

Veddevegen 38

LANGEVÅG

notar



Prisantydning Kr 3 390 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 302/352 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Veddevegen 38

Svært innholdsrik enebolig med stor tomt, dobbel garasje, utsikt og plassering et steinkast fra skole.

Adresse	Veddevegen 38 6030 LANGEVÅG
Prisantydning	Kr 3 390 000,-
Omkostninger	Kr 103 740,-
Totalpris	Kr 3 493 740,-
BRA-i/BRA Total	302/352 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1954
Soverom	6
Etasje	3

Velkommen til en sjarmerende enebolig i Veddevegen 38, Langevåg. Denne eiendommen ligger i et familievennlig område med nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport. Langevåg sentrum er kun en kort kjøretur unna, og tilbyr et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Området er kjent for sin trygghet og gode naboskap, med flotte turmuligheter i nærheten.

Eneboligen, bygget i 1954, strekker seg over tre etasjer med et bruksareal på 302 m². Boligen har en eldre standard og krever oppgraderinger, spesielt på våtrom og kjøkken. Den har 6 soverom, 4 stuer, 3 bad, 2 kjøkken og flere boder. Uteplassen består av en terrasse med skiferstein og en veranda med fliser. Eiendommen inkluderer også en garasje og en lekehytte. Tomten er barnevennlig og har gode solforhold.

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
Bilder	5
Ditt nye nabolag	26
Nøkkelinformasjon	27
Plantegning	43
Vedlegg	46
Budgivning	133

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





















Annet



















An







Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Veddevegen 38 ligger i et attraktivt område i Sula kommune, øst for Langevåg sentrum. Nabolaget Holen/Sula/Vedde er spesielt anbefalt for familier med barn, enslige og etablerere, og har en opplevd trygghet på 89 av 100.

Eiendommen har enkel tilgang til offentlig transport, med Sula ungdomsskule kun 2 minutters gange unna, og bussholdeplass for linje 4 bare 0,2 km fra boligen. Ålesund Lufthavn, Vigra, kan nås på 43 minutter med bil.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Langevåg skule for 1-7 klasse, som ligger 4 minutters gange unna, og Sula ungdomsskule for 8-10 klasse, som ligger 5 minutters gange unna. Det er også flere barnehager i området, som Vasset barnehage, Nymarkbakken FUS barnehage og Langevåg barnehage, alle innen kort avstand.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Kiwi Langevåg og Rema 1000 Langevåg innen 10 minutters gange. For større shoppingturer ligger AMFI Moa kun 20 minutter unna med bil.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 94 av 100. Det er også gode sportstilbud, inkludert basket- og volleyballbane ved Sula ungdomsskule,

og treningssentre som Aktiv Trening Langevåg og Crossfit Langevåg innen kort avstand.

Med et godt naboskap og høy kvalitet på skolene, er dette området ideelt for de som ønsker en trygg og familievennlig beliggenhet med gode fasiliteter og enkel tilgang til både natur og byliv.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Veddevegen 38, 6030 LANGEVÅG

OPPDRAKSNUMMER

2-0245/25

SELGER

Thor Iversen

Dag Terje Iversen

Ingeborg Iversen Steinsland

MATRIKKE

Gårdsnummer 91, bruksnummer 44, , ideell andel 1/1.
i Sula kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

Norgespris gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 1.667 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger i en nordhelling, er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Boligen ligger nærme Vassetvegen som fører inn til Langevåg sentrum. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 24.10.2025. utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen.

BYGGEÅR

1954

BYGGEMÅTE

Eneboligen er et eldre murbygg oppført i 1954, med et tilbygg fra rundt 1970.

Bygningen er fundamentert på ukjent fundament, men det er observert fjell under verandaen. Grunnmuren er av betong. Dreneringens alder og løsning er ukjent. Veggene består av murkonstruksjon med pussede fasader. Deler av tilbygget er utført i bindingsverk med stående kledning.

Taket på den opprinnelige bygningen har en plassbygd

takkonstruksjon med kaldtloft og er tekket med hollandsk pannestein. Tilbygget har en flattakskonstruksjon tekket med membranpapp.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål, med enkelte beslag av bly.

Etasjeskillet mellom underetasjen og hovedetasjen fremstår som betong, mens det er trebjelkelag mellom hovedetasjen og loftet. Underetasjen og tilbygget har støpt plate mot grunn.

Vinduene består av tolagsvinduer og koblede vinduer.

Hovedytterdøren er en teakdør, og det er en skyvebalkongdør i aluminium, samt en eldre dør av trevirke.

Bak boligen er det en terrasse med skiferstein og en veranda av betong som er flislagt, med rekkverk av jern.

Under verandaen er det en gittervegg. De utvendige trappene er av betong og er flislagte.

Garasjen er oppført med vegger av lecablokker, har gruset gulv og en skyvedør med liggende kledning. Taket er et saltak med w-takstoler. En mindre lekestue på eiendommen har tregulv, enkle vegger med stående kledning og saltak.

TOMTEFORHOLD

Tomten ligger i en nordhelling. Det er flere forstøtningsmurer. Det er en mur bak boligen av betongstein og forstøtningsmurer av betong.

Det er observert fjell under verandaen, inntil boligen. Det er ikke kjent om hele boligen står på fjell. Det er ukjent alder og løsning på dreneringen.

Bygningen har betonggrunnmur. Fundament er ikke kjent.

Det er ikke kjent hvilke alder eller type utvendige vann- og avløpsledninger.

Det er en oljetank som er nedgravd. Denne ligger mellom boligen og garasjen.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig – Taktekking

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

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig – Nedløp og beslag

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er observert hull i blybeslag.

Utvendig – Veggkonstruksjon

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedvise sprekkdannelse i forblending/utvendig puss.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig – Takkonstruksjon/Loft

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig – Takkonstruksjon – Flattak

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er ikke kjent hvilken type takkonstruksjon som er benyttet, om det er kompakttak eller en flatt, luftet takkonstruksjon. Det kan ikke konstateres om det er lufting. Rekvirent opplyser at det har vært en lekkasje fra taket. Se beskrivelse for området under taktekking.

Utvendig – Vinduer

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig – Dører

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig – Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er målt til ca. 85 cm. Dagens krav er 100 cm.
- Enkelte fliser er løse og sprukket. Flere flisfuger har løsnet.
- Det er observert saltutslag under verandaen.
- Gittervegg av trevirke har råteskader.

Utvendig – Andre utvendige forhold

- Tilstanden til dammen er ikke kjent.
- Det foreligger ikke informasjon om funksjonen til den elektriske koblingen eller om den er i bruk.

Tomteforhold – Fuktsikring og drenering

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tomteforhold – Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er stedvise riss i grunnmur/yttervegg. Ved tilbygget er det et riss som går hele fasaden ned.

Tomteforhold – Forstøtningsmurer

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

Tomteforhold – Utvendige vann- og avløpsledninger

- Alder og type vann- og avløpsledninger er ikke kjent og det settes derfor TG2. Uten at alder er kjent, så er det indikasjoner på disse er eldre.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

Utvendig – Utvendige trapper

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er løse fliser i trappen.

Tomteforhold – Oljetank

- Det foreligger pålegg om sanering.

VIKTIG

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

Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

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

Er det dødsbo? Ja.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Boligen ble kjøpt i 1954.

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

Ja.

Beskrivelse: Antydning til fukt lukt på soverom i kjeller

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja.

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

2013:

- Det er opplyst at enkelte overflater ble pusset opp i 2013, i området ved kjøkkenet i hovedetasjen.
- Kjøkkenet ble skiftet i 2013 som følge av en vannlekkasje fra badet i loftsetasjen.

2012:

- Varmtvannstanken fra 2012 og er på ca. 200 liter.

1970:

- Boligen er bygget til i hovedetasjen. Årstallet er noe usikkert, men det er rundt 1970.

1956:

- Tilbygg mot vest.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i område regulert av Reguleringsplan for eit område nord for Vassetvatnet i Langevåg (plan-ID 2.02) med ikraftttredelse 16.10.1975 og er regulert til boliger-frittiggende småhus.

KOMMUNEPLAN

I henhold til vedlagte kommuneplanens arealdel for Sula kommune med vedtatt ikraftttredelse 30.04.2015, så ligger eiendommen i et område avsatt til Boligbebyggelse, Fremtidig (1 295 kvm) og og et delareal på 372 kvadratmeter er avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende.

OMRÅDEANALYSE

I henhold til områdeanalyse datert 27.10.2025 så er det registrert 9 berørte datasett på eiendommen:

- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Vernskog
- Kvikkleire
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Tettsteder

For mer informasjon om berørte datasett - se vedlagte områdeanalyse datert 27.10.2025.

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

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

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplanens arealdel samt reguleringsplanforslag der foran nevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sula kommune.

OPPVARMING

- Det er en varmepumpe av ukjent dato på TV-stue i 1. etasje.
- Det er tre piper i bygget, alle oppført i teglstein/murstein og det er installert tre ildsteder: Ett på kjøkkenet i hovedetasjen, ett i stuen i hovedetasjen (av nyere dato), og ett i stuen i underetasjen. Pipen til ildstedet på kjøkkenet i hovedetasjen er rehabilitert, og det foreligger en lapp i sotluken som bekrefter at skorsteinen er rehabilitert med sementprodukt. Pipen til ildstedet i kjellerstuen er plassert utenpå bygningskroppen.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

I følge tiltakshistorikk fra Ålesund brannvesen har det ikke blitt utført feiing for 2020, 2022 eller 2024 for ene pipen. En pipe er feid i 2020 og 2022 og da ble det registret lite sot. Feiing planlagt utfør i 2024 ble ikke gjennomført. For siste pipeløp ble det gjennomført feiing i 2022 med lite sot. Planlagt feiing i 2024 ble ikke gjennomført.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

INFO VARMEKILDER

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.

VEDR. OLJETANK

Det er en oljetank som er nedgravd. Denne ligger mellom boligen og garasjen.

Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Det kan komme pålegg om at oljetank/parafintak må fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles plomberes. Kjøper overtar risikoen og

ansvaret for dette.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er ikke innlagt internett i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i tilhørende garasje, samt biloppstillingsplass på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Det er privat stikkveg inn til eiendommen.

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

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

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet. Er registrert som enebolig med hybelleilighet/sokkelleilighet.

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

RADON

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

ENEBOLIG

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1954/1955 (byggeåret er noe usikkert). Oppføring av boliger før Plan- og

Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte ikke brukstillatelse eller ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Det foreligger godkjente og stemplede tegninger av eneboligen, datert 03.09.1954, samt byggeløyve datert 03.09.1954.

Det er avvik fra byggemeldte tegninger datert 03.09.1954 og dagens bruk.

Eiendommen ble tilbygd i 1956 med nytt inngangsparti og takark. For dette foreligger det godkjent vedtak datert 28.02.1956 med tilhørende byggemeldte tegninger datert 24.05.1955.

Videre ble eiendommen tilbygd mot vest i 1965. Tilbygget skal i følge vedtaket datert 04.11.1965 inneholde garasje i kjelleretasjen og 3 soverom, wc og bad i 1. etasje. Det foreligger byggemeldte tegninger som viser deler av tilbygget, samt utførelse for isolering nevnt i vedtaket datert 04.11.1965. Tegningen er ikke stemplet godkjent av bygningsrådet i kommunen.

Det foreligger ikke tegninger eller dokumenter av tilbygg mot sør.

På de tegningene som er forelagt så er det rombenevnelser som strider med bruken. blant annet: Underetasjen er innredet med soverom i rom godkjent til brensel, stue i rom godkjent som garasje. Deler av underetasjen er ikke mulig å tyde benevnelse av. I disse rommen er pr. i dag benyttet til gang, bad og soverom. Det ble søkt om bruksendring for begge soverommene og stuen i underetasjen 02.12.2025. Det ble utstedt ferdigattest for dette 18.12.2025.

I hovedetasjen er vegg mellom stue og soverom fjernet og det er laget vaskerom i rom godkjent til bad. Boligen er tilbygd mot sør med ny entré og TV-stue. Dette tilbygget er ikke omsøkt. Tilbygget mot vest inneholder i dag 3 soverom, bad og gang.

På loft opprinnelig kott er tatt inn i del av stue.

Det er og gjort flere fasadeendringer som ikke er omsøkt

eller godkjent. Blant annet er veranda utvidet mot nord og sør, og det er ikke garasje i underetasjen i tilbygget mot vest, som omsøkt i 1956. Ellers er det avvik fra vinduer og dører inntegnet på tegninger og dagens utførelse.

I og med det ikke foreligger tegninger, søknad, ferdigattest eller andre dokumenter på tilbygg mot sør og/eller ferdigattest på tilbygg mot vest, må det søkes for lovlig bruk.

GARASJE

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

Tegningene er datert 13.06.1980 viser en garasje over 2 etasjer, hvor 1. etasjen har garasjerom og redskapsbod, og 2. etasje er innredet med blant annet bad og kjøkkenkrok. Garasjen som er oppført er en dobbelgarasje på en etasje i enklere utførelse enn vist på byggemeldte tegninger. Det ble gitt byggeløyve for omsøkt garasjen 13.06.1980.

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til garasjen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres.

LOVLIGHET

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 bod, 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.

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

ENEbolig

Underetasje: Stue, 2 ganger, 2 soverom, bad, vaskerom og bod.

Hovedetasje: Kjøkken, 2 stuer, 3 ganger, trapperom, 3 soverom, bad og vaskerom.

Bak boligen er det en terrasse med skiferstein og det er en veranda av betong som er flislagt med rekkverk av jern. Det er en skillevegg/gittervegg under verandaen.

Loft: Stue, kjøkken, soverom, gang, trapperom, bad og kott. Tilkomst til kryprom (ikke gulv) fra luke i tak i gang på loft.

GARASJE

Garasje på ca. 50 m².

LOVLIGHET

Det er avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk. Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

INFORMASJON

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

STANDARD

INNEVENDIGE OVERFLATER

Boligen har varierte overflater med parkett, belegg og tepper på gulv, tapet på vegger og malte plater samt himlingsplater i tak. Enkelte overflater ble oppgradert i 2013 i forbindelse med arbeid ved kjøkkenet i hovedetasjen. Overflatene har normal bruksslitasje. Innvendige dører består av hengslede finerdører, skyvedører og foldedører.

KJØKKEN

Loft: På loftet finner du et eldre kjøkken fra byggeåret med enkel innredning bestående av underskap, høyskap og noen overskap innfelt i skråtaket. Innredningen er av enkel standard, og det mangler avtrekk.

Hovedetasje: Kjøkkenet i hovedetasjen ble skiftet i 2013 og fremstår som funksjonelt. Her er det over- og underskap med profilerte fronter, laminat benkeplate og integrert kjøkkenventilator med avtrekk. Overflatene har mindre merker som vurderes som normal slitasje.

BAD

Loft: Badet har belegg på gulv, plater på vegger og malt himling med skråtak. Rommet er innredet med toalett og vask, samt opplegg for dusj/badekar. Vannrørene er frakoblet grunnet tidligere frostskaide.

Hovedetasje: Badet er av eldre dato med fliser på gulv og vegger, samt panel i himling. Rommet har badekar med dusj, toalett og baderomsinnredning. Toalett og innredning fremstår nyere enn resten av badet.

Underetasje: Badet har dusj, toalett og vask. Toalettet er nyere, men det er sprekker i fliser og manglende membran.

VASKEROM

Hovedetasje: Epoxy på gulv, eldre våtromsplater på vegger. Innredet med utslagsvask, hyller og opplegg for vaskemaskin.

Underetasje: Betongoverflater og nyere sluk, men mangler tilfredsstillende tettesjikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger i kobber, med enkelte utskiftninger.
- Avløpsrør i støpejern.
- Varmtvannstank fra 2012 (ca. 200 liter).
- Naturlig ventilasjon og varmepumpe (ukjent alder).
- Sikringsskap med skrusikringer i underetasje og loft.
- Røykvarsler og brannslukningsapparat medfølger.

ELEKTRISK ANLEGG

Det ble utført el-kontroll av Mørenett 29.06.2018, hvor det ble avdekket 5 avvik.

1. Utstyr/anleggsdel var ikke egnet for bruk i det aktuelle område. Jf. fel § 37. Gjelder sikringsskap i kjeller. Skjøteledning var koblet direkte inn på sikring.
2. Utstyr/anleggsdel var ikke egnet for bruk i det aktuelle område. Jf. fel § 37. Gjelder vaskerom 2.etg. Det var benyttet stikkontakt av ujordet utførelse.
3. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Det kunne ikke måles jordforbindelse til stikkontakt utvendig.
4. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Det kunne ikke måles jordforbindelse til stikkontakt i lysarmatur på bad i 2 etg.
5. Utjevningsforbindelsen til avløpsrøret manglet. Jf. fel § 19.

Mørenett mottok rettemelding fra installatør, og Mørenett avsluttet saken i brev datert 11-09.2018.

Dokumentasjon fra utført el-kontroll kan sees hos meglerforetaket.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

vedlagte tilstandsrapporten.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig – Overflater

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig – Radon

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

Innvendig – Pipe og ildsted

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig – Innvendige trapper

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen mellom underetasjen og hovedetasjen har lav frihøyde i trappeløpet.
- Øvrige avvik gjelder begge trappene.

Innvendig – Innvendige dører

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Våtrom – Underetasje – Bad – Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er ikke tilkomst for fuktmåling, og tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuelle observasjoner.

Våtrom – Underetasje – Vaskerom – Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er ikke tilkomst for fuktmåling, og tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuelle observasjoner.

Kjøkken – Etasje – Kjøkken – Overflater og innredning

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkken – Loft – Kjøkken – Overflater og innredning

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tekniske installasjoner – Vannledninger

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

Tekniske installasjoner – Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner – Varmesentral

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner – Elektrisk anlegg

Det er lite informasjon om det elektriske anlegget og det fremstår som eldre installasjon. Det er påregnelig med kontroll og ved oppussing/ rehabilitering er det naturlig å ta oppgradere installasjonen.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

Innvendig – Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig – Rom Under Terreng

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- På det ene soverommet er det "typisk kjellerlukt" og det er fukt i gulvet. Det kan være at det er tilfarergulv i dette område, uten at det er kjent. Det er målt fuktighet i parkett og gulvlisten.
- Det er observert svartpapp mot betong ved hullboring.

