

Holsvegen 55

LANGEVÅG

notar



Prisantydning Kr 3 250 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 238/263 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Holsvegen 55

**Innholdsrik boligeiendom med utleiemuligheter
og stort potensiale**

Adresse	Holsvegen 55 6030 LANGEVÅG
Prisantydning	Kr 3 250 000,-
Omkostninger	Kr 82 340,-
Totalpris	Kr 3 332 340,-
BRA-i/BRA Total	238/263 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1935
Soverom	4
Etasje	4

Innholdsrik boligeiendom beliggende i Holsvegen like øst for sentrum. Boligen går over 4 etasjer og har utleiedel i underetasjen med separat inngang. Utleiedelen er overflateoppusset i 2019. Det ble samtidig skiftet kjøkken i første etasje. Boligen har et stort potensiale men det vil være påregnelig med modernisering og oppgradering ved eierskifte.

Velkommen til visning

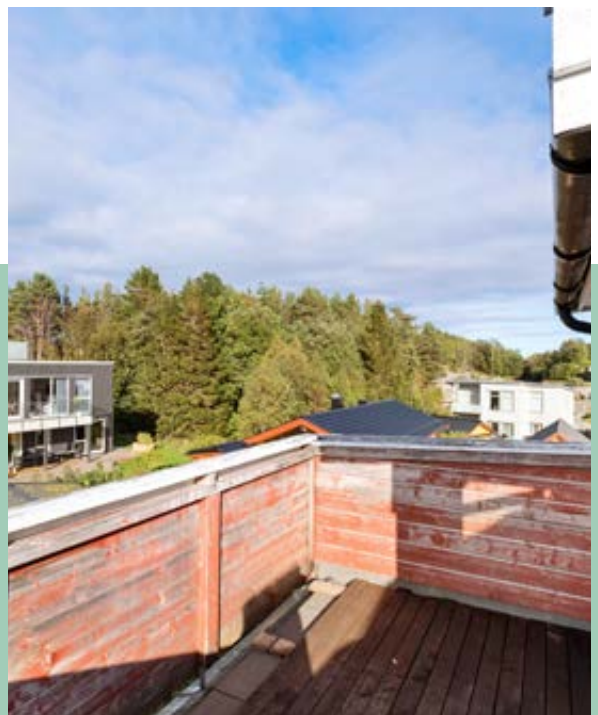
Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	30
Nøkkelinformasjon	31
Plantegning	46
Vedlegg	51
Budgivning	129

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning













































An









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt på Holen i Sula kommune, kun 2 km fra Langevåg sentrum. Området er preget av eneboliger, rekkehus, idrettsanlegg og næringsbygg, og gir en barnevennlig atmosfære med gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy, noe som bidrar til en rolig og behagelig bomiljø.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Farstad holdeplass kun 1 minutts gange unna, og linje 4 som går rett ved eiendommen. For de som reiser ofte, er Ålesund Lufthavn, Vigra en 43 minutters kjøretur unna.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Langevåg skule og Sula ungdomsskule, begge kun 8 minutters gange fra eiendommen. Det finnes også flere barnehager i området, som Vasset barnehage og Nymarkbakken FUS barnehage, innen kort avstand.

Dagligvarehandelen er praktisk med Kiwi Langevåg og Bunnpris Vedde innen 13-14 minutters gange. Langevåg sentrum tilbyr også et bredt utvalg av butikker og tjenester, inkludert apotek og treningssentre.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er lett å finne parkeringsplass. Dette gjør det

ideelt for både familier og enslige som ønsker en aktiv livsstil i naturskjønne omgivelser.

ADKOMST

Fra Ålesund, kjør mot Langevågen. Ta ned til høyre i Holsvegen og følg denne utover. Etter å ha passert frikirka får du boligen på høyre hånd etter ca 350 meter.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Holsvegen 55, 6030 LANGEVÅG

OPPDRAKSNUMMER

2-0144/25

SELGER

Torhild Olsvik

MATRIKKE

Gårdsnummer 94, bruksnummer 268, i Sula kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje 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.

TOMT

Eiet tomt på 1.371 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger i en sørhelling, er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofil nederst på Finn.no annonsen for nærmere info.

TAKST

Tilstandsrapport datert 25.08.2025, utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

BYGGEÅR

1935

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Taktekking: Taktekkingen er av skifertakstein, stålplater og asfaltapp. Eier opplyser om at det er foretatt stedvis utskiftninger rundt karnappene, da her var en lekkasje for en tid tilbake. Stålplatene og asfaltappen er nytt siden byggeår, men er av eldre alder. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, verandaer og vinduer og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om enkelte avvik er påpekt, betyr ikke dette at det ikke foreligger flere avvik eller skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse har forskjellig alder.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Eier opplyser om at inne i veggene er det to lag

med trodbord som ligger på skrå/ kryss og at det ikke er mye isolasjon i veggene. Utenpå disse er det to lag med kledning. Eier opplyser om at kledningen som ligger underst er fra byggeår og er malt med linoleumolje. Denne har bobler i seg. Ytterste kledning er lagt på 80-tallet.

Takkonstruksjon/Loft: Det er plassbygd takkonstruksjon med innredet loft.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. Det er vinduer av forskjellig alder. Det er vinduer fra byggeår og det er observert vinduer med datostempling fra 80-tallet, 2007, 2016 og 2018. Vinduene av PVC er plassert i stuen i 1. etasje og er fra 2018. Boligen har også takvinduer av tre med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og PVC balkongdør. Ytterdøren inn til underetasjen er av eldre dato. Hovedytterdøren inn til 1. etasje er datostemplet 2021. I 1. etasje er det en terrassedør fra 2011 og i 2. etasje er det en eldre terrassedør og en terrassedør som er stemplet 2007. På loftet er det en eldre terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er flere verandaer på boligen. I plan med 1. etasje er det en veranda ved inngangspartiet med støpt betongplate og rekkverk av trevirke. Det ligger en duk oppå dekket. Ut fra stuen er det en veranda som ligger over garasjen og en bod. Verandaen er bygget i trevirke med asfalttekking og royalimpregnerte terrassebord. Rekkverket er av trevirke. Nord på verandaen er det bygget en utestue med en enkel aluminiumsskyvedør. I plan med 2. etasje ligger det en veranda med utgang fra gang og det ene soverommet. Verandaen, med rekkverk, er bygget i trevirke. Det er lagt asfalttekking som tettesjikt. I plan med loftet er det en takterrasse. Terrassen, med rekkverk, er bygget i trevirke med asfalttekking. Kunde opplyser at tekkingen her er ca. 30 år gammel.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Det er ikke tegn til at drenering er utbedret, og eier kan ikke huske at det er gjort noe med denne siden byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur er av betong, men det er også observert lettklinkerblokker. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

Terrengforhold: Tomten ligger i en svak sørhelling.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er ikke avklart hvilke type vann- og avløpsledninger det er utenfor boligen, men disse er av eldre alder.

