresse: Sandvikvegen 1, 6030 LANGEVÅG, gnr. 113, bnr.
33 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/