Våtrom – Underetasje – Bad – Generell

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

Våtrom – Underetasje – Vaskerom – Generell

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

Våtrom – Etasje – Bad – Generell

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

Våtrom – Etasje – Vaskerom – Generell

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

Våtrom – Loft – Bad – Generell

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

Kjøkken – Loft – Kjøkken – Avtrekk

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

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.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. §

3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 302 m²

BRA - e: 50 m²

BRA totalt: 352 m²

TBA: 25 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 104 m² Stue, 2 ganger, 2 soverom, bad, vaskerom og bod.

1. etasje

BRA-i: 141 m² Kjøkken, 2 stuer, 3 ganger, trapperom, 3 soverom, bad og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 57 m² Stue, kjøkken, soverom, gang, trapperom, bad og kott.

3. etasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² veranda.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m² Garasje.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

ENEBOLIG

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Det foreligger godkjente og stemplede tegninger av eneboligen, datert 03.09.1954. Eneboligen er opprinnelig oppført i 1954/1955 (byggeåret er noe usikkert), før det eksisterte krav om søknad om ferdigattest, som kom med plan og bygningsloven i 1965. For bygninger oppført før 1965 så er det normalt at det ikke foreligger brukstillatelse eller ferdigattest.

Det foreligger godkjente tegninger av tilbygg mot vest. Disse er stemplet godkjent av kommunen 04.11.1965.

Det foreligger ikke tegninger eller dokumenter av tilbygg mot sør. og fasade tegninger totalt sett stemmer ikke helt med det som er bygget. Selv om en ser alle tegninger under ett.

På de tegningene som er forelagt så er det rombenevnelser som strider med bruken. Etter befaring har eier selv søkt om bruksendring på 3 rom i kjeller slikt at 2 soverom og en kjellerstue nå er godkjent for varig opphold. Ferdigattest er datert 18.12.25.

I og med det ikke foreligger tegninger, søknad, ferdigattest eller andre dokumenter på tilbygg mot sør og/ eller ferdigattest på tilbygg mot vest, må det søkes for lovlig bruk. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at

eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

GARASJE

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

Kommentar: Tegningene er datert 13.06.1980. Disse stemmer ikke med dagens bygg. Planmessig og fasademessig. På tegningene går garasjen over 2 etasjer og har innredet loft.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 3 390 000,-

VERDITAKST

Kr 3 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 581,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Feieavgift: kr 1 500,-

Fastgebyr kloakk bueining: kr 5 426.16,-

Fastgebyr vatn bueining: kr 3 653.41,-

Forventa bruk vatn 2025: kr 460.82,-

Forventa bruk kloakk 2025: kr 833.98,-

Renovasjon redusert kvar 4. veke: kr 4 707,-

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

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

EIENDOMSSKATT

Kr 3 806,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten fordeles over to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 359 440,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 437 761,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Kr. 3 390 000,- (Prisantydning)

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

kr. 84 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 103 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 493 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser 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/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1954/303697-2/58 22.11.1954 BEST. OM ADKOMSTRETT

Vegvesenets betingelser vedtatt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs. Eier av eiendommen gnr. 91 og 94 og bnr. 44 og 119 i Borgund har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra fylkesveg i Langevåg vedtar for meg selv og senere eier av eiendommen nedennevnte ogomstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmanenene av 16.mars 1935 - med de endringer som senere måtte bli fastsatt.

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørselen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegg grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen.

Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider skal fjernes.

4. Mulig ulempe for avkjørslen ved Vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o.l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby _ eventuelt flytte den til anvist sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter Vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
3. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som

hefte på vedkommende eiendom.

9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

1954/303740-2/58 23.11.1954 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs.

Formål: Søknad om tillatelse til å legge vann- og kloakkledning samt stikkrenner ved offentlig veg.
Søker: Terje Iversen, Holen brevhus, Borgund herred.
Eiendom: Fjellseth, gnr. 44 og 119.
Tillatelse: Gitt av Statens Vegvesen, Nordre Sunnmøre sorenskriver.

Dato: 19. november 1954.

Vilkår for tillatelsen

1. Arbeidet skal utføres etter vegvesenets anvisning og uten å hindre trafikk.
2. Vegen skal settes i forsvarlig stand etter arbeidet.
3. Vegvesenet er ikke ansvarlig for ulemper ved vedlikehold eller reparasjon.
4. Eier/bruker er ansvarlig for skader på vegområdet eller tredjemann.
5. Eier/bruker må på egen kostnad endre eller fjerne anlegget hvis vegvesenet krever det.
6. Erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommen.
7. Arbeidet kan ikke starte før erklæringen er tinglyst og vegoppsynsman er varslet.

1966/301053-2/58 23.02.1966 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs. Gjerde holdet er hovedbruket uvedkommende.

Parsellen og hovedbruket har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommen.

GRUNNDATA

1950/301299-1/58 22.06.1950 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 91 BNR: 2

1966/301053-1/58 23.02.1966 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1531 GNR: 91 BNR: 96

1992/3077-1/58 18.06.1992 SAMMENSLÅING

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 119

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 1531 GNR: 97 BNR: 35

1992/3242-1/58 26.06.1992 MÅLEBREV

AREAL 1.666,9 M2

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1950/301299-2/58 22.06.1950 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 91 BNR: 2

Rett til mold til eget bruk i hovedbrukets utmark, rett syd for parsellen.

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

GRUNNBOKSDATO

28.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

IF

POLISENUMMER

5111004

DIVERSE OPPLYSNINGER

DØDSBO

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

21.08.2026

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (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.

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.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen

konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

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

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

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

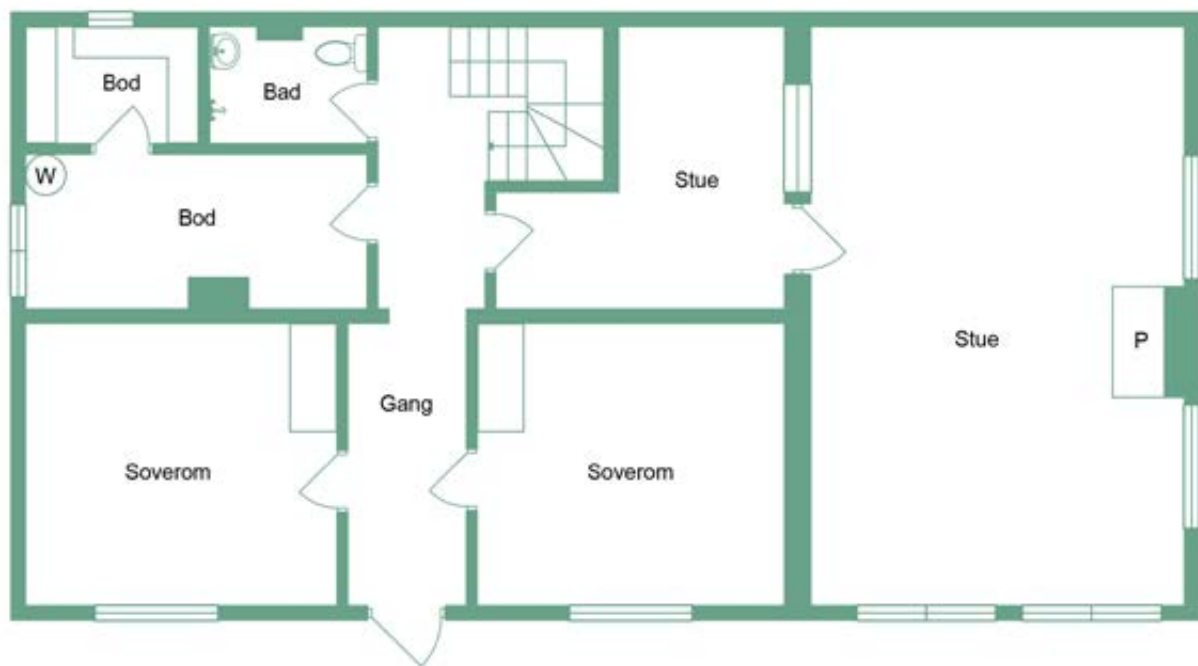
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning - Underetasje



notar

Det er avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk. Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

Veddevegen 38

U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Hovedetasje



Veddevegen 38

1 Etg

notar.no

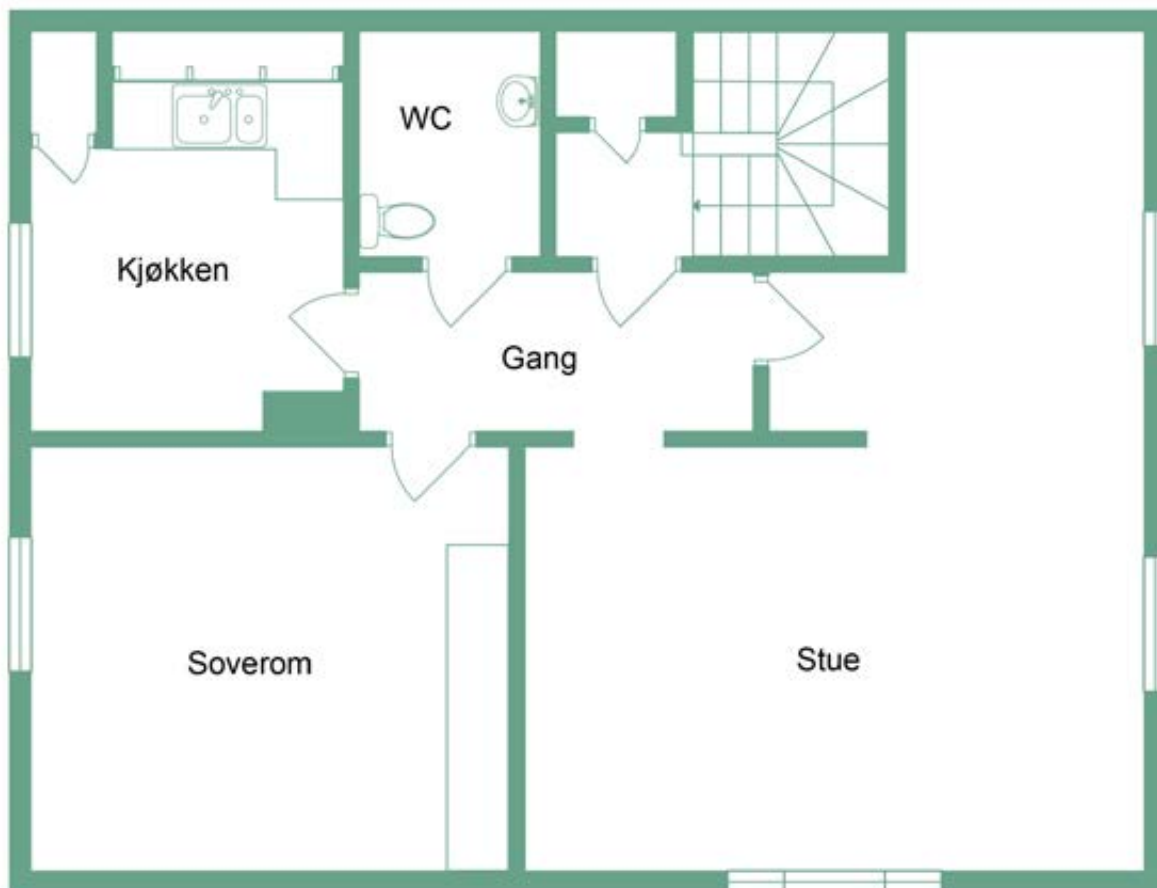
@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Det er avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk. Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

Plantegning - Loft



Veddevegen 38

2 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Det er avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk. Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

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

VEDDEVEGEN 38

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger 1954
- Byggeløyve 1954
- Byggemeldte tegninger tilbygg 1956
- Vedtak tilbygg vest 1965
- Byggemeldte tegninger tilbygg vest 1965
- Ferdigattest bruksendring 18.12.2025.
- Byggemeldte tegninger garasje 1980
- Byggeløyve 1980
- Grunnkart
- Oversiktskart
- Ledningskart
- Veiadkomstkart
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Reguleringsplanforslag
- Kommunedelplan
- Områdeanalyse
- Energiattest

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Veddevegen 38 , 6030 LANGEVÅG

 SULA kommune

 gnr. 91, bnr. 44

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 352 m² BRA-i: 302 m²



Befaringsdato: 24.10.2025

Rapportdato: 17.11.2025

Oppdragsnr.: 20923-1398

Referansenummer: FL3194

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen



**Art-
ikon**
ARKITEKT, TAKSERING OG
INGENIØR OG KONTROLL ØST

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

Norsk takst

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



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

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

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

Artikon

Artikon AS er en bedrift som ble etablert i 2009 som et enkeltmannsforetak og senere omgjort til AS. Vi er fremoverlent og jobber alltid med nye ideer og metoder for levering av bedre tjenester.

I dag er vi 7 ansatte og vi vokser under trygge rammer. Vi tilbyr arkitekt - takst - ingeniør- og konsulenttjenester til alle!

Sjekk ut www.artikon.no

Artikon har som oftest 3D-scannet boligen og målt arealene ut fra en digital punktsky. Ved hjelp av punktskyen har vi mulighet til å tegne opp boligen og kan tilby tjenester innenfor arkitektur. Ved opptegning av boligen og bruk av punktsky, fordrer dette at punktskyen har nok detaljer til formålet. Ta kontakt for mer informasjon og en hyggelig prat.



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen

steffen@artikon.no

400 55 908

Medansvarlig

Gaute Aabrekk

Uavhengig Takstingeniør

gaute@artikon.no

971 39 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er ett eldre murbygg, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert fukt i gulvet i underetasjen på det ene soverommet, våtrommene er av eldre dato og badet på loftet er frakoblet vann som følge av en vannlekkasje som kom av vannrør som frøs. Det er også noen avvik utvendig, blant annet noen riss og sprekker i fasaden.

Boligen går over 3 etasjer. Byggeåret er ikke kjent men er bygget til etter byggeår med tilbygg i hovedetasjen. Det er også en garasje på eiendommen og en mindre lekehytte/ bod.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen over tilbygget er av membranpapp, og her er det flattak. På opprinnelig bygning er det hollandsk pannestein. Denne er skiftet etter byggeår, men alder er ukjent. Det er to forskjellige typer takkonstruksjoner. På hovedbygget er det plassbygd takkonstruksjon med kaldtloft, og på tilbygget er det flattakskonstruksjon. Kaldtloftet er tilgjengelig for inspeksjon, men det er ikke gulv på kaldtloftet. Takrenner, nedløp og beslag er av stål. Enkelte beslag er av bly. Alder på renner, nedløp og beslag er ikke kjent.

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Deler av tilbygget er av bindingsverk med stående kledning. Det er tolagsvinduer og koblede vinduer. Disse er fra byggeår og frem til 1985. Bygningen har teak hovedytterdør fra 70-tallet og skyvebalkongdør i aluminium. Det er også en eldre dør av trevirke som er værslitt.

Bak boligen er det en terrasse med skiferstein og det er en veranda av betong som er flislagt med rekkverk av jern. Det er en skillevegg/gittervegg under verandaen. Det er utvendige trapper av betong som er flislagte.

Det er en utvendig vanndam.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, belegg og tepper. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det er opplyst at enkelte overflater ble pusset opp i 2013, i området ved kjøkkenet i hovedetasjen. Dette skyldtes en lekkasje fra taket på tilbygget. Innvendige dører består av finerdører, skyvedører samt foldedører.

Det er usikkerhet hvilket type etasjeskille det er mellom hovedetasjen og underetasjen er laget av, men det fremstår som betong. Mellom hovedetasjen og loftet er det trebjelkelag. Tilbygget og underetasjen har støpt plate mot grunn. Mellom underetasjen og hovedetasjen er det en betongtrapp med rekkverk av stål. Trappen mellom hovedetasjen og loftet er en tett tretrapp med tett rekkverk av tre. Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Veggene er delvis foret ut og delvis er grunnmur synlig.

Det er tre piper i bygget, alle oppført i teglstein/murstein. Boligen har tre ildsteder: ett på kjøkkenet i hovedetasjen, ett i stuen i hovedetasjen (av nyere dato), og ett i stuen i underetasjen. Pipen til ildstedet på kjøkkenet i hovedetasjen er rehabilitert, og det foreligger en lapp i sotluken som bekrefter at skorsteinen er rehabilitert med sementprodukt. Pipen til ildstedet i kjellerstuen er plassert utenpå bygningskroppen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i underetasjen har betong på gulv, betong på vegger og betong i himling. Det er et nyere sluk, men rommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt.

Badet i underetasjen er av ukjent, men eldre alder. Badet har dusj, vask og toalett. Toalettet er av nyere dato. Det er sprekker i fliser, og det mangler membran. Det er en inspeksjonsluke på rommet inn til et soilrør.

Vaskerommet i hovedetasjen har epoxy på gulvet, eldre våtromsplater med en spaltelist under. Rommet er innredet med hyller, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Badet i hovedetasjen er av eldre dato. På gulvet er det fliser, på veggene er det fliser og tapet. I himlingen er det panel. Rommet har badekar med dusjgarnityr, baderomsinnredning og toalett. Toalett og baderomsinnredning fremstår som nyere enn resten av badet.

Badet på loftet har belegg på gulv, plater på vegger og malt flate i himling. Det er skråhimling i rommet. Rommet er innredet med gulvstående toalett, vask og opplegg for blandebatteri, hvor det tidligere har stått en dusj eller et badekar. Vannet til våtrommet er koblet fra som følge av at vannrørene har frosset og sprukket.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

På loftet er det et eldre kjøkken fra byggeåret. Kjøkkenet har enkel innredning med underskap og høyskap. Det er noen skap over kjøkkenbenken som er innfelt i skråtaket bak innredningen. Innredningen er av enkel standard. Det er en ramme for en ventilator, noe som tilsier at det tidligere har vært en ventilator der, men det er ikke montert noen avtrekksvifte per i dag.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet ble skiftet i 2013 som følge av en vannlekkasje fra badet i loftsetasjen. Kjøkkenet har over- og underskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og frittstående kjøleskap. Oppvaskmaskinen er eldre enn 2013. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er av kobber. Noen rør er skiftet etter byggeåret, men den generelle alderen på anlegget er fortsatt relativt høy. Det er avløpsrør av støpejern. I stuen i underetasjen er det en kasse som det kun er plassert løst listverk/ panel fremfor. Her er det synlig avløpsrør og vannrør. Varmtvannstanken fra 2012 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er en varmepumpe av ukjent dato.