BOD

På baksiden er det en frittstående bod. Boden har en liten terrasse fremfor inngangsdøren og en trapp opp til denne. Boden har bjelkelag av tre mot grunn, usiolerte vegger med liggende kledning og saltak. Boden fremstår som slitt.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Nedløp og beslag

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

Vinduer

- Enkelte vinduer subber mot karm ved åpning/ lukking.
- Kontrollen av enkelte vinduer er begrenset da disse er høyt på ytterveggen.
- Det er observert ett vindu i underetasjen som ser ut til å være punktert. Det kan av og til være vanskelig å slå fast om et vindu er punktert eller ikke.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.
- Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendige trapper

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Fuktsikring og drenering

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Grunnmur og fundamenter

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- På baksiden av boligen er det delvis støpt platting som er tilgrodd. Dette gjør det utfordrende å kontrollere fallet bort fra bygget.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å rydde og fjerne tilgrodd vegetasjon på plattingen for å muliggjøre kontroll og eventuelt utbedre fallforholdene bort fra bygget.
- Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og belastning på dreneringen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

TILSTANDGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Taktekking

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

- Det er påvist andre avvik: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Utvendige beslag har utettheter.

Veggkonstruksjon

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Takkonstruksjon/Loft

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Dører

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Andre utvendige forhold

- Det er observert en del fuktskjolder i garasjen med tilhørende bod, samt i boden i plan med 1. etasje. I boden i plan med 1. etasje er det også observert råteskade i en bunnsvill.

VIKTIG

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

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

beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Er det dødsbo: Ja.

Er det salg ved fullmakt: Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

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

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.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2025:

- Det er kjent at det er oppført tilbygg etter opprinnelig byggeår som er søknadspliktige. Disse er omsøkt i 2025, og dokumentasjon ligger tilgjengelig på kommunens nettside. Søknad og tegninger er datert 06.10.2025, og ferdigattest på tilbyggene er utstedt 15.10.2025.

2021:

- Hovedytterdøren inn til 1. etasje er datostemplet 2021.

2019:

- Det er foretatt noe overflateoppussing i underetasjen i 2019 og i 1. etasje i området kjøkken og stue.
- Bad/vaskerom i underetasjen er pusset opp i 2019, ifølge eier.
- Kjøkkenet i 1. etasjen ble skiftet i 2019 og er av merket Norema.

- Varmtvannstanken er fra 2019 og er på ca. 200 liter.

2018:

- Vinduene av PVC er plassert i stuen i 1. etasje og er fra 2018.

2016:

- Det er vinduer fra byggeår og det er observert vinduer med datostempling fra 80-tallet, 2007, 2016 og 2018.

2013:

- Det er installert varmepumpe i 2013.

2011:

- I 1. etasje er det en terrassedører fra 2011 og i 2. etasje er det en eldre terrassedør og en terrassedør som er stemplet 2007.

2007:

- Det er vinduer fra byggeår og det er observert vinduer med datostempling fra 80-tallet, 2007, 2016 og 2018.
- I 1. etasje er det en terrassedører fra 2011 og i 2. etasje er det en eldre terrassedør og en terrassedør som er stemplet 2007.

1990:

- Badet i 2. etasje ble pusset opp tidlig på 1990-tallet, ifølge kunde.

1985:

- Ytterste kledning er lagt på 80-tallet.
- Det er vinduer fra byggeår og det er observert vinduer med datostempling fra 80-tallet, 2007, 2016 og 2018.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN

I henhold til Kommuneplanens arealdel, med ikrafttredelsesdato 30.04.2015, så er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende (1 371 kvm).

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til Langevåg Nord 1, med ikrafttredelsesdato 10.12.1982.

REGULERINGSPLANFORSLAG

Det er ingen reguleringsplanforslag som berører eiendommen per 17.09.2025.

OMRÅDEANALYSE

I henhold til områdeanalyse datert 17.09.2025 så er det på eiendommen registrert 9 berørte datasett:

- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Kvikkleire
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Tettsteder

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

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

KULTURMINNERAPPORT

I følge kulturminnerapport datert 29.09.2025 så er det på eiendommen registrert 0 berørte datasett.

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

VEDLAGT I SALGOPPGAVEN

Opplysningene ovenfor omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Utsnitt av kommuneplan, reguleringsplan, reguleringsplanforslag, områdeanalyse og kulturminnerapport 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. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes også på internett.

OPPVARMING

- Det er varmekabler i gulv på bad/vaskerom i underetasjen.
- Det er installert varmepumpe i 2013. Denne er montert på kjøkkenet i 1. etasje.
- Det er ildsted i stuen i 1. etasje og i stuen i underetasjen.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Sist utføre feiing ble gjennomført 15.02.2024. Da ble det registrert middels sotmengde og det ble gitt følgende anmerkninger:

- Det mangler røykrørsinnføring.
- Det mangler røykrørsinnføring.
- Det mangler skjermplate. Sotluke skal være dobbeltvegget.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

INFORMASJON

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er innlagt fiber fra Tafjord i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Det er gruset biloppstillingsplass på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL Utleie

Boligen er registrert med to boenheter (enebolig med hybel/sokkelleilighet) hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål.

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.

- En separat boenhet er fysisk adskilt dersom det ikke er gjennomgang mellom boenhetene. For å få godkjent en separat boenhet så er det en rekke vilkår og krav som må oppfylles. Om underetasjen skal inneha en ny boenhet, må en kunne dokumentere at den har alle hovedfunksjoner for bolig. Dette betyr stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. I tillegg må boenheten ha en egen inngang som er fysisk adskilt fra din egen. Det kan også komme flere krav i tillegg, som eksempelvis uteplass, oppbevaring og parkeringsplass. Selvsagt må en separat enhet også være brannsikret, ha røykvarslere og brannapparat.

- Utleie av hybel i form av ett eller flere rom som utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang, regnes som tradisjonell boform. Det vil si at det må være en intern forbindelse mellom hybeldelen og hoveddelen (enhetene må altså ikke være fysisk adskilt). For eksempel vil en hovedetasje og en sokkel være én boenhet hvis det går en intern trapp mellom dem. Dette gjelder selv om trappen er stengt med låst dør og både hovedetasjen og sokkelen hver for seg har alle hovedfunksjoner. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen. Skal imidlertid rom brukes eller leies ut til noe annet enn det rommet er godkjent for, så vil dette være en søknadspliktig bruksendring.

De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning som nevnt. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

Se også mer informasjon under punktet ferdigattest/

midlertidig brukstillatelse i salgsoppgaven.

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

Det foreligger verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

Eiendommen er registrert som enebolig med sokkelleilighet i kommunens matrikkel, og i følge Sula kommune er det dagens registrering i matrikkelen med definisjonen for enebolig med sokkelleilighet som er godkjent.

Eiendommen ble tilbygd mot vest med carport med bod i bakkant, og terrasse over carport med utestue i bakkant. I tillegg ble det tilbygd karnapp ved kjøkken. I følge søknad datert 06.10.2025 har tiltakene har stått uendret i lang tid – carporten og tilhørende konstruksjoner i ca. 40 år, og kjøkkenpåbygget i omtrent 30 år. I forbindelse med søknad ble det utarbeidet skisser, og vedlagt bilder av arbeidet, som stemmer med dagens bruk.

Det er utarbeidet ferdigattest for overnevnte tiltak datert 15.10.2025.

INFORMASJON

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.

INNHold

Loft: 3 lagerrom. Takterrasse på ca. 8 m².

2. Etasje: Trapperom, gang, bad, vaskerom, bod og 3 soverom. Veranda på ca. 4 m² med utgang fra gang og det ene soverommet.

1. Etasje: Entré, gang, bod, toalettrom, stue og kjøkken. Veranda på ca. 28 m² som ligger over garasjen og en bod, med tilkomst fra stue. Bod og utestue på totalt 11 m².

Underetasje: Entré, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom og bod. Bod på ca. 8 m² med utvendig tilkomst.

Frittstående bod på ca. 6 m².

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

STANDARD

INN VENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Pipe og ildsted: Det er pipe av murstein. Fra sotluken er det observert lettklinkerblokk. Det er ikke kjent om det er lagt inn innerrør i pipen eller kun i nederste del av pipen. Sotluken er plassert på badet i underetasjen, og feieluken er plassert på loftet. Det er ildsted i stuen i 1. etasje og i stuen i underetasjen.

Rom Under Terreng: Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Ved hullboring er det kun en liten del av konstruksjonen som er vurdert. Det er tatt ett hull i veggkonstruksjon som tilstøter terrenget, der hvor det mest trolig kan oppstå fuktighet og hvor det er tilgang. Dette er aller helst i hjørnet ut mot yttervegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt andre steder.

KJØKKEN

Kjøkkenet i underetasjen har over- og underskap, innredning med glatte fronter, benkeplate av laminat, komfyr samt frittstående kjøleog frysenskap og vask. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert å falle inn under normal slitasje og utløser ikke annen tilstandsgrad. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etasjen ble skiftet i 2019 og er av merket Norema.

Kjøkkenet har høyskap og kjøkkenøy med glatte fronter, benkeplate av laminat, vask, kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

VÅTROM

Vaskerommet i 2. etasje er fra byggeåret, og i henhold til retningslinjene som Norsk Takst følger, kvalifiserer vaskerommet til

TG3 på bakgrunn av alder og utførelse. Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard, og det er ikke sluk i rommet.

Vaskemaskinen har vært koblet direkte til avløpsrør.

Rommet har ikke vært i bruk på en stund, da det er en lekkasje på avløpsrøret som går mot badet.

Badet i 2. etasje ble pusset opp tidlig på 1990-tallet, ifølge kunde.

Våtrommet har fliser på gulv, fliser på vegger og panel i tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjvegger. Kunde opplyser at det har vært en lekkasje mellom avløp fra vaskerom til badet. Avløpet ligger i veggen, og det er fjernet en flis her for å få tilgang til røret, uten at lekkasjen er funnet.

Bad/vaskerom i underetasjen er pusset opp i 2019, ifølge eier.

Våtrommet er vurdert etter tekniske forskrifter etter 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Veggene har baderomsplater. Taket har ferdigmalt panel. På gulvet er det fliser, og det er varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

SPESIALROM

Rommet har parkett på gulv, malte flater på vegg og himlingsplater i himling/ innvendig takflate. Rommet er innredet med vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber. Det kan også være skjult røropplegg, for eksempel jernrør. Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk i underetasjen. Avløpsrør er av plast. Avløpsrør av annet materiale kan være innkledd (f.eks støpejernsrør, som var vanlig rundt gjeldende byggeår).
- Det er naturlig ventilerings, men ventileringsen er ikke tilstrekkelig.
- Det er installert varmepumpe i 2013. Denne er montert på kjøkkenet i 1. etasje.
- Varmtvannstanken er fra 2019 og er på ca. 200 liter.
- Varmtvannstanken er plassert på badet i underetasjen.

• Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i underetasjen og i 2. etasje.

• Boligen har røykvarslere. Det er ikke funnet brannslukningsapparat.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK Overflater

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er registrert noe slitasje og uferdige arbeider på overflatene. Generelt er det vanlig at det gjennomføres oppussingsarbeid over tid.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er verken installert radonsperre eller gjennomført radonmålinger.

Rom Under Terreng

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

Innvendige trapper

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp.
- Trappen opp til loftetasjen har svært lav frihøyde, noe som gjør det utfordrende å bevege seg i trappen.

Innvendige dører

- Det er foretatt stikk kontroll av enkelte dører. Der er observert dørblad som subber mot karm og enkelte dører subber mot gulvet.

Andre innvendige forhold

- Det er observert hull i trevirke etter stripet borrebille i terrassedøren på loftet. Under takvindu mot vest er det også observert borrebillestøv.
- Det er observert musefelle i kjøkkenskap i underetasjen.

2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Fuktmålingene viser noe forhøyede verdier.
- Det er en fuktlekkasje som ikke er avklart fra avløpsrøret som går fra vaskerommet.

Det ble målt 14,5 vektprosent fuktighet i trevirke. Det er også målt i veggen hvor det er fjernet en flis for å undersøke mulig lekkasje fra avløpsrør inne i veggen. Her ble det målt 7,9 vektprosent.

Vektprosent fuktighet graderes slik:

Underetasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Utfyllende beskrivelse av avvik:

Underetasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er målt ca. 10 mm fall til sluk fra dørterskel.
- Under dusjkabinettet er det ikke sluk; avløpet går direkte i rør gjennom gulvet.

Underetasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

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

Underetasje - Kjøkken - Avtrekk

- Det er utettheter mellom spirorør (flexirør) og ventilator.
- Viften går noe ujevnt.

1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det må etableres mekanisk avtrekk for å oppfylle gjeldende krav. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Vannledninger

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:

- Rørenes høye alder medfører økt risiko for lekkasjer og skader på anlegget.

Det anbefales å vurdere utskiftning eller kontroll av rørene for å unngå vannskader og driftsavbrudd.

Avløpsrør

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

TILSTANDGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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.

Pipe og ildsted

- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast stein har sprekker.
- Det er mottatt rapport fra feier, datert 15.02.2024, hvor det er gitt anmerkninger på pipen.

2. etasje - Bad - Generell

Våtrommet ble pusset opp tidlig på 1990-tallet, ifølge kunde. Våtrommet har fliser på gulv, fliser på vegger og panel i tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjvegger. Kunde opplyser at det har vært en lekkasje mellom avløp fra vaskerom til badet. Avløpet ligger i veggen, og det er fjernet en flis her for å få tilgang til røret, uten at lekkasjen er funnet. Våtrommet må oppgraderes

for å tåle normal bruk etter dagens krav. I henhold til retningslinjene fra Norsk Takst kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder.

Det er fjernet en flis og membran for å komme til å inspisere inne i veggen. Det er en lekkasje fra avløpsrøret fra vaskemaskinen som står i naborom, men avløpsrøret ligger skjult i veggen til badet.

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:

Rommet bør rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for vannlekkasjer som kan føre til skader på rommet og tilstøtende konstruksjoner.

2. etasje - Vaskerom - Generell

- Våtrommet er fra byggeåret, og i henhold til retningslinjene som Norsk Takst følger, kvalifiserer vaskerommet til TG3 på bakgrunn av alder og utførelse.

- Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard, og det er ikke sluk i rommet.

- Vaskemaskinen har vært koblet direkte til avløpsrør. Rommet har ikke vært i bruk på en stund, da det er en lekkasje på avløpsrøret som går mot badet.