Inntakssikring er plassert på loftet. Det er ett sikringsskap i underetasjen og ett på loftet. Det er skrusikringer.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger i en nordhelling. Det er flere forstøtningsmurer. Det er en mur bak boligen av betongstein og forstøtningsmurer av betong. Det er observert fjell under verandaen, inntil boligen. Det er ikke kjent om hele boligen står på fjell. Det er ukjent alder og løsning på dreneringen.

Bygningen har betonggrunnmur. Fundament er ikke kjent.

Det er ikke kjent hvilke alder eller type utvendige vann- og avløpsledninger.

Det er en oljetank som er nedgravd. Denne ligger mellom boligen og garasjen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	352 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	302 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger godkjente og stemplede tegninger av eneboligen, datert 03.09.1954. Eneboligen er opprinnelig oppført i 1954/1955 (byggeåret er noe usikkert), før det eksisterte krav om søknad om ferdigattest, som kom med plan og bygningsloven i 1965. For bygninger oppført før 1965 så er det normalt at det ikke foreligger brukstillatelse eller ferdigattest.

Det foreligger godkjente tegninger av tilbygg mot vest. Disse er stemplet godkjent av kommunen 04.11.1965.

Det foreligger ikke tegninger eller dokumenter av tilbygg mot sør. og fasade tegninger totalt sett stemmer ikke helt med det som er bygget. Selv om en ser alle tegninger under ett.

På de tegningene som er forelagt så er det rombenevnelser som strider med bruken. Etter befaring har eier selv søkt om bruksendring på 3 rom i kjeller slik at 2 soverom og en kjellerstue nå er godkjent for varig opphold. Ferdigattest er datert 18.12.25.

I og med det ikke foreligger tegninger, søknad, ferdigattest eller andre dokumenter på tilbygg mot sør og/ eller ferdigattest på tilbygg mot vest, må det søkes for lovlig bruk. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

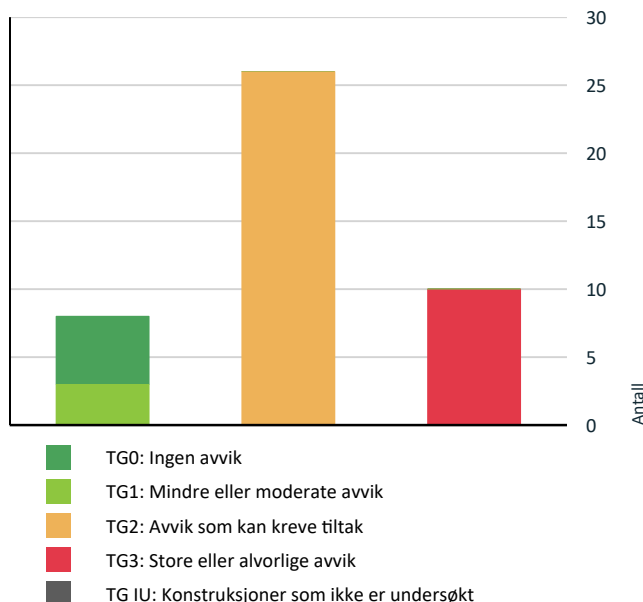
Garasje

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

Tegningene er datert 13.06.1980. Disse stemmer ikke med dagens bygg. Planmessig og fasademessig. På tegningene går garasjen over 2 etasjer og har innredet loft.

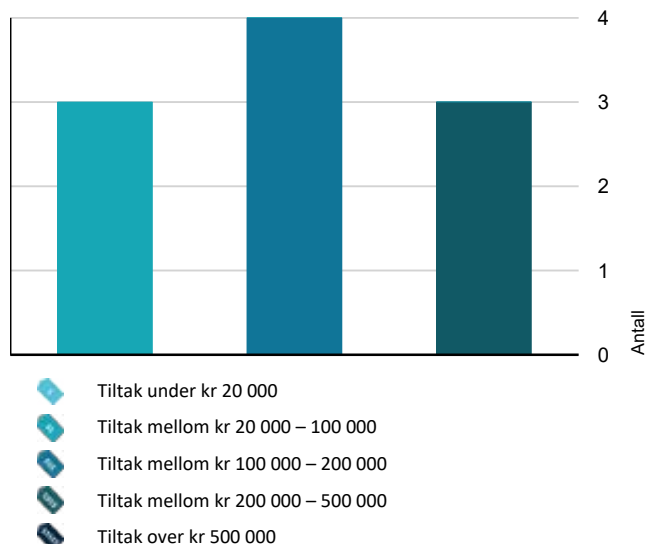
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekviert, samt informasjon som er hentet fra meglerpakke(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekviert.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

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

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

Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for å fastsette av markedsverdi og arealmåling.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon - Flattak [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Bolig

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er en del slitasje, og boligen står fremfor en oppgradering. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Boligen er bygget til i hovedetasjen. Årstallet er noe usikkert, men det er rundt 1970.
1956	Tilbygg	Tilbygg mot vest

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen over tilbygget er av membranpapp, og her er det flattak. På opprinnelig bygning er det hollandsk pannestein. Denne er skiftet etter byggeår, men alder er ukjent. Inspeksjonen av taket er begrenset som følge av sikkerhet og inspeksjonen er kun foretatt fra tak/ feiestige. Anbefaler at det utføres en komplett undersøkelse av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- På grunn av manglende informasjon om alder på taktekingen er det valgt å sette tilstandsgrad 2 basert på alder. Halparten av forventet brukstid for undertak og teglstein er 30 år.
- Det opplyses at det har vært en lekkasje fra flattaket som er utbedret. Se også "Takkonstruksjon - Flattak".
- Flattaket har noe mose.
- Vindskibordene er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og vedlikehold av taktekingen, inkludert fjerning av mose og vurdering av slitasje på både takteking og undertak.
- Vindskibordene bør vurderes for utskifting eller overflatebehandling for å hindre videre forringelse.
- Manglende informasjon om alder og tidligere lekkasje medfører økt risiko for fremtidige lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
- Det må påregnes at takteking og undertak kan måtte skiftes ut i nær fremtid for å unngå fuktskader.



Det har vært en lekkasje i dette området. Det er synlige tegn etter dette innvendig.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av stål. Enkelte beslag er av bly. Alder på renner, nedløp og beslag er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert hull i blybeslag.

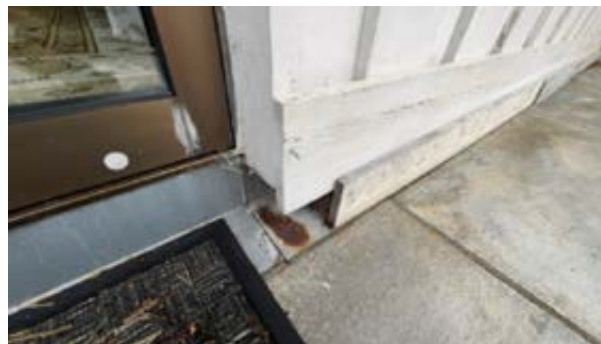
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



Det er observert hull i nedre del av blybeslag



Sperret under kledning.



sprekk i mur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Deler av tilbygget er av bindingsverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er stedvise riss og sprekker i utvendige fasader. Dette er observert fra flattaket, inn mot karnapp/takoppløft og i overgangen mellom tilbygg og hovedbygg. Det er også observert riss og sprekker andre steder. Se også "Grunnmur og fundamenter".

- Det er ikke lufting under kledningen, da det er lagt teglsteiner og bygget en kasse i nedre del av kledningen. Årsaken til dette er ikke kjent, men det kan være ett forsøk på å etablere en form for musesperre. Det er ikke kontrollert om det finnes en annen form for musesperre bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Sprekker og riss i murfasaden bør utbedres for å hindre vanninntrengning, frostsprengning og videre nedbryting av fasade og underliggende konstruksjon. Se også "Grunnmur og fundamenter".

- Manglende lufting under kledningen bør vurderes nærmere, og nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig lufting og eventuell musesperre bør gjennomføres. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økte vedlikeholdskostnader, redusert levetid for bygningen og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

- Det bør etableres musesperre dersom dette mangler, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Merk at det ikke er kontrollert om det er musesperre bak kledningen, da det ikke var tilgang her.

- Kledning må vedlikeholdes for å forhindre ytterligere forringelse og sikre lang levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er to forskjellige typer takkonstruksjoner. På hovedbygget er det plassbygd takkonstruksjon med kaldtloft, og på tilbygget er det flattakskonstruksjon. Kaldtloftet er tilgjengelig for inspeksjon, men det er ikke gulv på kaldtloftet. Takkonstruksjonen over tilbygget, hvor det er flattak, er omtalt under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Kommentar til andre avvik:

- Det er ikke isolasjon på loftet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke dampsperre.

Det er enkelte fuktskjolder og det er foretatt stikkmålinger i enkelte av disse. Høyeste ble målt til ble målt 14 vektprosent fuktighet i trevirke.

Vektprosent blir gradert slik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres dampsperre og isolasjon på loftet for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og energieffektivitet.
- Fuktskjolder bør følges opp over tid, og behov for ytterligere tiltak kan ikke utelukkes.
- Manglende dampsperre og isolasjon medfører økt risiko for fuktskader, varmetap og redusert levetid på takkonstruksjonen.
- Lufting må etableres for å redusere risikoen for ytterligere fuktskader og sikre god ventilering av takkonstruksjonen.



Stikkkontroll av fuktskjold



Fuktskjold rundt pipen.

Takkonstruksjon - Flattak

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Over tilbygget er det flattak. Nøyaktig oppbygning er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Kommentar til andre avvik:

- Det er ikke kjent hvilken type takkonstruksjon som er benyttet, om det er kompaktak eller en flatt, luftet takkonstruksjon. Det kan ikke konstateres om det er lufting.
- Rekvirent opplyser at det har vært en lekkasje fra taket. Se beskrivelse for området under taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare takkonstruksjonens oppbygning og om det er tilstrekkelig lufting.
- Hvor det har vært lekkasje, kan det ikke utelukkes skjulte følgeskader. Manglende oversikt over utførte reparasjoner medfører usikkerhet om tilstanden, og det er risiko for at det fortsatt kan være fuktskader eller andre skader i konstruksjonen.

Vinduer

Det er tolagsvinduer og koblede vinduer. Disse er fra byggeår og frem til 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Vinduene er generelt værslitte, og enkelte vinduer har punkterte glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Værslitte vinduer og punkterte glassruter bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Vinduene er værslitte.

Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har teak hovedytterdør fra 70-tallet og skyvebalkongdør i aluminium. Det er også en eldre dør av trevirke som er værslitt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bak boligen er det en terrasse med skiferstein og det er en veranda av betong som er flislagt med rekkverk av jern. Det er en skillevegg/gittervegg under verandaen.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Rekkverket er målt til ca. 85 cm. Dagens krav er 100 cm.

Kommentar til andre avvik:

- Enkelte fliser er løse og sprukket. Flere flisfuger har løsnet.
- Det er observert saltutslag under verandaen.
- Gittervegg av trevirke har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Løse og sprukne fliser samt løse flisfuger bør utbedres for å hindre videre forringelse og vanninntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjon.
- Saltutslag under verandaen indikerer fuktproblemer, og årsaken bør undersøkes nærmere for å unngå ytterligere skade på betong og armering.
- Gittervegg av trevirke med råteskader bør skiftes ut eller repareres for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre videre råteutvikling.



Råteskadet gittervegg.



Fliser har falt bort.



Saltutslag under veranda.

TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av betong som er flislagte.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er løse fliser i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Løse fliser bør festes eller skiftes ut for å unngå snublefare og videre skade på trappen.
- Det bør monteres rekkverk for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
- Sprekker og skader i betongen bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er en utvendig vanndam og det er en synlig elektrisk kobling som ligger ved vanndammen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Tilstanden til dammen er ikke kjent.
- Det foreligger ikke informasjon om funksjonen til den elektriske koblingen eller om den er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør innhentes dokumentasjon og utføres kontroll av den elektriske koblingen for å sikre at denne er forskriftsmessig utført og ikke utgjør en fare.
- Det bør foretas en kontroll av dammen.
- Manglende informasjon om tilstand og funksjon medfører usikkerhet rundt sikkerhet og eventuelle fremtidige kostnader.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, belegg og teppe. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det er opplyst at enkelte overflater ble pusset opp i 2013, i området ved kjøkkenet i hovedetasjen. Dette skyldtes en lekkasje fra taket på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Overflater bør utbedres eller skiftes der det er registrert unormal slitasje, for å unngå videre forringelse og sikre et tilfredsstillende innemiljø. Slitasje kan medføre redusert estetisk verdi og i noen tilfeller påvirke funksjon og levetid på overflatene.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det foreligger usikkerhet rundt hvilket materiale etasjeskillet mellom hovedetasjen og underetasjen er laget av, men det fremstår som betong. Mellom hovedetasjen og loftet er det trebjelkelag. Tilbygget og underetasjen har støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- På gang på loftet er det målt 3 mm over 2 meter og 6 mm gjennom hele rommet.
- På det ene soverommet på loftet er det målt 5 mm over 2 meter og 8 mm gjennom hele rommet.
- På stuen i hovedetasje er det målt 2 mm over 2 meter og 5 mm gjennom hele rommet.
- På gang/stue i hovedetasjen er det målt 8 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i underetasjen er det målt 20 mm over 2 meter og 70 mm gjennom hele rommet.
- På stue i underetasjen er det målt 4 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som denne. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Store høydeforskjeller kan medføre ujevn slitasje, redusert bokomfort og utfordringer ved legging av nye gulvflater. Videre kan det være risiko for at skjevhetene forverres over tid, noe som kan påvirke både bruk og verdi av boligen.
- I underetasjen kan det være hensiktsmessig å flytsparkle ut gulvet for å rette ut skjevheter. Det er skjevhetene i underetasjen som utløser TG3 og det er dette som er kostnadsestimert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for forhøyede radonverdier som kan ha helsemessige konsekvenser.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er tre piper i bygget, alle oppført i teglstein/murstein. Pipen som går gjennom kjøkkenet i hovedetasjen er rehabilitert, og det foreligger en lapp i sotluken som bekrefter at skorsteinen er rehabilitert med sementprodukt. Pipen til ildstedet i kjellerstuen er plassert utenpå bygningskroppen. Boligen har tre ildsteder. Ett på kjøkkenet i hovedetasjen, ett i stuen i hovedetasjen (av nyere dato), og ett i stuen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Tetteringen rundt røykrøret på ildstedet på kjøkkenet har en provisorisk løsning. Tetteringen dekker ikke helt, noe som kan medføre lekkasje av røykgass.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Tetteringen rundt røykrøret på ildstedet på kjøkkenet bør utbedres slik at den dekker helt og gir en sikker tetting.
- Mangelfull tetting kan føre til røyklekkasje, som utgjør en brann- og helsefare.



Dekkring dekker ikke helt.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Veggene er delvis foret ut og delvis er grunnmur synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- På det ene soverommet er det "typisk kjellerlukt" og det er fukt i gulvet. Det kan være at det er tilfarergulv i dette område, uten at det er kjent. Det er målt fuktighet i parkett og gulvlisten.
- Det er observert svartpapp mot betong ved hullboring.

Det er foretatt hullboring fra stuen, og det ble målt 12 vektprosent fuktighet i trevirke. Det er foretatt måling rett i parkett og i gulvlisten på det ene soverommet. Her er det målt 24,7 vektprosent. Vektprosent blir gradert slik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktinntrengningen og omfanget av eventuelle skader, da omfanget ikke er kjent.
- Tiltak for å utbedre fuktproblematikken, som forbedret drenering, fuktsikring og eventuelt fjerning av tilfarergulv, bør vurderes. Det kan ikke utelukkes at det er skjulte skader i andre rom.
- Konsekvensen av manglende utbedring kan være utvikling av råte, sopp, dårlig innneklima og skader på bygningskonstruksjonen.
- Svartpapp er i dag ikke et anbefalt produkt, da dette kan holde på fuktighet.
- Kostnadsestimat er noe usikkert. Årsak til fuktmålinger i gulvet på det ene soverommet er ikke kjent. Dreneringen kan være utfordrende på dette bygget, da det er et tilbygg som er bygget til hovedetasjen med plate på mark.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Saltutslag på boden.



Målt fukt i listen.



Hullboring i rom under terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Mellom underetasjen og hovedetasjen er det en betongtrapp med rekkverk av stål. Trappen mellom hovedetasjen og loftet er en tett tretrapp med tett rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

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

Trappen mellom underetasjen og hovedetasjen har lav frihøyde i trappeløpet.

Øvrige avvik gjelder begge trappene.

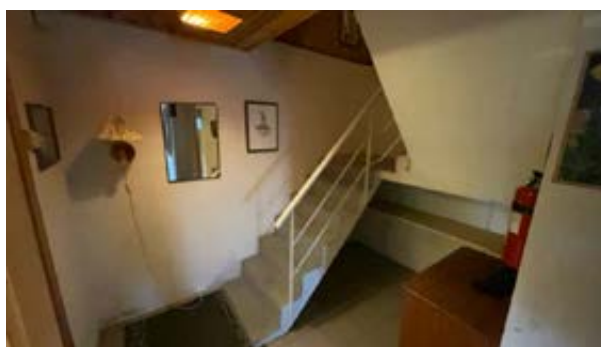
Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

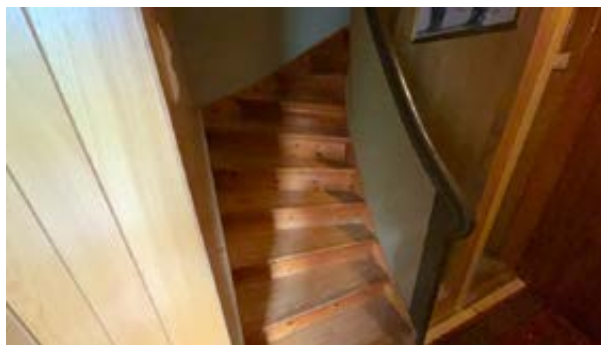
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Rekkverkshøyde bør økes og åpninger i rekkverk reduseres for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav, slik at risiko for fallulykker og personskade reduseres.
- Håndløper bør monteres på vegg for å bedre sikkerheten og brukervennligheten i trappeløpet.
- Lav frihøyde i trappeløpet kan medføre fare for hodeskader, og det bør vurderes tiltak for å øke frihøyden der dette er mulig.