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

Underetasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Underetasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

- Rommet har ingen ventilasjon.

Elektrisk anlegg

- Det har nylig vært foretatt en elkontroll og det er påpekt avvik. Rapporten er datert 11.08.2025 med frist innen 30

dager.

- Under befaringen ble det også observert en skade på en stikkontakt.

Branntekniske forhold

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad.

Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har.

Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger:

Kjøkken i 1. etasje: Integrerte komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkken i underetasjen: Frittstående kjøle- og fryseskap og komfyr.

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: 238 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 263 m²

TBA: 40 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 69 m² Entré, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.

BRA-e: 8 m² Bod 2

1. etasje

BRA-i: 81 m² Entré, gang, stue, kjøkken toalettrom og bod.

BRA-e: 11 m² Bod 2 og utestue.

2. etasje

BRA-i: 72 m² Trapperom, gang, soverom, bad, vaskerom, soverom 2, bod, soverom 3

3. etasje

BRA-i: 16 m² Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Veranda som ligger over garasjen og en bod, med tilkomst fra stue.

2. etasje

4 m² Veranda med utgang fra gang og det ene soverommet.

3. etasje

8 m² Takterrasse.

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

ENEBOLIG

Det er foretatt stikkkontroll av romhøyden.

Romhøyden er varierende:

- Romhøyden i loftetasjen er målt til ca. 2,04 m.
- Romhøyden i 2. etasje er målt til ca. 2,58 m.
- Romhøyden i 1. etasje er målt til ca. 2,55 m.
- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,37 m.

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Det foreligger ikke byggetegninger av hoveddelen av boligen, brukstillatelse, ferdigattest eller annen dokumentasjon knyttet til bygningens lovlighet i kommunens arkiv. For bygninger oppført før 1965 er det normalt at slik dokumentasjon ikke foreligger.

Dagens planløsning og bruk er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av. Kjøper bør være oppmerksom på at endringer eller bruksendringer som utføres, kan være søknadspliktige tiltak.

Det er kjent at det er oppført tilbygg etter opprinnelig byggeår som er søknadspliktige. Disse er omsøkt i 2025, og dokumentasjon ligger tilgjengelig på kommunens nettside. Søknad og tegninger er datert 06.10.2025, og ferdigattest på tilbyggene er utstedt 15.10.2025.

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? Ja. Rømningsveien fra 2. etasje er ikke tilfredsstillende.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 250 000,-

VERDITAKST

Kr 3 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 31 146,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Feieavgift: kr 500,-

Kloakkavgift areal: kr 10 097,92,-

Fastgebyr kloakk boenhet: kr 5 426,16

Vassavgift areal: kr 5 579,62

Fastgebyr vatn boenhet: kr 3 653,41,-

Eiendomsskatt bostad: kr 3 832,-

Renovasjon 140 L: kr 5 889,-

Totalt: kr 34 978,11,-

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.

EIENDOMSSKATT

Kr 3 832,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Det er vedtatt at Sula kommune skal innføre eiendomsskatt fra 01.01.2020. To betalingsterminer pr. år. Det er formuesverdi/ligningsverdi som skal legges til grunn for

utregningen. Kommunen har pr. i dag ikke oversikt over hva gebyret blir før vår/sommer 2020. Det blir fakturert for begge terminene andre halvår 2020.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 368 547,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 474 186,- 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

3 250 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

81 250 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantdokument (pr. stk.)

82 340 Omkostninger totalt

97 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 340 Totalpris. inkl. omkostninger

3 347 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 350 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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/avgivereieendommen fø fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1978/5808-1/58 13.10.1978 FORKJØPSRETT

RETTIGHETSHAVER: REIDUN LARSENS SØSKEN M/BARN

Dvs. Ved eventuelt salg av eiendommen til ande en Reidun og Kristoffer Larsnes avringer i rett nedstigede linje, har Reidun Larsnes søsken m/barn forkjøpsrett til en rimelig pris sett i forhold til kjøpesummen i dette skjøtet.

1981/4181-1/58 23.06.1981 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 296

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Dvs. Eier av gård nr. 94 bnr. 268 har ingen merknader til at eier av gnr. 94 bnr. 296 får gå over vår eiendom med veg, samt vann og kloakk i lukkede ledninger.

GRUNNDATA

1979/6437-1/58 22.10.1979 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 47
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

1989/8277-1/58 11.10.1989 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1531 GNR: 94 BNR: 334
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

22.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

111111111111111111

DIVERSE OPPLYSNINGER

DØDSBO

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

24.10.2025

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.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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.

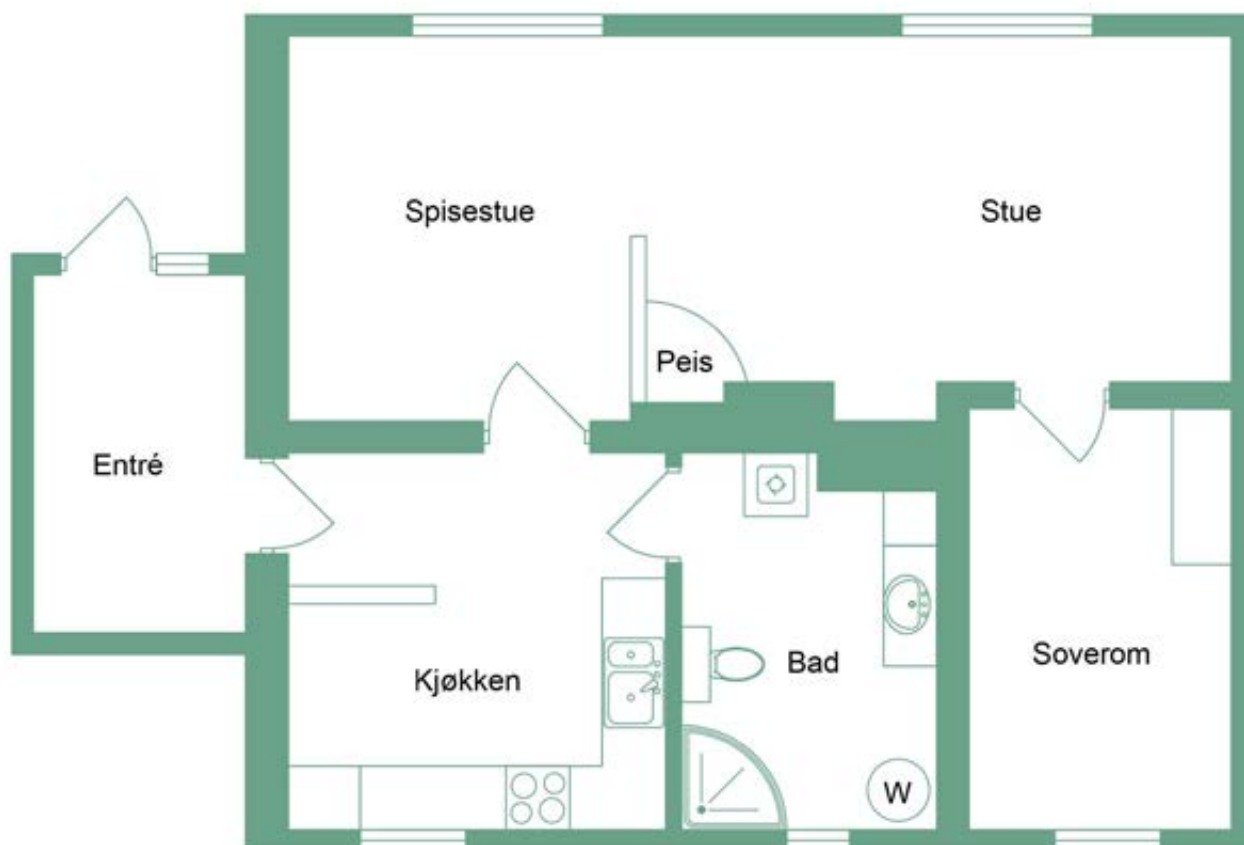
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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 (leilighet)