Trappen mellom underetasjen og hovedetasjen.



Trappen fra hovedetasjen og opp på loftet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består av hengslede finerdører, skyvedører samt foldedører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse.
- Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse, samt økt risiko for at dører ikke fungerer som tiltenkt.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Badet er av ukjent, men eldre alder. Badet har dusj, vask og toalett. Toalettet er av nyere dato. Det er sprekker i fliser, og det mangler membran. Det er en inspeksjonsluke på rommet inn til et soilrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Badet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.
- Manglende membran og sprekker i fliser medfører økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tilkomst til å foreta fuktmålinger, siden omliggende vegger er av betong. Det er en inspeksjonsluke på badet, men det er for trangt til å komme til å måle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke tilkomst for fuktmåling, og tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuelle observasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes å etablere bedre tilkomst for fuktmåling, eller gjennomføre alternative undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader.
- Konsekvensen av manglende tilkomst for fuktmåling er økt usikkerhet rundt tilstanden til konstruksjonen, noe som kan medføre risiko for uoppdagede fuktskader og påfølgende skadeutvikling over tid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har betong på gulv, betong på vegger og betong i himling. Det er et nyere sluk, men rommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Våtrommet bør totalrenoveres med etablering av tilfredsstillende tettesjikt i henhold til gjeldende forskrifter.
- Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tilkomst til å foreta fuktmålinger, siden omliggende vegger er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke tilkomst for fuktmåling, og tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuelle observasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes å etablere bedre tilkomst for fuktmåling, eller gjennomføre alternative undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader.
- Konsekvensen av manglende tilkomst for fuktmåling er økt usikkerhet rundt tilstanden til konstruksjonen, noe som kan medføre risiko for uoppdagede fuktskader og påfølgende skadeutvikling over tid.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i hovedetasjen er av eldre dato. På gulvet er det fliser, på veggene er det fliser og tapet. I himlingen er det panel. Rommet har badekar med dusjgarnityr, baderomsinnredning og toalett. Toalett og baderomsinnredning fremstår som nyere enn resten av badet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og bruk.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soverom. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i hovedetasjen har epoxy på gulvet, eldre våtromsplater med en spaltelist under. Rommet er innredet med hyller, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt og våtromsløsninger.
- Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner ved normal bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra gangen. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 11 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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



LOFT > BAD

Generell

Badet på loftet har belegg på gulv, plater på vegger og malt flate i himling. Det er skråhimling i rommet. Rommet er innredet med gulvstående toalett, vask og opplegg for blandebatteri, hvor det tidligere har stått en dusj eller et badekar. Vannet til våtrommet er koblet fra som følge av at vannrørene har frosset og sprukket.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Rommet fungerer ikke i dag og har en utforming som ikke tåler lekkasje.
- Det har tidligere vært en lekkasje som har forårsaket skade på underliggende rom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tetthet og funksjon, slik at det tåler normal bruk og forhindrer fremtidige lekkasjer.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vannskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra kottet, bak dusjonen/ våtsonen. Det ble målt 9,7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble skiftet i 2013 som følge av en vannlekkasje fra badet i loftsetasjen. Kjøkkenet har over- og underskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og frittstående kjøleskap. Oppvaskmaskinen er eldre enn 2013. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er en skade på gulvet fremfor kjøleskapet, som ser ut til å være en lekkasje fra kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Skaden på gulvet foran kjøleskapet bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre forringelse av gulvet og redusere risikoen for fuktskader eller muggutvikling.
- Uavklart årsak til skaden medfører usikkerhet om det fortsatt er risiko for nye skader eller underliggende problemer.



Kjøkkenet er skiftet i 2013.



Lekkasje fra kjøleskap.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

På loftet er det et eldre kjøkken fra byggeåret. Kjøkkenet har enkel innredning med underskap og høyskap. Det er noen skap over kjøkkenbenken som er innfelt i skråtak bak innredningen. Innredningen er av enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



Kjøkkenet er av enkel standard.

LOFT > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det mangler avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er en ramme for en ventilator, noe som indikerer at det tidligere har vært en ventilator der. Per i dag er det imidlertid ikke montert noen avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig innneklima. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som kan påvirke både innneklima og bygningsdeler negativt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningene er av kobber. Noen rør er skiftet etter byggeåret, men den generelle alderen på anlegget er fortsatt relativt høy.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre vannledninger for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader, da anlegget har høy alder og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige rørbrudd med påfølgende vannskader på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. I stuen i underetasjen er det en kasse som det kun er plassert løst listverk/ panel fremfor. Her er det synlig avløpsrør og vannrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er en varmepumpe av ukjent dato.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Alder er ukjent og det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør innhentes dokumentasjon på utført service og alder på varmepumpen.
- Uten dokumentasjon og jevnlig service øker risikoen for redusert effekt, driftsavbrudd og forkortet levetid på anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2012 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Inntakssikring er plassert på loftet. Det er ett sikringsskap i underetasjen og ett på loftet. Det er skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent. Anlegget er av eldre dato.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja - Det er mottatt kontroll fra eltilsynet med rettemelding. Denne er datert 11.09.2018.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det er lite informasjon om det elektriske anlegget og det fremstår som eldre installasjon. Det er påregnelig med kontroll og ved oppussing/ rehabilitering er det naturlig å ta oppgradere installasjonen.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er observert fjell under verandaen, inntil boligen. Det er ikke kjent om hele boligen står på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent alder og løsning på dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke type, alder og tilstand på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Konsekvensen av manglende dokumentasjon og overskredet levetid er økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.
- Dreneringen kan være utfordrende på dette bygget, da det er et tilbygg som er bygget til hovedasjen med plate på mark.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Fundament er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er stedvis riss i grunnmur/yttervegg. Ved tilbygget er det et riss som går hele fasaden ned.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Rissene i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre utvikling av skader, som kan føre til redusert bæreevne og økte vedlikeholdskostnader.
- Nøyaktig årsak til sprekkdannelsene er ikke avklart. Dette kan skyldes eldre setningsskader fra da tilbygget ble oppført, eller bevegelser i grunnen. Videre undersøkelser bør vurderes for å avdekke årsaken og sikre riktige utbedringstiltak.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er flere forstøtningsmurer. Det er en mur bak boligen av betongstein og forstøtningsmurer av betong.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert sprekke og skjevhet i støttemur av betongstein.
- I støttemurer av betong er det observert sprekker, også i muren mot vei/fortau.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Lokal utbedring av sprekker og skjevheter bør utføres for å hindre videre forringelse av murene og redusere risiko for utglidning eller svekkelse av konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og potensielle sikkerhetsutfordringer.



Mindre støttemur bak boligen er skjev og har sprekker.



Skade i betong hvor det er åpning i en støttemur.



Støttemur mot gaten har sprekker.

TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger i en nordhelling.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke kjent hvilke alder eller type utvendige vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Alder og type vann- og avløpsledninger er ikke kjent og det settes derfor TG2. Uten at alder er kjent, så er det indikasjoner på disse er eldre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å gjennomføre en kontroll av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuelle skader eller behov for oppgradering.

- Konsekvensen av manglende kontroll og ukjent alder/type er økt risiko for plutselige skader som lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan føre til vannskader eller driftsavbrudd.

Oljetank

Det er en oljetank som er nedgravd. Denne ligger mellom boligen og garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger pålegg om sanering.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke mottatt påbud om sanering fra kommunen, men dette er et generelt krav. Det ble forbudt å benytte fossilt brensel i boliger fra 1. januar 2020.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør iverksettes sanering av oljetanken i henhold til gjeldende regelverk, da bruk av fossilt brensel i boliger er forbudt fra 1. januar 2020.

- Konsekvensen av manglende sanering er risiko for forurensning av grunnmasser og eventuelle pålegg fra kommunen, samt at eier kan holdes ansvarlig for miljøskade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Nedgravd oljetank.

Bygninger på eiendommen

Lekestue

**Anvendelse**

Bod

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold

Det er en del slitasje, og bygget står fremfor en oppgradering.

Beskrivelse

Bygget er et mindre bygg som er tiltenkt for lek og lager. Bygget har tregulv, enkle vegger med stående kledning og saltak.

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

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1980

Kommentar

Tegningene er datert 13.06.1980

Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget fremstår som slitt. Bygget har store setningsskader.

Beskrivelse

Garasjen er en større garasje med gruset gulv, lecablokker til vegger og i fremkant er det en skyvedør med liggende kledning. Taket er ett saltak med w-takstoler. Det er lagt frem strøm til bygget.

Rekvirent viser at det er store setningssprekker i garasjemuren.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

$$302 \text{ m}^2 / 302 \text{ m}^2$$

Enebolig: 3 Bad, 2 Vaskerom, 6 Gang, Bod, 6 Soverom, 4 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Trapperom, Kott, Kryperom

Andre bygg: Lekestue, Garasje

Bruksareal andre bygg: 50 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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

Objektet ligger sentrumsnært, med umiddelbar tilgang til kollektivtransport og alle sentrumsfasiliteter. Du vil være i gangavstand fra kafeer, restauranter og butikker. Ideell for de som ønsker å være tett på byens kjerne.

Denne eiendommen er i dårlig forfatning og krever omfattende renovering. De fleste bygningsdeler må tas igjen og en del av disse krever strakstiltak.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på relevante salg, gir en indikasjon på prisnivået i markedet. Markedsvurderingen er basert på boligtype og skjønnsmessig utvalg av sammenlignbare eiendommer. Vår vurdering er gjort ut fra en helhetsvurdering av objektets standard, beliggenhet og markedsf forhold.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hansgjerdet 31 ,6030 LANGEVÅG 202 m² 1959 5 sov			29-02-2024	4 590 000	4 590 000		4 590 000	22 723
2	Melbøvegen 15 ,6030 LANGEVÅG 218 m² 1982 6 sov			22-09-2024	4 900 000	4 600 000		4 600 000	17 490
3	Skulevegen 3 ,6030 LANGEVÅG 257 m² 1988 2 sov			21-05-2025	4 500 000	4 500 000		4 500 000	16 854
4	Nygjerdet 4 ,6030 LANGEVÅG 237 m² 1950 6 sov			24-08-2025	3 900 000	3 900 000		3 900 000	16 456
5	Hølevegen 49 ,6030 LANGEVÅG 156 m² 1931 3 sov			02-03-2025	2 650 000	2 575 000		2 575 000	14 466
6	Villemhaugen 3 ,6030 LANGEVÅG 204 m² 1937 6 sov			07-07-2025	2 600 000	2 100 000		2 100 000	9 292

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 6 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.	10 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 010 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

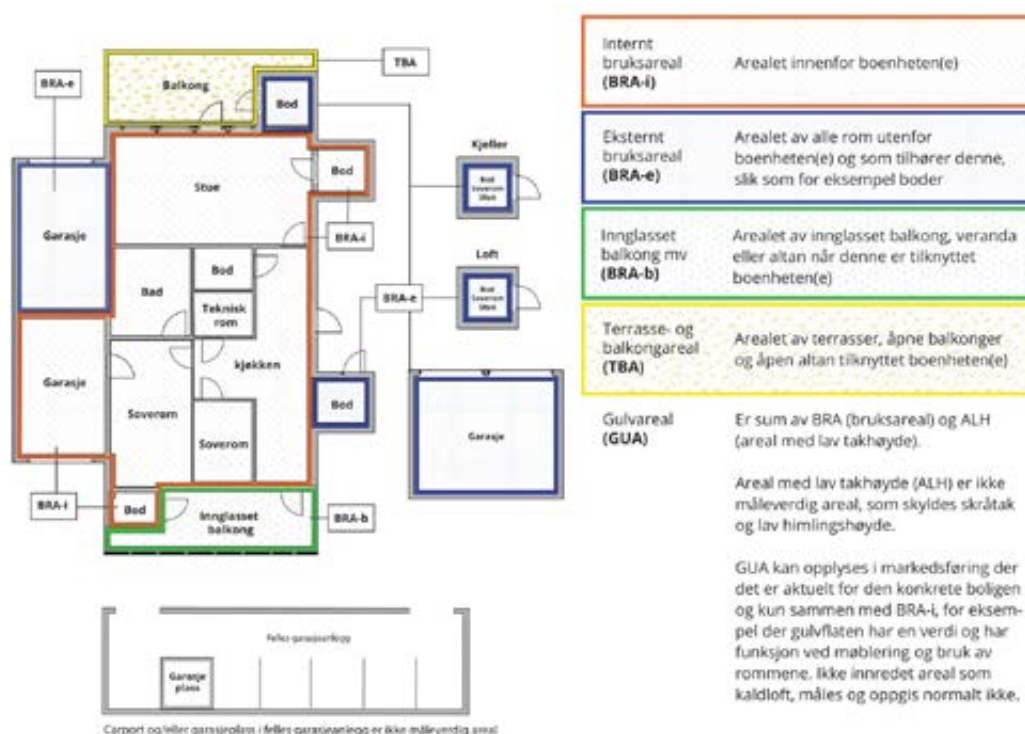
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	104			104			104
Etasje	141			141	25		141
Loft	57			57		12	69
Kaldtloft/ kryploit							
SUM	302				25	12	314
SUM BRA	302						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, vaskerom, gang, bod, soverom, soverom 2, stue, gang 2		
Etasje	Kjøkken, bad, vaskerom, gang, gang 2, stue, stue 2, gang 3, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom		
Loft	Bad, kjøkken, trapperom, gang, stue, soverom, kott		
Kaldtloft/ kryploit	Kryperom (ikke gulv)		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente og stemplede tegninger av eneboligen, datert 03.09.1954. Eneboligen er opprinnelig oppført i 1954/1955 (byggeåret er noe usikkert), før det eksisterte krav om søknad om ferdigattest, som kom med plan og bygningsloven i 1965. For bygninger oppført før 1965 så er det normalt at det ikke foreligger brukstillatelse eller ferdigattest.

Det foreligger godkjente tegninger av tilbygg mot vest. Disse er stemplet godkjent av kommunen 04.11.1965.

Det foreligger ikke tegninger eller dokumenter av tilbygg mot sør. og fasade tegninger totalt sett stemmer ikke helt med det som er bygget. Selv om en ser alle tegninger under ett.

På de tegningene som er forelagt så er det rombenevnelser som strider med bruken. Etter befaring har eier selv søkt om bruksendring på 3 rom i kjeller slikt at 2 soverom og en kjellerstue nå er godkjent for varig opphold. Ferdigattest er datert 18.12.25.

I og med det ikke foreligger tegninger, søknad, ferdigattest eller andre dokumenter på tilbygg mot sør og/ eller ferdigattest på tilbygg mot vest, må det søkes for lovlig bruk. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekestue

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene er datert 13.06.1980. Disse stemmer ikke med dagens bygg. Planmessig og fasademessig. På tegningene går garasjen over 2 etasjer og har innredet loft.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	298	4
Lekestue	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Steffen Terkelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	91	44		0	1666.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Veddevegen 38

Hjemmelshaver

Iversen Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende øst for Langevåg sentrum i Sula kommune. Området består av eneboliger, flermannsboliger, skoler og det er kort vei til Langevåg sentrum.

Adkomstvei

Det er privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Id 2.02 Navn Reguleringsplan for eit område nord for Vassetvatnet i Langevåg Ikrafttredelse 16.10.1975 - Kun deler av tomten er regulert. Hvor boligen er plassert er område avsatt til boligformål. Hvor garasjen er plassert og sørlige delen av tomten er det regulert til offentlig og privat tjenesteyting.

Om tomten

Tomten ligger i en nordhelling, er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Boligen ligger nærme Vassetvegen som fører inn til Langevåg sentrum. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	28.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2025	
2	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FL3194>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0245/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dag Terje Iversen	Thor Iversen
Selger 3 navn	
Ingeborg I Steinsland	

Gateadresse	
Veddevegen 38	
Poststed	Postnr
LANGEVÅG	6030

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Terje Iversen

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

1954

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

IF

Polise/avtalenr.

5111004.