Holsvegen 55

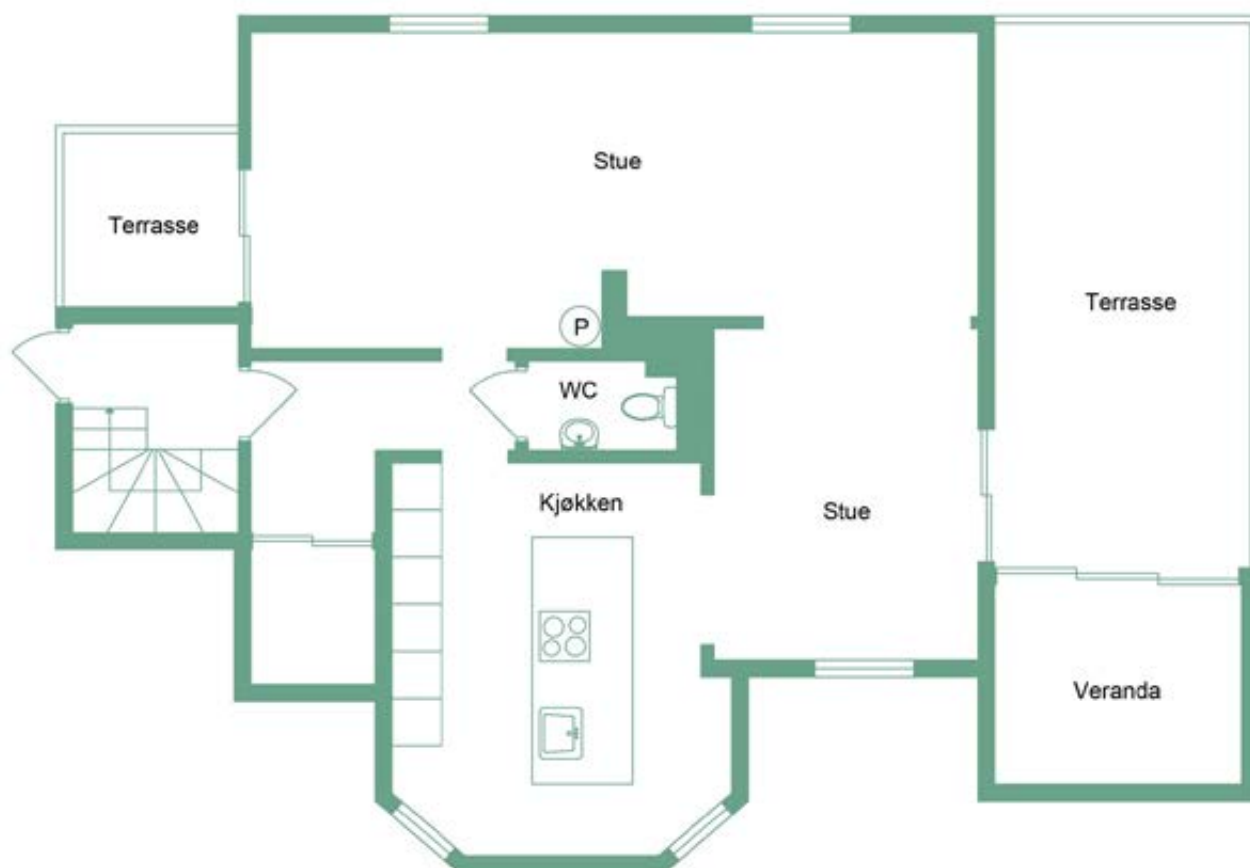
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - 1. etasje



Holsvegen 55

U Etg

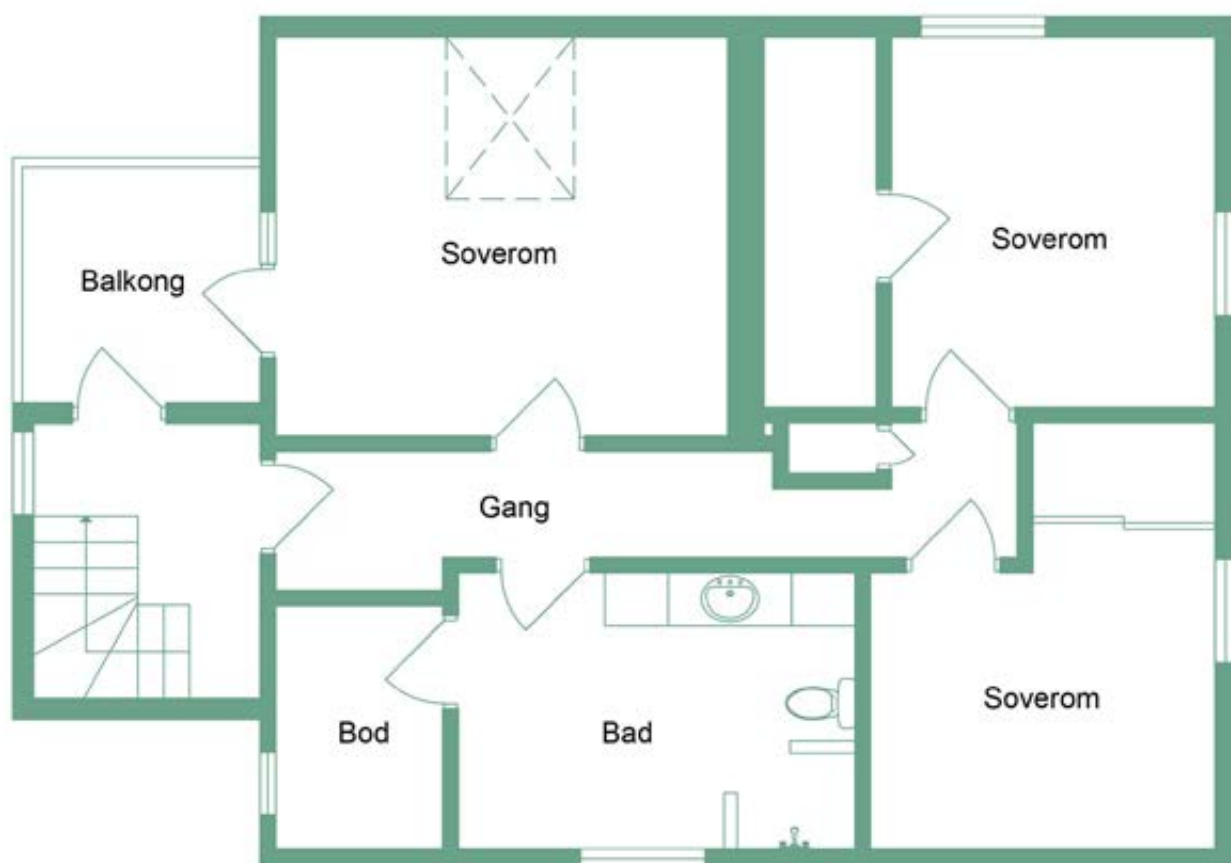
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - 2. etasje