Document reference: 2-0245/25

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

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

Svar

Nei

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Antydning til fukt lukt på soverom i kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Nei

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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 næringseiendom, 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.
- ☐ 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
Dag Terje Iversen	656486ae9cfef5604bb04 acf757e3c9a63c624fb	29.10.2025 22:01:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Iversen	afa4df632235772a779c22 6d01d469d5776fd93a	28.10.2025 18:19:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Steinsland	5aebff7dbe64d1c5117e0f b319fe36c21ff90af4	28.10.2025 19:31:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0245/25

- 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

Veddevegen 38 - Nabolaget Holen/Sula/Vedde - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Sula ungdomsskule Linje 4	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	43 min

Skoler

Langevåg skule (1-7 kl.) 520 elever, 25 klasser	4 min 0.4 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 434 elever, 37 klasser	5 min 0.4 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	21 min 16.1 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	21 min 17.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

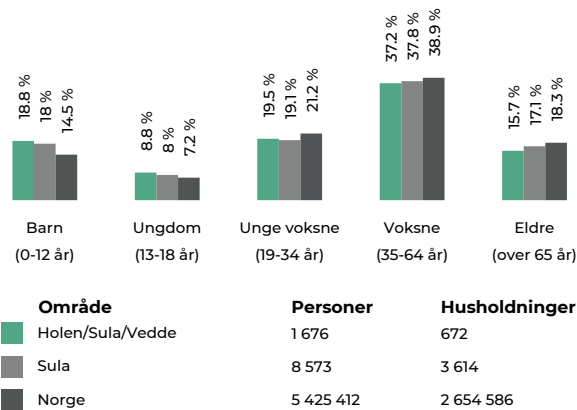
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vasset barnehage (1-4 år) 17 barn	8 min 0.7 km
Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år) 108 barn	13 min 1.1 km
Langevåg barnehage (0-5 år) 89 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Langevåg PostNord	7 min 0.7 km
Rema 1000 Langevåg	10 min



Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Båt/ferge

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering

Lett 92/100

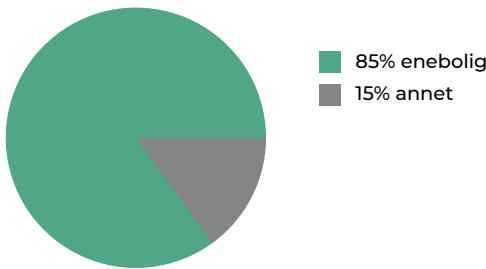
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

 Basket/volleyballbane Sula U Ballspill	5 min  0.4 km
 Ballbinge, Sula ungdomsskule Ballspill	5 min  0.4 km
 Aktiv Trening Langevåg	11 min 
 Crossfit Langevåg	15 min 

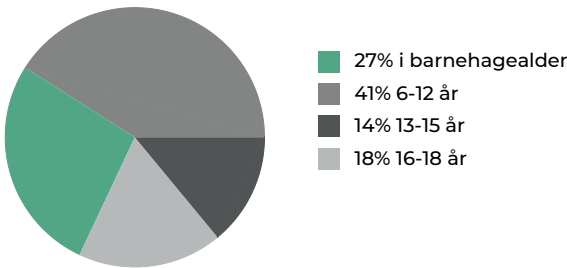
Boligmasse



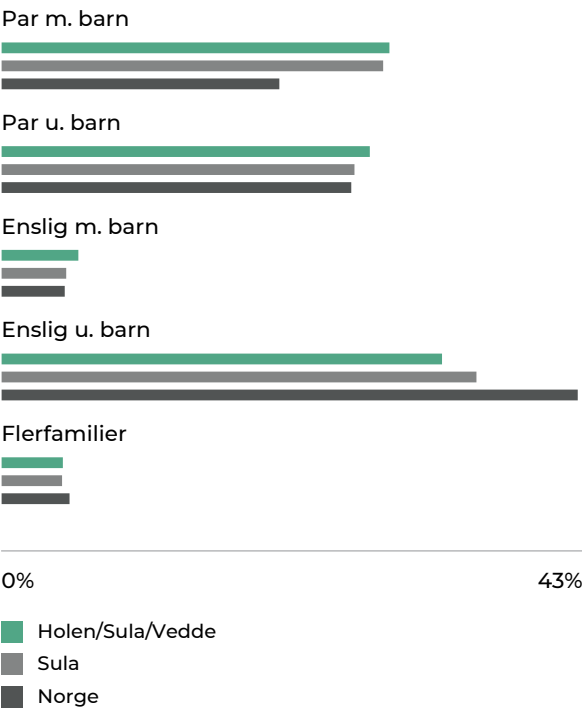
Varer/Tjenester

 AMFI Moa	20 min 
 Apotek 1 Langevåg	11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

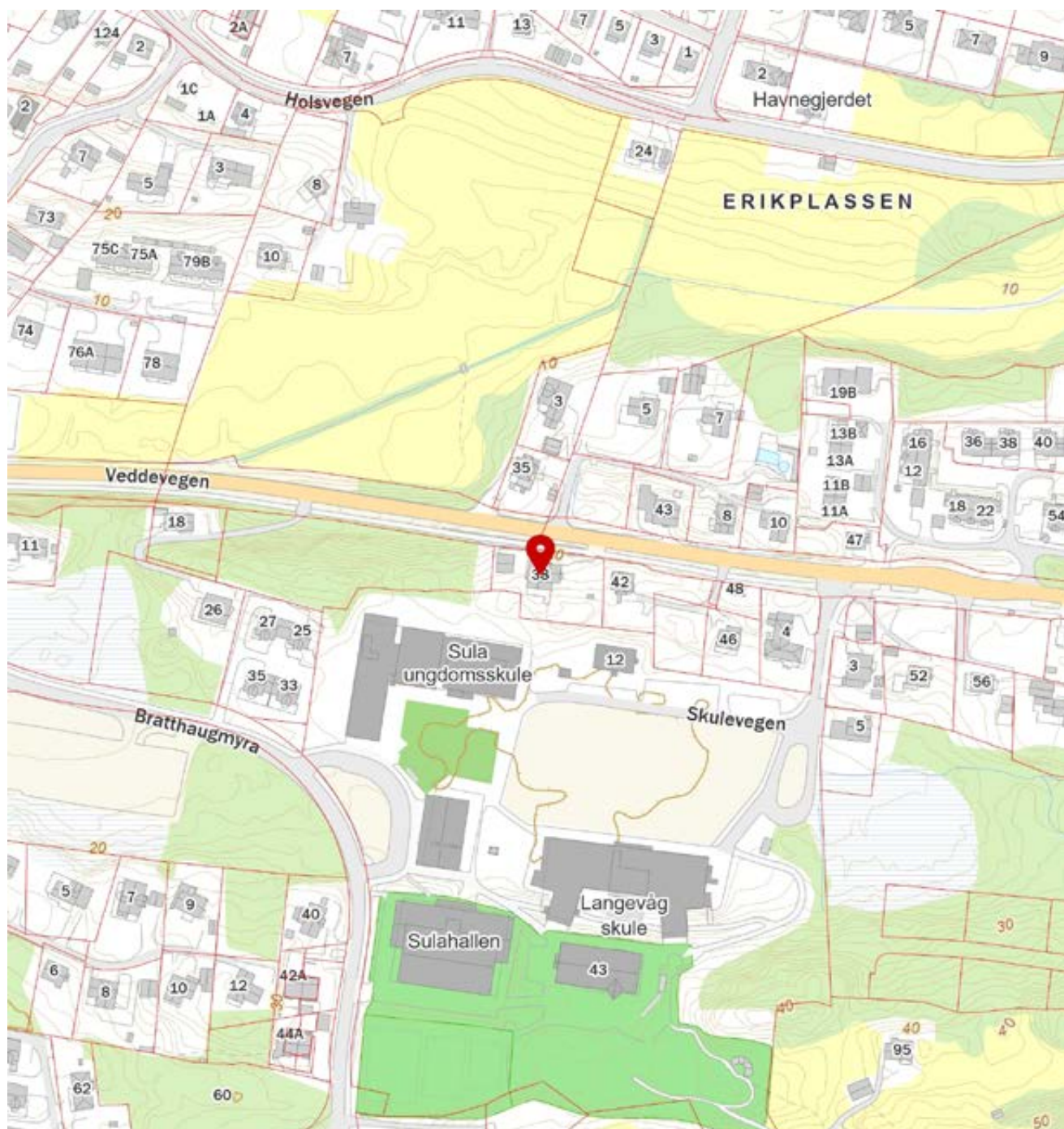
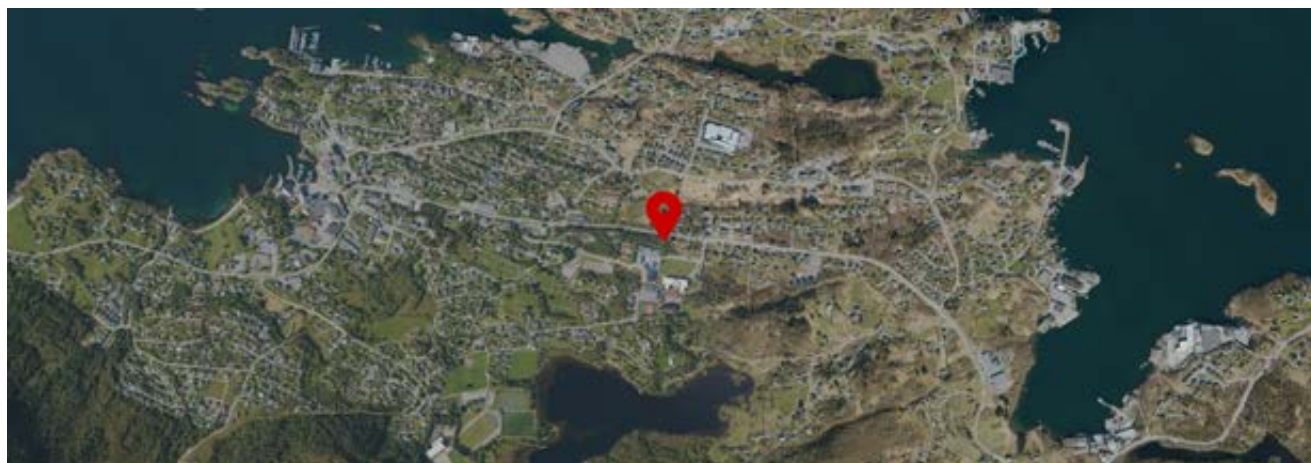


Familiesammensetning



Sivilstand

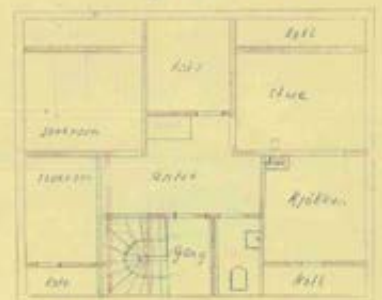
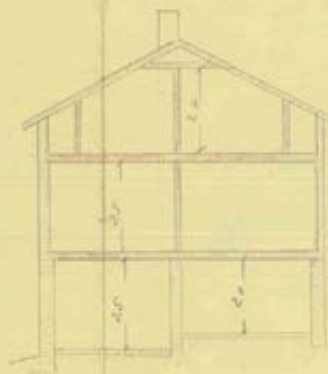
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

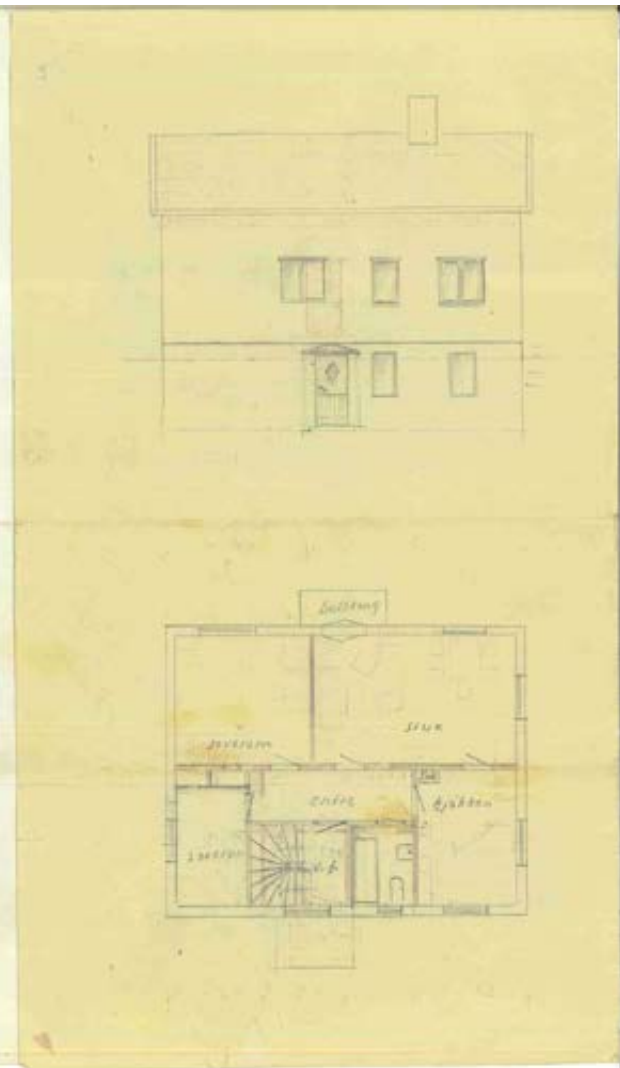


B.b-råd J. nr. 19104



Vedtatt i Borgund
byggningsråds möte
3.9.1910 Sak nr. 146.
T. Boman.
för byggnadsstyrelsen.





Gåseid, den 3/9 -54.

Liste nr. 23.

Sak nr. 145/54

Peder Iversen,

Langevåg.

Ans. av våningshus.

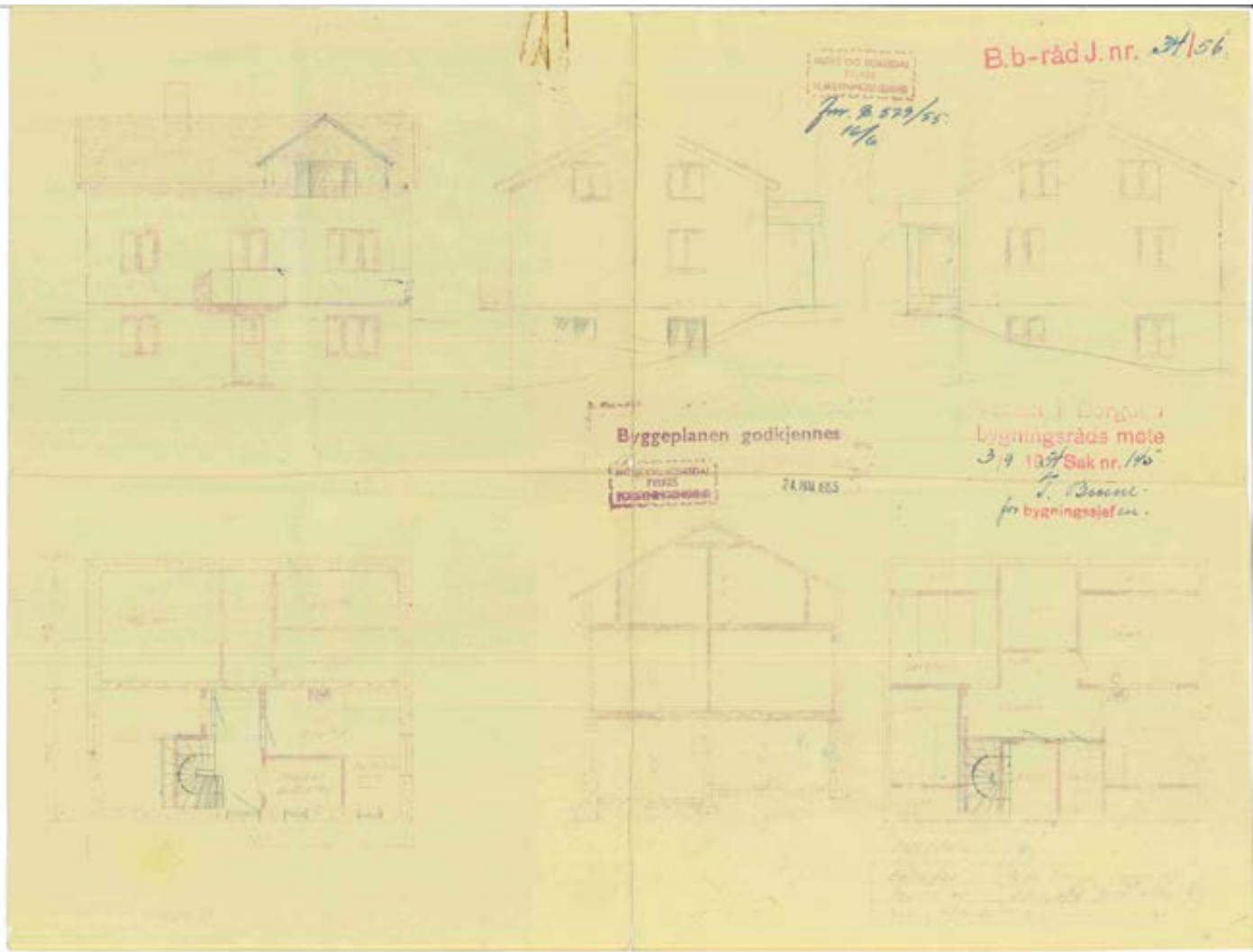
91/44

Under sak 78/54, behandlet bygningsrådet anmeldte tegninger.
Følgende ble vedtatt:

Tegningene må forandres i samsvar med bygningssjefens anvisning.
Disse forandringer er utført på den nye tegningen.

Innstilling:

" Bygningsrådet godkjenner den nye tegningen."

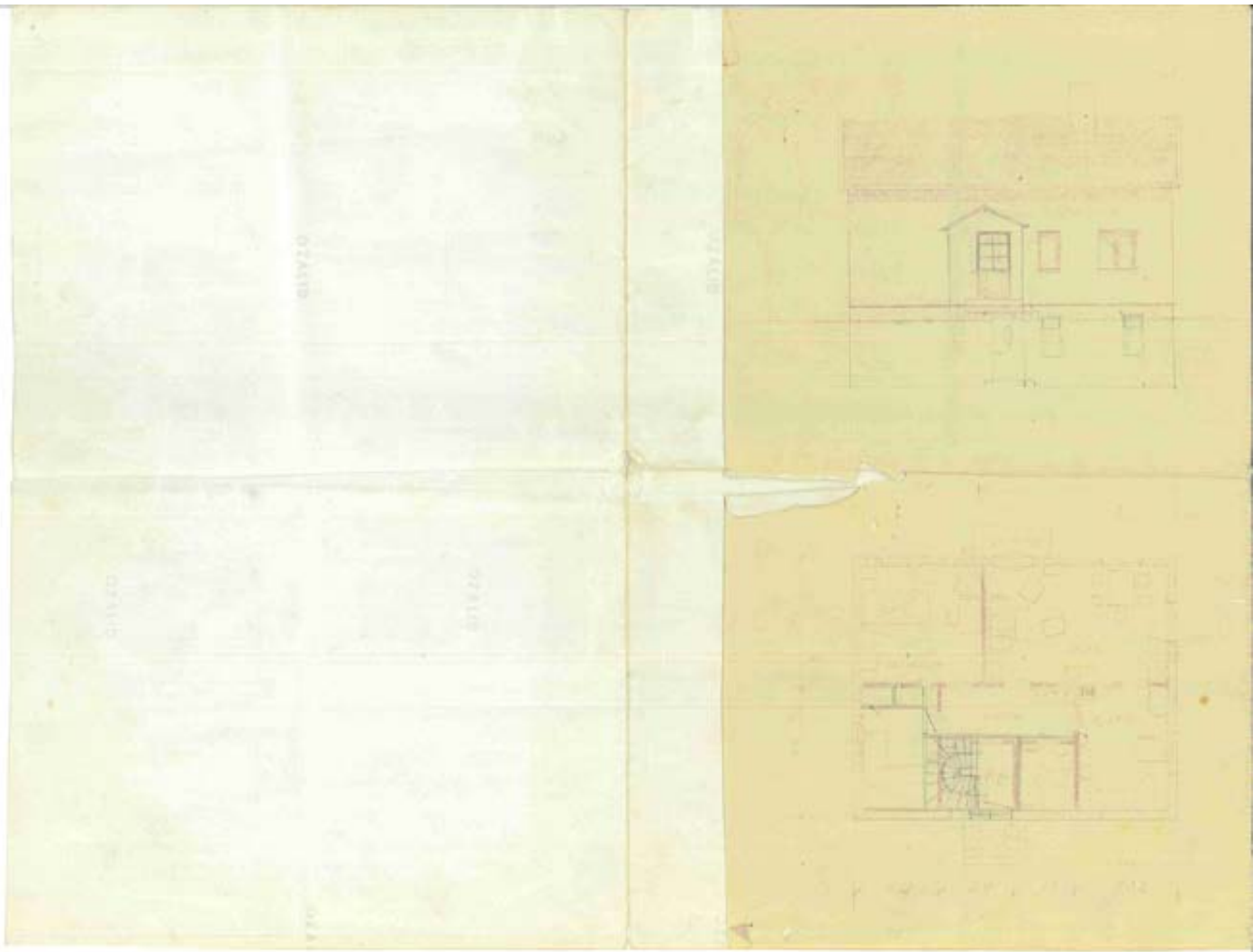


B.b-råd J. nr. 24/56

for 2.572/55
14/6

Byggeplanen godkjennes

Bygningssak nr. 146
for bygningssak nr.



Herr Peder Iversen,

Langevåg.

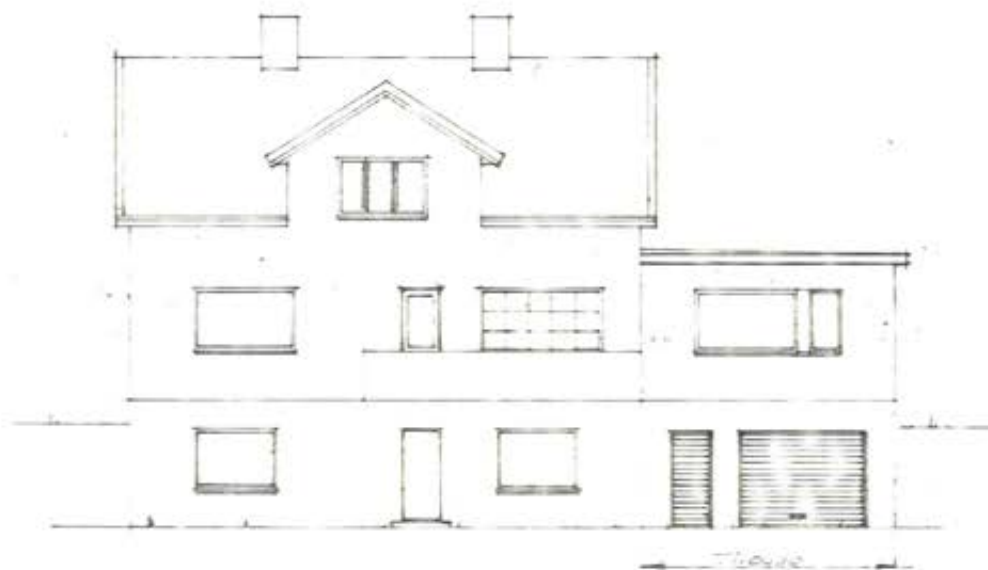
Anm. av takark på våningshus.

Bygningsrådet har behandlet Deres byggeanmeldelse i møte
den 23/2 -56.

Veotak:

"Godkjennes på betingelse av at arken utføres i samsvar med
byggeforskriftenes kap. 22 § 1 pkt. 4."

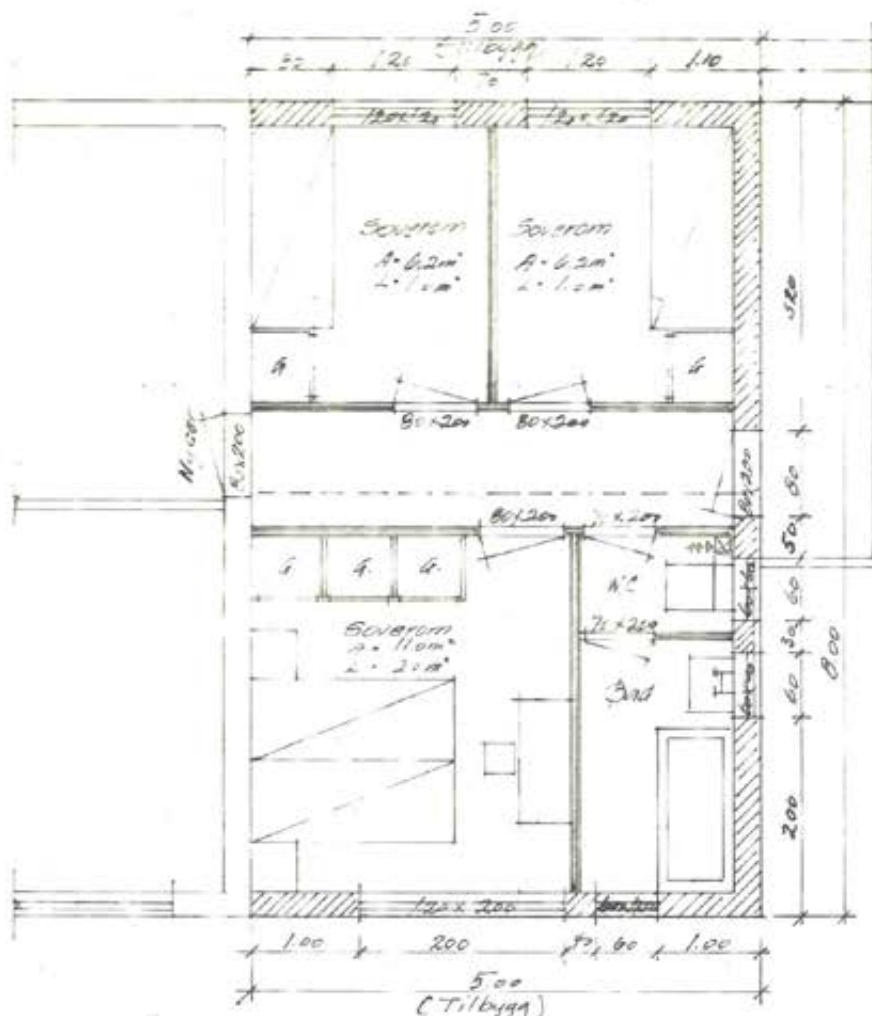
BORGUND BYGNINGSRÅD

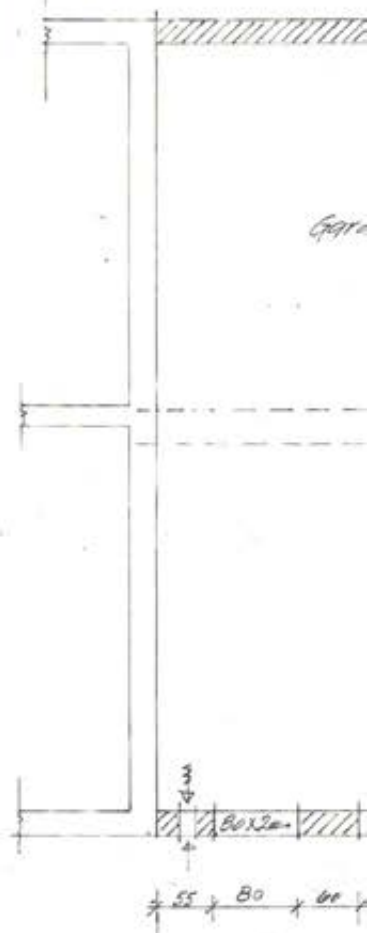
~Fasade mot nord~



~Fasade mot...



~Bollgetaggen H. 1.50m



~Kjellare~

Hr. Terje Iversen

LANGEVÅG

ANM. TILBYGG TIL BOLIG.

Etter vedtak i formannskapet 16.9 65 - T.innst. nr. 244 - har hr. Terje Iversen fått erverve et grunnareal fra tomta til ungdomsskolen som vist med gul farve på kartutsnitt. Forutsetningen ~~for~~ var at han skulle bli gitt adgang til å bygge tilbygg vestover i 5 m bredde. Tilbygget anmeldes. Det er prosjektert med garasje i kjelleretg. og 3 soverom, wc og bad oppe.

Yttervegger skal utføres i 25 cm LECA blokk, mens dekker støpes i armert betong.

Den angitte isolasjon over beboelsesrom er ikke tilstrekkelig til å hindre kondens. K-verdi ~~åbør~~ bare min. 0.8. Uluftede tak over oppvarmet rom byr på store tekniske vansker (kondens, vandampdiffusjon fra rom skader tekkingen etc.).

Slik gesimsen er tegnet på snittet, vil en dessuten få en direkte kuldebro som vil forårsake kondens langs alle yttervegger.

En vil anbefale at her legges luftet tretak over betongplaten, som da isoleres med 10 cm mineralull og forhudningspapp over isolasjonen.

VEDTAK:

Anmeldelsen godkennes på betingelse av at lov og forskrifter følges. Bygningsrådet tilrår at takkonstruksjonen endres i samsvar med bygningssjefens bemerkninger.

Før byggearbeidet blir påbegynt må De hente godkjente tegninger og byggeanmeldelse, samt oppmåling på den anmerkede avdelingen på tomten. Anmeldelsen må være innlevert for godkjenning i bygningssjefens kontor. Gebyr for byggeskontroll blir å betale når huset er kommet under tak.

BORGUND BYGNINGSRÅD

Publius Andersen
Bygningssjef

9/11-65

Eksp.

	Sula kommune Kommunedirektør Plan, byggesak og geodata

Ferdigattest

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

Tiltakshavar Thor Iversen Skolemestervegen 41 6006 Ålesund

--

Ferdigattest er gitt for				
Eigedom /byggjestad:	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Veddevegen 38, 6030 Langevåg	91	44		
Spesifikasjon				
Kva slag bygg/tiltak:				
Bruksendring av tre rom i underetasje, likt vedtak i DP-sak 132/25.				
Vedtak gjort av:			Vedtak dato:	Saksnr. :
Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker - lgangsettingsløyve			16.12.25	DP-132/25
Dato sluttkontroll:	Kontrollansvarleg:			
18.12.2025	Tiltakshaver			
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.			
	Bygget eller delar av det må ikkje brukast til andre formål enn det løyvet gjeld for (jf. plbl § 20-1)			
	Vi gjer merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter reknast frå dato for ferdigattest.			

Underskrift	
Stad	Stempel/underskrift
Langevåg	Jørn Agersborg Kommunalsjef Åge Risjord Byggesaksbehandlar
Dato	
18.12.2025	

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Thor Iversen

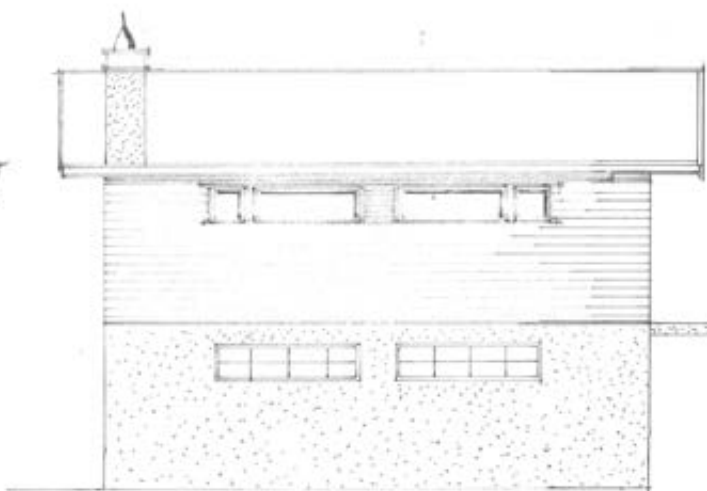
Adresse: Postboks 280 6039 LANGEVÅG	Telefon: Sentralbord: 70 19 91 00 Saksbeh: 95712269	E-post: post@sula.kommune.no Web: www.sula.kommune.no	Bankgiro: 4212.23.28079 Skattekonto: 6345 06 15317	Foretaksnr.: 964 980 543
--	--	--	---	------------------------------------

TIDNISK STAT
 Nr. 27. År 1880
 25/10

TIDNISKAR TIL BYGGEMESTRE
 dt. 5. 5. 19. 80
 Gæf jent på stift vilkår i
 byggeselskab og vedtak
 av 13. 6. 80 dalgren 40, 80
 Sels byggeselskab, dt. 19. 7. 80
 1880, 1880

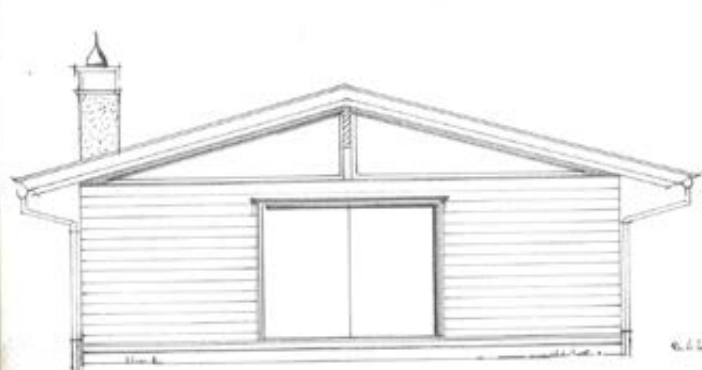


NORD.



VEST.

THORNTON ESTAT
1927 27 1/2 1 1900
1927

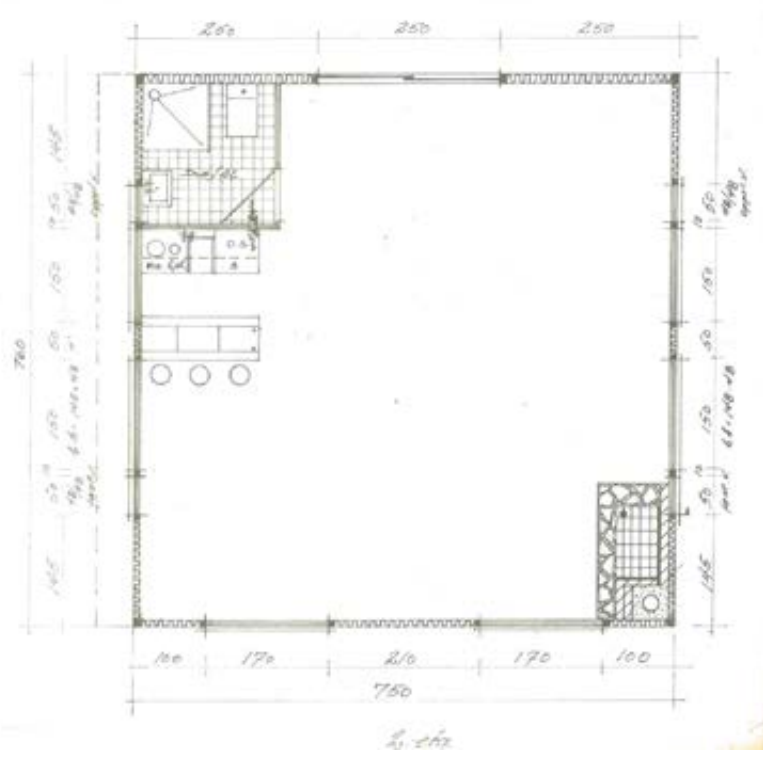
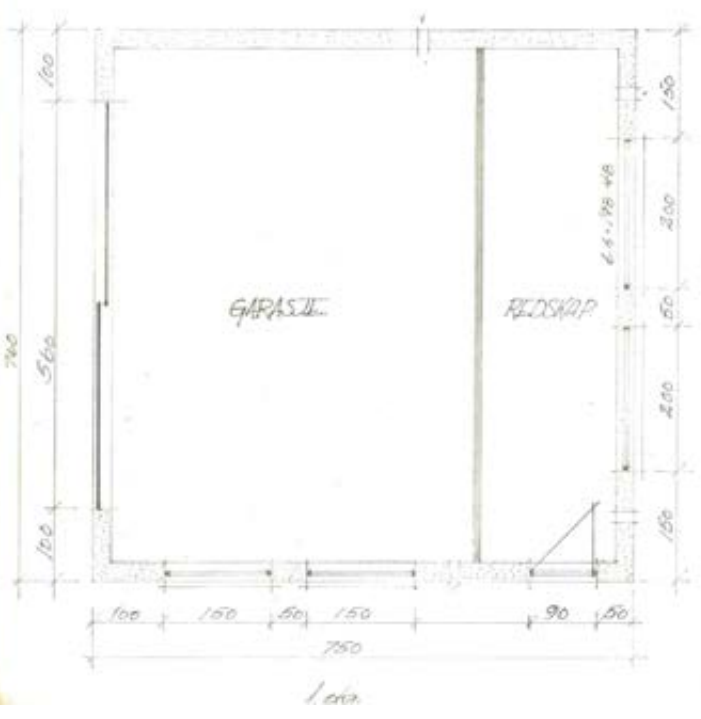


5525



5525

TUGBOCK K147
 27 JUL 1950
 1.5m



Terje Iversen
6030 Langevåg

DELEGASJON

Side

Sak nr.

40/80

Saka behandla av

Ulleland

Gnr. 91 Bnr. 44 - TERJE IVERSEN - GARASJE/UTHUS

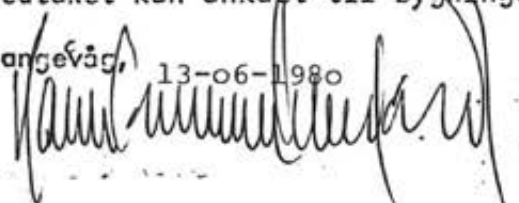
Viser til Dykkar søknad av mottatt 27-5-80 vedkomande ovanfornemnde.
Med heimel i bygningslova § 14, har bygningssjefen gjort følgjande

V E D T A K:

1. Byggemeldinga vert godkjent.
2. Ansvarshavende for arb eidet skal anmeldast til bygningssjefen før arb eidet kan ta til.
- 3- Bygget skal utsettast i marka av bygningssjefen.
4. Gjeldande lover og føresegner skal fylgjast.