Holsvegen 55

1 Etg

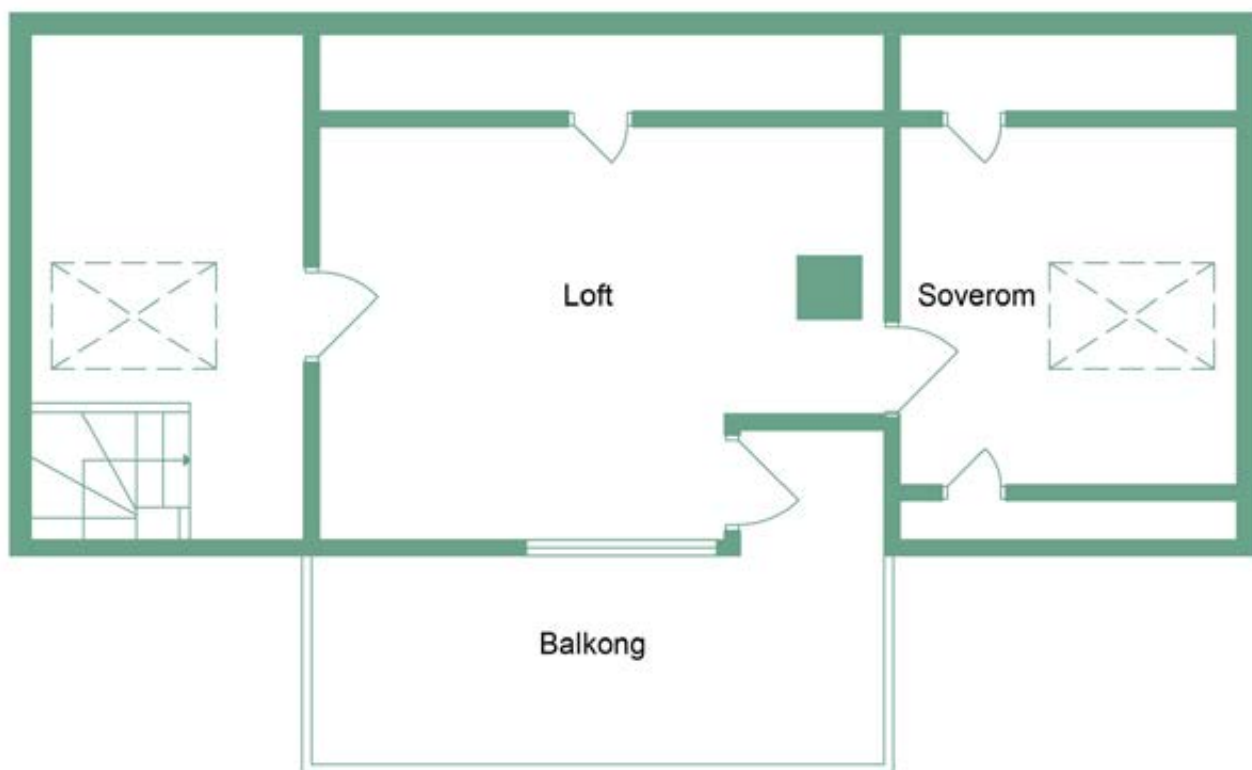
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Loft



Holsvegen 55

2 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

HOLSVEGEN 55

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger påbygg
- Ferdigattest påbygg
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Vegstatuskart
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplanforslag
- Områdeanalyse
- Kulturminnerapport
- 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

 Holsvegen 55 , 6030 LANGEVÅG

 SULA kommune

 gnr. 94, bnr. 268

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 20923-1381

Referansenummer: QO2049

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk



**Art-
ikon**
ARKITEKT, TAKSERING OG
INGENIØR I KOSTAS OG BØ

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

Gaute Aabrekk

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, annek, 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1935, 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 hull i taktekingen og det er ett bad og ett enkelt vaskerom på loftet som er klar for oppgradering. Det er opplyst om en lekkasje fra avløpet som går fra vaskerommet til badet har en lekkasje. Det eksisterer ikke tegninger, brukstillatelse eller ferdigattest, i følge kommunen. Det er opplyst om at det er ett tilbygg som er oppført i etterkant av byggeår.

Boligen går over 4 etasjer og har utleiedel i underetasjen med separat inngang. Loftetasjen er grovt innredet og trappen opp til loftet har svært lav frihøyde.

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: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av skifertakstein, stålplater og asfaltapp. Eier opplyser om at det er foretatt stedvise utskiftninger rundt karnappene, da her var en lekkasje for en tid tilbake. Stålplatene og asfaltappen er nytt siden byggeår, men er av eldre alder. Det er plassbygd takkonstruksjon med innredet loft. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse har forskjellig alder.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Eier opplyser om at inne i veggene er det to lag med trodbord som ligger på skrå/ kryss og at det ikke er mye isolasjon i veggene. Utenpå disse er det to lag med kledning. Eier opplyser om at kledningen som ligger underst er fra byggeår og er malt med linoleumolje. Denne har bobler i seg. Ytterste kledning er lagt på 80-tallet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. Det er vinduer av forskjellig alder. Det er vinduer fra byggeår og det er observert vinduer med datostempling fra 80-tallet, 2007, 2016 og 2018. Vinduene av PVC er plassert i stuen i 1. etasje og er fra 2018. Boligen har også takvinduer av tre med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og PVC balkongdør. Ytterdøren inn til underetasjen er av eldre dato. Hovedytterdøren inn til 1. etasje er datostemplet 2021. I 1. etasje er det en terrassedør fra

2011 og i 2. etasje er det en eldre terrassedør og en terrassedør som er stemplet 2007. På loftet er det en eldre terrassedør.

Det er flere verandaer på boligen. I plan med 1. etasje er det en veranda ved inngangspartiet med støpt betongplate og rekkverk av trevirke. Det ligger en duk oppå dekket. Ut fra stuen er det en veranda som ligger over garasjen og en bod. Verandaen er bygget i trevirke med asfaltteking og royalimpregnerte terrassebord. Rekkverket er av trevirke. Nord på verandaen er det bygget en utedue med en enkel aluminiumsskyvedør. I plan med 2. etasje ligger det en veranda med utgang fra gang og det ene soverommet. Verandaen, med rekkverk, er bygget i trevirke. Det er lagt asfaltteking som tettesjikt. I plan med loftet er det en takterrasse. Terrassen, med rekkverk, er bygget i trevirke med asfaltteking. Kunde opplyser at tekingen her er ca. 30 år gammel.

Det er en utvendig steintrapp (i kombinasjon med betong) som er kledd inn med royalimpregneret kledning. Deler av muren (til trappen) er synlig fra nord. Rekkverket er av trevirke. Eier opplyser at det er sprekker i trappen under, og det ble lagt en filtduk mot trappen før denne ble kledd med trevirke.