Vedtaket kan onkast til bygningsrådet

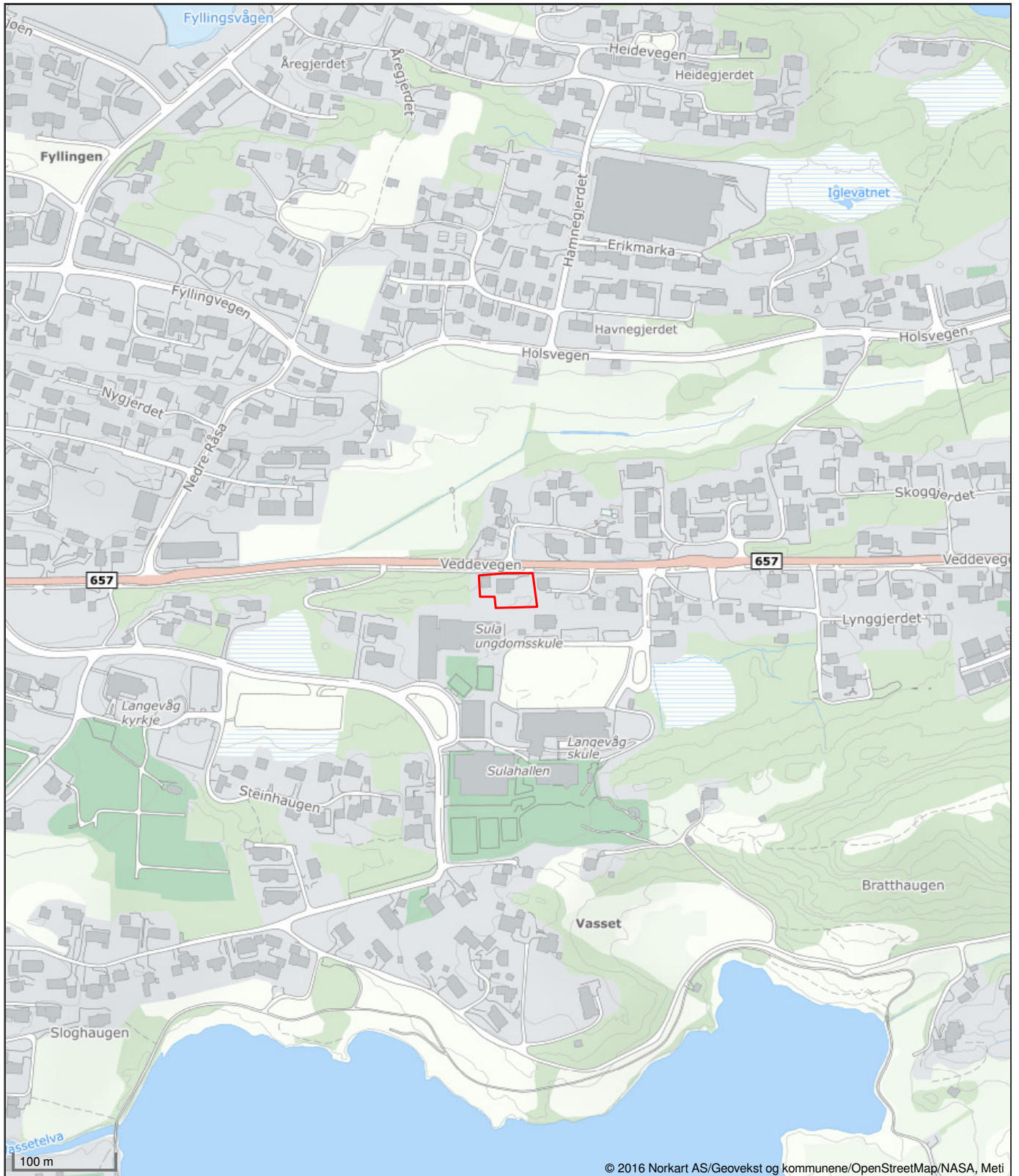
Langevåg, 13-06-1980



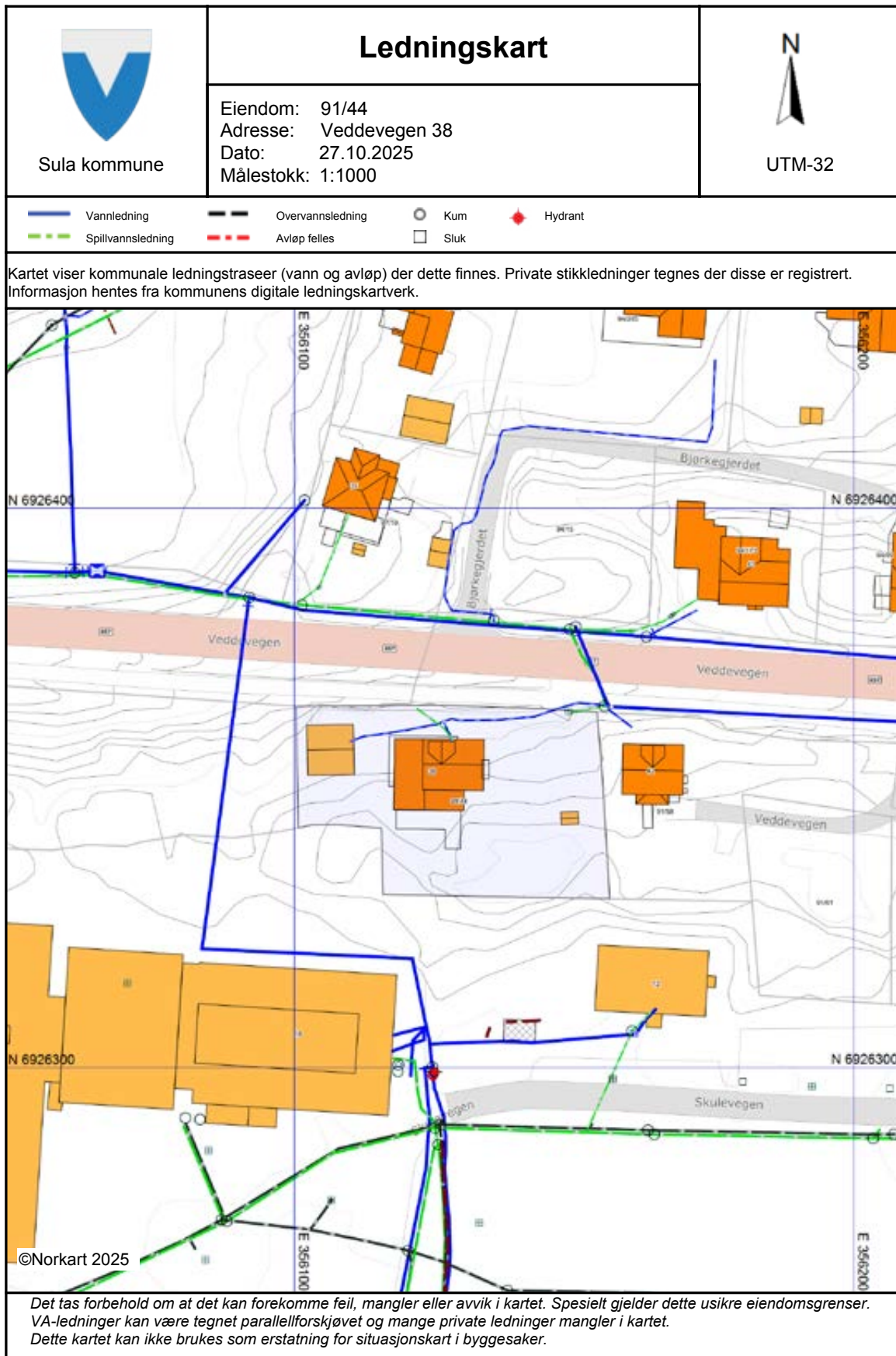




Oversiktskart for eiendom 1531 - 91/44//

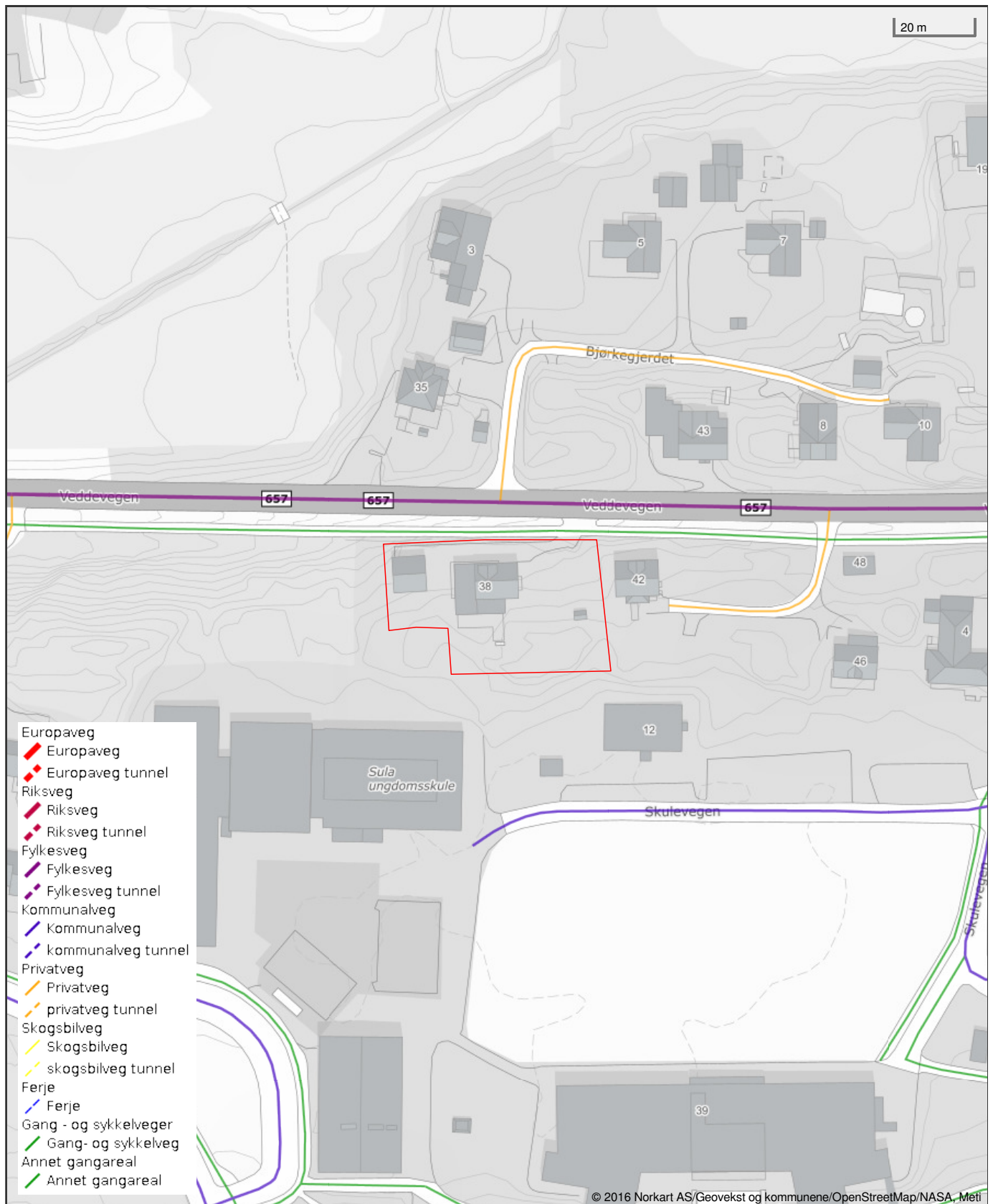


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Vegstatuskart for eiendom 1531 - 91/44//



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



Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 91/44
Adresse: Veddevegen 38
Utskriftsdato: 27.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

 Bustader - frittliggjende småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2)

 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2)

 Gang-/sykkelveg

 Annan veggrunn - tekniske anlegg

 Annan veggrunn - grøntareal

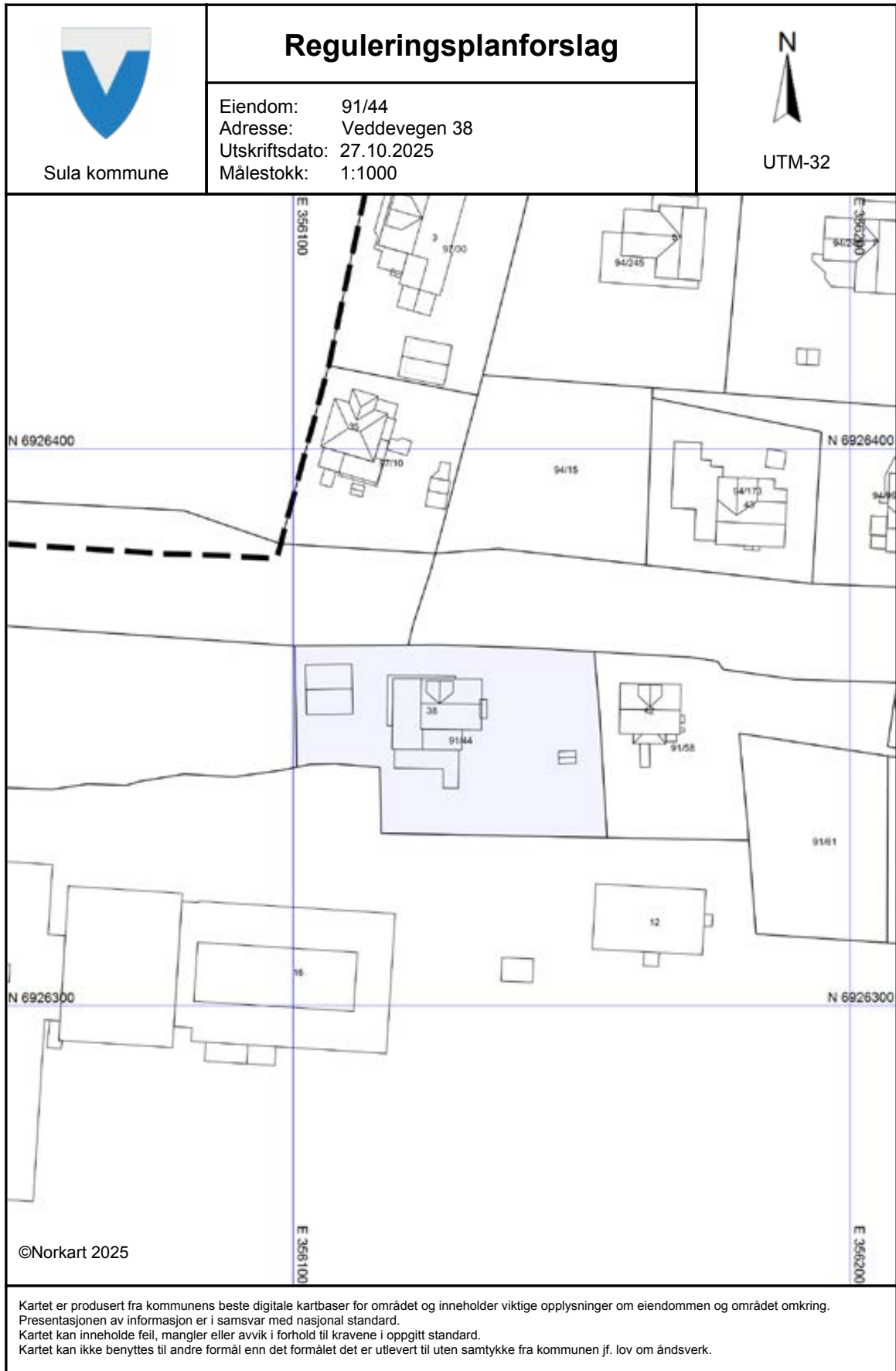
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planens avgrensning

 Formålsgrænse

 Regulert kantkjørebane

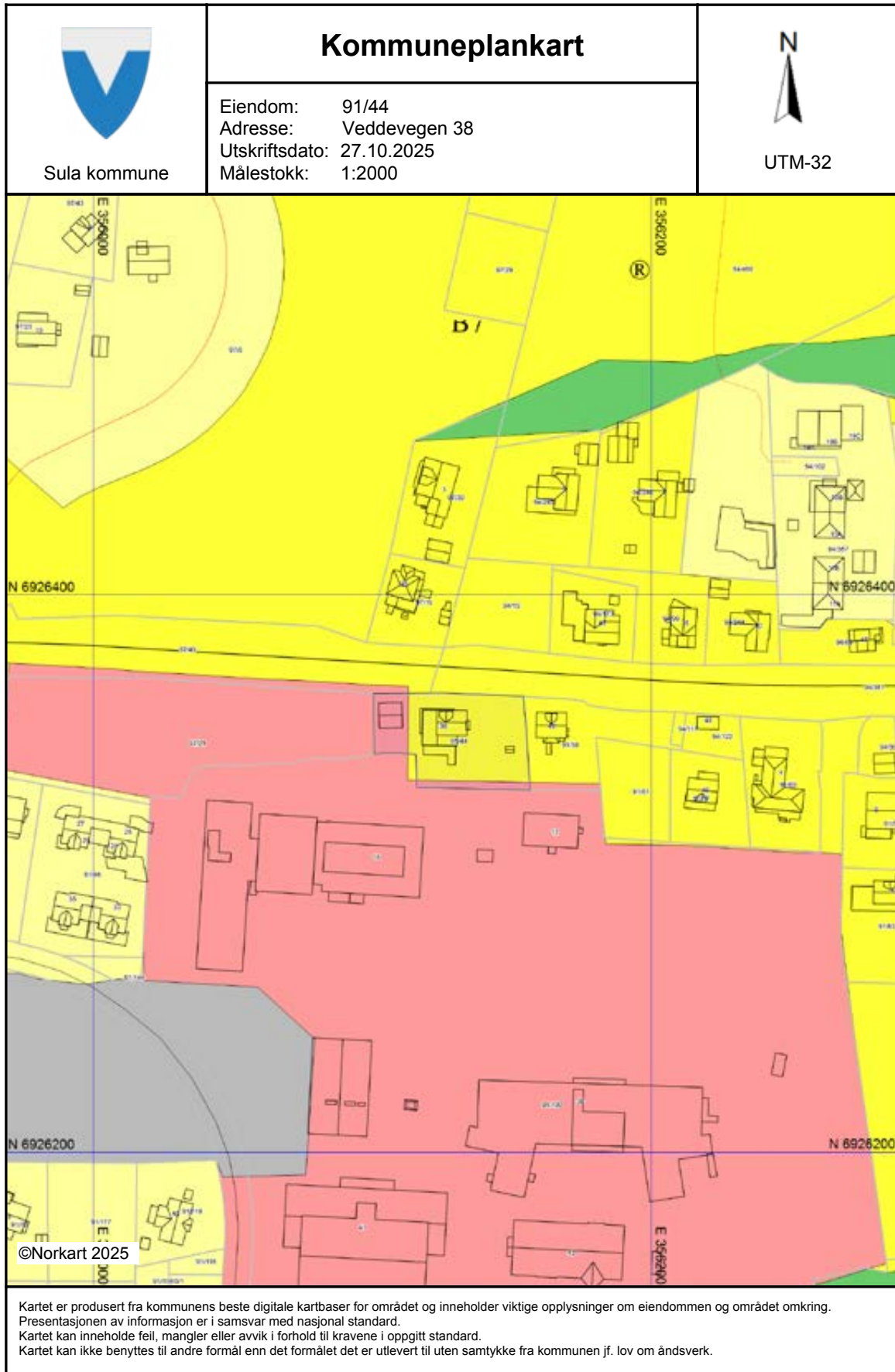


Tegnforklaring

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planens avgrensning



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Offentleg eller privattenesteyting - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekniske

-  Parkering - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Grøntstruktur - framtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	1531 91/44		
Utskriftsdato	27.10.2025	Antall datasett	99

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

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

9 Berørte datasett

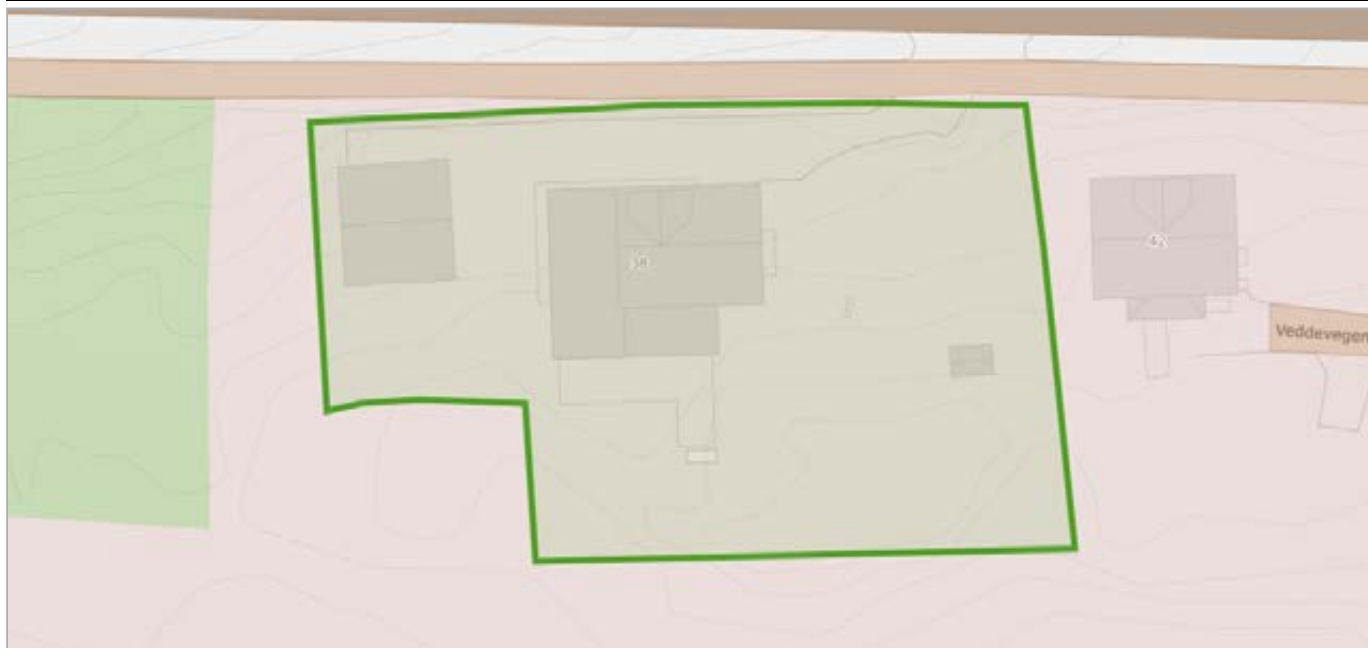
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Vernskog
- ❗ Kvikkleire
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Tettsteder

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Radon
- ✔ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	21.10.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Bebyggelse
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

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

Tegnforklaring

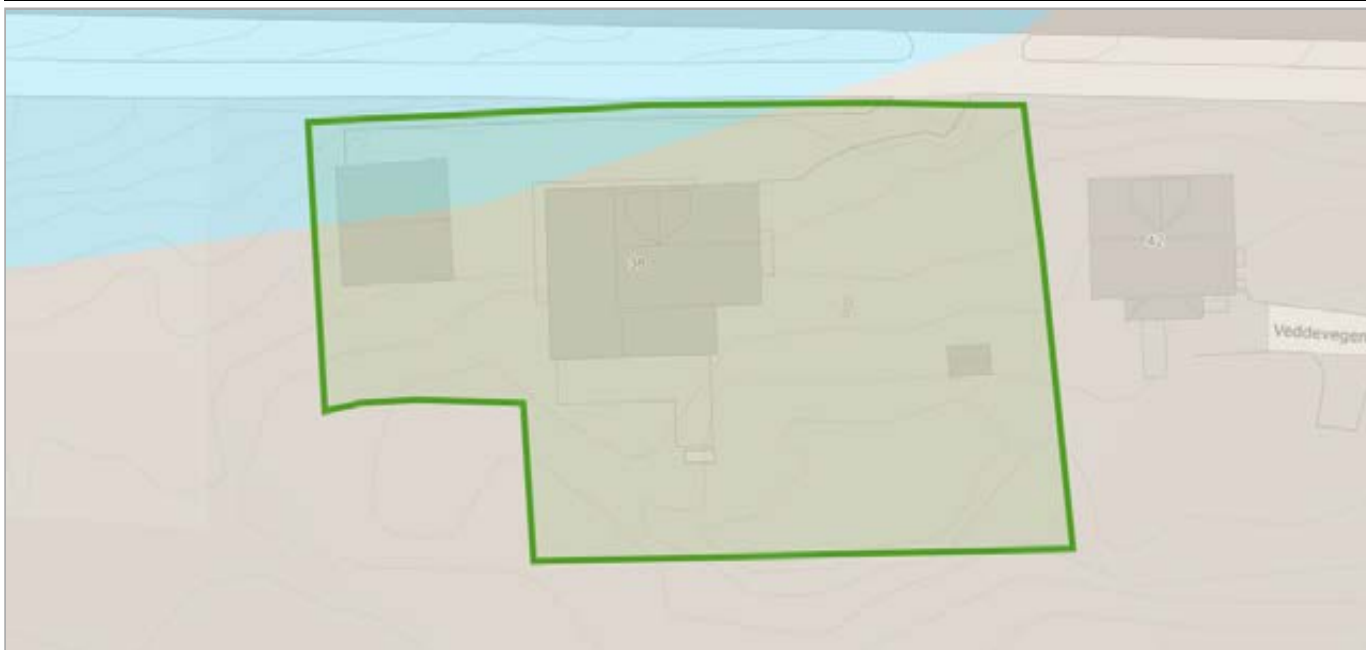
Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
Kvikkleiresone
■ Ingen kvikkleirefare

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke
Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

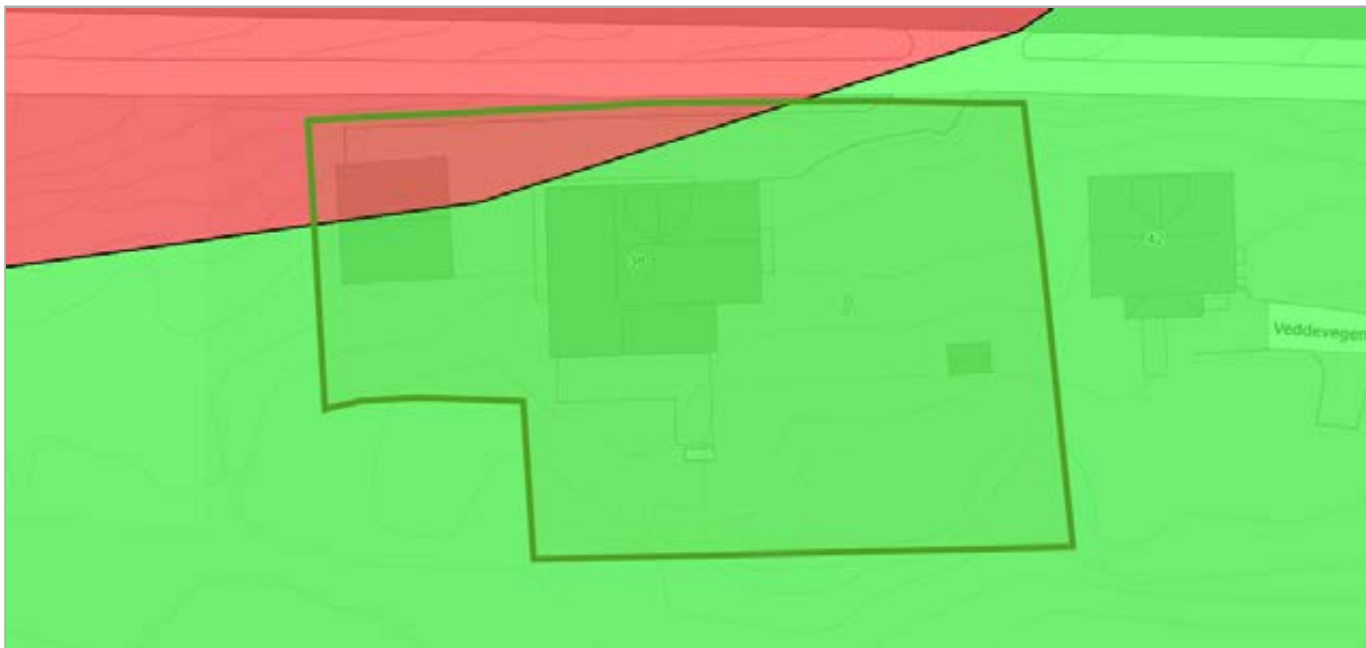
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Svært stor
■ Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

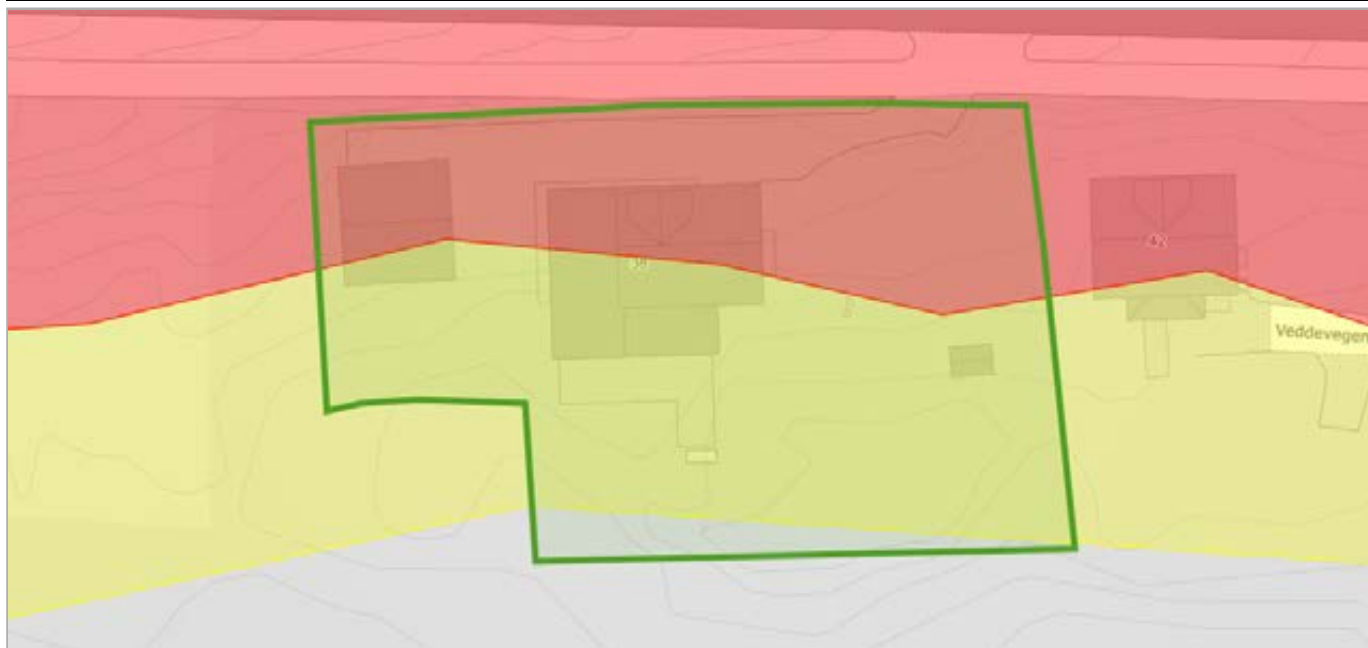
Kyst - slettelandskap
■ Kyst - slettelandskap

Objekter

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

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	24.10.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgnet er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

	Løvt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

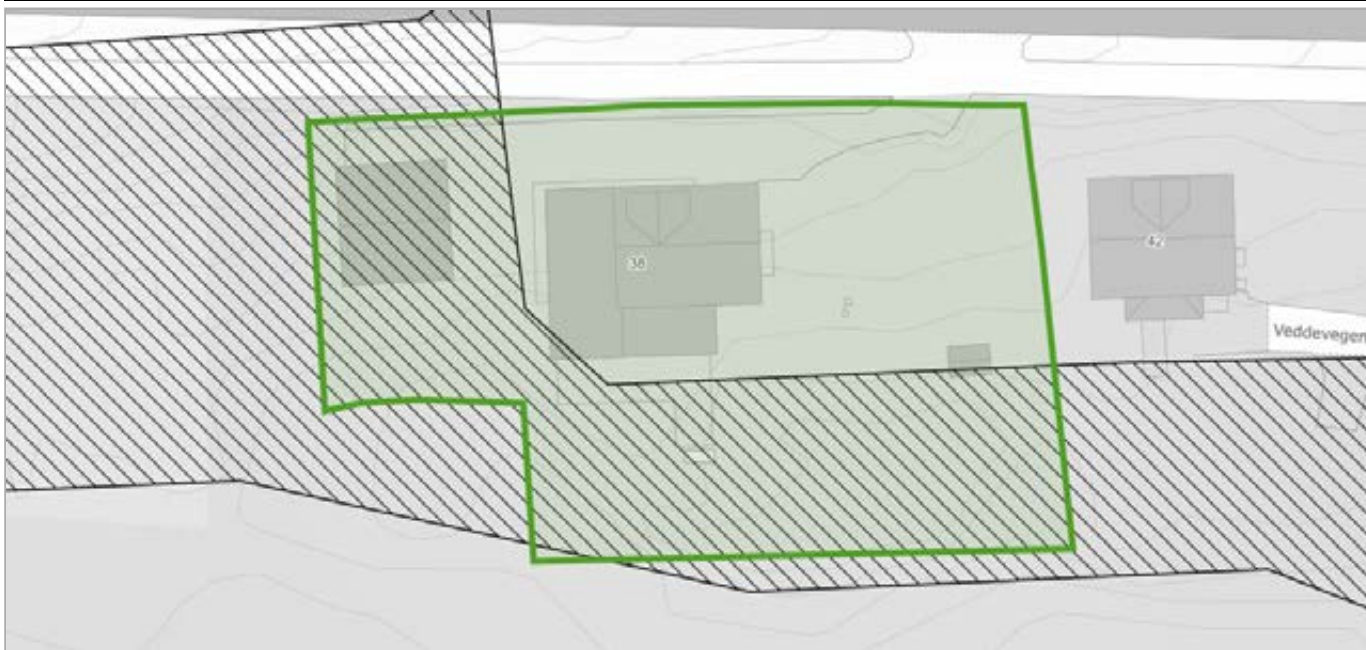


Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6025	Ålesund	55386	28.87560081608578

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

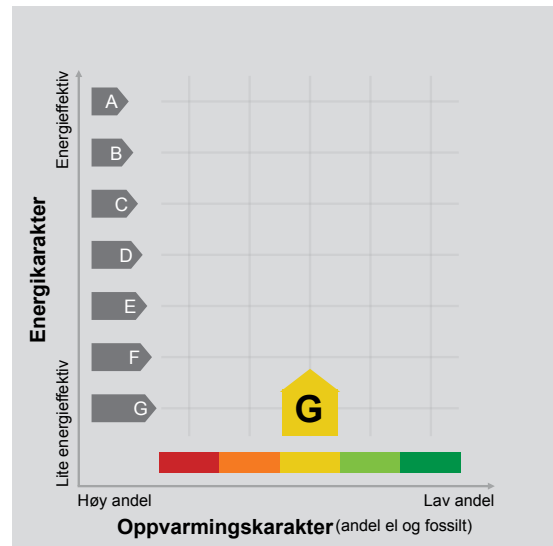
Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

ENERGIATTEST

Adresse	Veddevegen 38
Postnummer	6030
Sted	LANGEVÅG
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180326448
Bruksenhetsnummer	L0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190945
Dato	18.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1954
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 302
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

Tiltak 19: Montering 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 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser 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 stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- 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.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

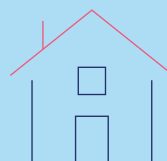
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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: 2-0245/25

Adresse: Veddevegen 38, 6030 LANGEVÅG, gnr. 91, bnr.
44 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.08.2026

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/