Det er en garasje med tilhørende bod i bakkant. Denne ligger i plan med underetasjen. I toppen av trappen i plan med 1. etasje er det en utvendig bod.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett, furu og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er foretatt noe overflateoppussing i underetasjen i 2019 og i 1. etasje i området kjøkken og stue. Ellers er det utført noe malingsarbeid langs veggene. Innwendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Mellom etasjene er det trapper av trevirke med tette opptrinn. Det er ikke intern trapp mellom 1. etasje og underetasje. Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget.

Det er pipe av murstein. Fra sotluken er det observert lettklinkerblokk. Det er ikke kjent om det er lagt inn innerrør i pipen eller kun i nederste del av pipen. Sotluken er plassert på badet i underetasjen, og feieluken er plassert på loftet. Det er ildsted i stuen i 1. etasje og i stuen i underetasjen.

Observasjoner vedrørende skadedyr.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i 2. etasje er fra byggeåret, og i henhold til retningslinjene som Norsk Takst følger, kvalifiserer vaskerommet til TG3 på bakgrunn av alder og utførelse. Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard, og det er ikke sluk i rommet. Vaskemaskinen har vært koblet direkte til avløpsrør. Rommet har ikke vært i bruk på en stund, da det er en lekkasje på avløpsrøret som går mot badet.

Badet i 2. etasje ble pusset opp tidlig på 1990-tallet, ifølge kunde. Våtrommet har fliser på gulv, fliser på vegger og panel i tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjvegger. Kunde opplyser at det har vært en lekkasje mellom avløp fra vaskerom til

Beskrivelse av eiendommen

badet. Avløpet ligger i veggen, og det er fjernet en flis her for å få tilgang til røret, uten at lekkasjen er funnet.

Bad/vaskerom i underetasjen er pusset opp i 2019, ifølge eier. Våtrommet er vurdert etter tekniske forskrifter etter 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Veggene har baderomsplater. Taket har ferdigmalt panel. På gulvet er det fliser, og det er varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i underetasjen har over- og underskap, innredning med glatte fronter, benkeplate av laminat, komfyr samt frittstående kjøle- og fryseskap og vask. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert å falle inn under normal slitasje og utløser ikke annen tilstandsgrad. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etasjen ble skiftet i 2019 og er av merket Norema. Kjøkkenet har høyskap og kjøkkenøy med glatte fronter, benkeplate av laminat, vask, kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har parkett på gulv, malte flater på vegg og himlingsplater i himling/ innvendig takflate. Rommet er innredet med vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det kan også være skjult røropplegg, for eksempel jernrør. Stoppekrane er plassert i kjøkkenbenk i underetasjen. Avløpsrør er av plast. Avløpsrør av annet materiale kan være innledd (f.eks støpejernsrør, som var vanlig rundt gjeldende byggeår).

Det er naturlig ventilering, men ventileringen er ikke tilstrekkelig.

Det er installert varmepumpe i 2013. Denne er montert på kjøkkenet i 1. etasje.

Varmtvannstanken er fra 2019 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på badet i underetasjen.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i underetasjen og i 2. etasje.

Boligen har røykvarslere. Det er ikke funnet brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger i en svak sørhelling. Det er ukjent byggegrunn. Grunnmur er av betong, men det er også observert lettklinkerblokker. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er. Det er ikke tegn til at drenering er utbedret, og eier kan ikke huske at det er gjort noe med denne siden byggeår.

Det er ikke avklart hvilke type vann- og avløpsledninger det er utenfor boligen, men disse er av eldre alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	263 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	257 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

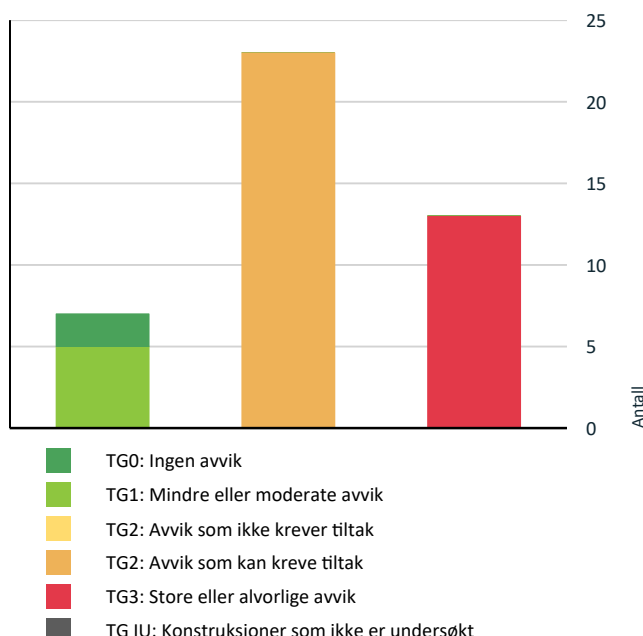
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger av hoveddelen av boligen, brukstillatelse, ferdigattest eller annen dokumentasjon knyttet til bygningens lovlighet i kommunens arkiv. For bygninger oppført før 1965 er det normalt at slik dokumentasjon ikke foreligger. Dagens planløsning og bruk er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av. Kjøper bør være oppmerksom på at endringer eller bruksendringer som utføres, kan være søknadspliktige tiltak.

Det er kjent at det er oppført tilbygg etter opprinnelig byggeår som er søknadspliktige. Disse er omsøkt i 2025, og dokumentasjon ligger tilgjengelig på kommunens nettside. Søknad og tegninger er datert 06.10.2025, og ferdigattest på tilbyggene er utstedt 15.10.2025.

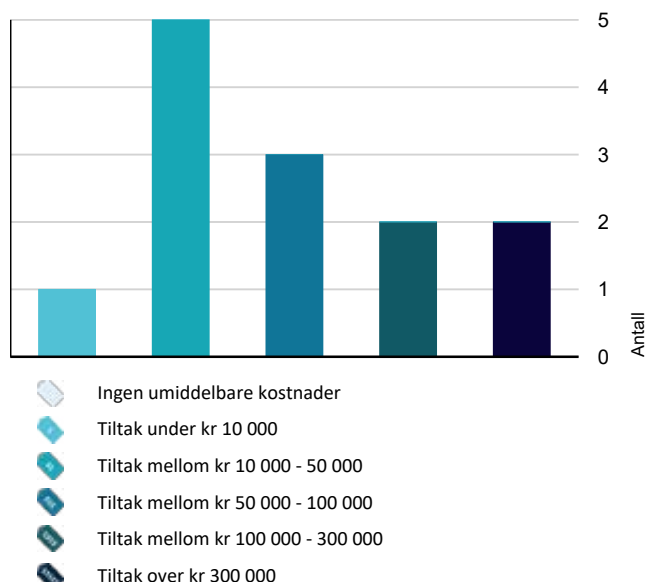
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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/ rekvisitent.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1935

Kommentar
Eier opplyser om at boligen ble påbegynt i 1933 og ferdigstilt i 1935.

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein, stålplater og asfaltapp. Eier opplyser om at det er foretatt stedvise utskiftninger rundt karnappene, da her var en lekkasje for en tid tilbake. Stålplatene og asfaltappen er nytt siden byggeår, men er av eldre alder. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, verandaer og vinduer og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om enkelte avvik er påpekt, betyr ikke dette at det ikke foreligger flere avvik eller skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Utvendige beslag har uttetheter.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Halvparten av forventet brukstid på undertak er 30 år.
- Halvparten av forventet brukstid på skifer er 40 år.
- Halvparten av forventet brukstid på stålplater er 25 år.
- Halvparten av forventet brukstid på asfalttakbelegg/takfolie er 18 år.
- Det er observert huller i utvendige beslag.

Kommentar til andre avvik:

- Fra takterrassen på loftet er det observert en takstein som er borte. Under taksteinen er det en form for teking, men det er hull i denne. Det ser også ut til at undertaket ikke går opp på beslaget som ligger over takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å gjennomføre fullstendig utskiftning av takteking, undertak og utvendige beslag, samt utbedre alle observerte skader og mangler, inkludert manglende og defekte takstein og hull i teking og beslag. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det betydelig risiko for vanninntrenging, fuktskader og påfølgende råte- og sopp-skader i takkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for bygningen. Det anbefales at videre undersøkelser og utbedringer utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold, da tilstanden kun er vurdert fra bakkenivå og det kan foreligge ytterligere skjulte skader.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Bildet av taket fra baksiden av boligen.



Rust-/ korrosjonsskader i beslag og det er hull i disse.

Tilstandsrapport



En takstein som er borte og det er synlig hull i undertaket.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse har forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende bortledning av vann fra taknedløp bør utbedres for å unngå fuktskader i mur og nærliggende konstruksjoner. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert, og skjulte følgeskader kan ikke utelukkes.
- Utskifting av renner, nedløp og beslag bør vurderes i forbindelse med eventuell utskifting av takteking.



Eldre overgang fra takrenne til nedløp.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Eier opplyser om at inne i veggene er det to lag med trodbord som ligger på skrå/ kryss og at det ikke er mye isolasjon i veggene. Utenpå disse er det to lag med kledning. Eier opplyser om at kledningen som ligger underst er fra byggeår og er malt med linoleumolje. Denne har bobler i seg. Ytterste kledning er lagt på 80-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- På baksiden av boligen er det observert råteskader i vegg.
- Kledningen/ veggkonstruksjonen mangler lufting.
- Kledningen er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Påviste skader må utbedres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Kledning og veggkonstruksjon bør utbedres for å hindre ytterligere råteskader og forringelse av treverket.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting bak kledningen for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen.
- Overflatebehandling av kledningen bør utføres for å beskytte mot værpåvirkning.
- Manglende tiltak kan medføre økt risiko for skjulte følgeskader og ytterligere skade på både kledning og underliggende konstruksjoner.
- Omfanget av skadene er ikke endelig avklart, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Råteskader.



Bilde er fra vestvegg, men kledningen er jevnt over slitt.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er plassbygd takkonstruksjon med innredet loft.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert flere fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det er gjennomført stikkprøver av enkelte fuktskjolder. Stikkkontroll er foretatt i kott opp under takbjelkene og opp under taktro. Ingen unormale fuktutslag ble målt på de kontrollerte områdene. Det ble gjort ekstra kontroll i området hvor det er observert hull i undertaket, uten å måle unormale fuktverdier her. Det var imidlertid ikke alltid tilkomst til undersiden der det er oppdaget hull i taktekingen.
- Fuktskjolder kan stamme fra byggeperioden, perioder med ekstremvær eller fra tidligere utbedret lekkasje. Basert på utvendige observasjoner vurderes det at vann trenger inn i takkonstruksjonen ett sted, selv om dette ikke er direkte observert.
- Det er observert manglende plast (dampspærre) og manglende isolering i deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering må etableres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilfredsstillende lufting i takkonstruksjonen for å hindre opphopning av fukt, som kan føre til råte- og fuktskader. Det anbefales å utbedre eller etablere dampspærre og isolasjon for å redusere risikoen for kondensering og ytterligere skader i takkonstruksjonen.
- Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt i områder med begrenset tilkomst.
- Kostnadsestimatet er usikkert, da omfanget av eventuelle skjulte skader ikke er kjent.
- Mye av arbeidet kan utføres i forbindelse med eventuell takutskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. Det er vinduer av forskjellig alder. Det er vinduer fra byggeår og det er observert vinduer med datostempling fra 80-tallet, 2007, 2016 og 2018. Vinduene av PVC er plassert i stuen i 1. etasje og er fra 2018. Boligen har også takvinduer av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Enkelte vinduer subber mot karm ved åpning/ lukking.
- Kontrollen av enkelte vinduer er begrenset da disse er høyt på ytterveggen.
- Det er observert ett vindu i underetasjen som ser ut til å være punktert. Det kan av og til være vanskelig å slå fast om et vindu er punktert eller ikke.

Kommentar til andre avvik:

- I underetasjen er det observert ett vindu som virker til å stå i spenn. Vinduet er ikke vanskelig å lukke, men hvis håndtaket slippes (uten at det er hatt i lås) så spretter vinduet opp igjen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring kan føre til forkortet levetid og skader på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.
- Vinduet som står i spenn bør justeres for å unngå at glasset sprekker.
- Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å sikre god isolasjon og forhindre ytterligere skader.
- Vinduer som subber mot karm bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre slitasje.
- Begrenset kontroll av vinduer plassert høyt på yttervegg kan medføre at skjulte avvik ikke oppdages, noe som øker risikoen for uforutsette skader.



TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og PVC balkongdør. Ytterdøren inn til underetasjen er av eldre dato. Hovedytterdøren inn til 1. etasje er datostemplet 2021. I 1. etasje er det en terrassedør fra 2011 og i 2. etasje er det en eldre terrassedør og en terrassedør som er stemplet 2007. På loftet er det en eldre terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er stor variasjon i tilstanden på dørene. Ytterdøren inn til underetasjen, én terrassedør i 2. etasje og terrassedøren på loftet er slitte.
- Det er observert råteskader på terrassedøren på loftet.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør foretas utbedring eller utskifting av dører med fukt- og råteskader for å hindre videre forringelse av dør og tilstøtende konstruksjoner.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader, inkludert skjulte følgeskader, som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrassedøren på loftet har råteskader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er flere verandaer på boligen. I plan med 1. etasje er det en veranda ved inngangspartiet med støpt betongplate og rekkverk av trevirke. Det ligger en duk oppå dekket. Ut fra stuen er det en veranda som ligger over garasjen og en bod. Verandaen er bygget i trevirke med asfalttekkning og royalimpregnerte terrassebord. Rekkverket er av trevirke. Nord på verandaen er det bygget en utestue med en enkel aluminiumsskyvedør. I plan med 2. etasje ligger det en veranda med utgang fra gang og det ene soverommet. Verandaen, med rekkverk, er bygget i trevirke. Det er lagt asfalttekkning som tettesjikt. I plan med loftet er det en takterasse. Terrassen, med rekkverk, er bygget i trevirke med asfalttekkning. Kunde opplyser at tekkingen her er ca. 30 år gammel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Rekkverket er målt til 92 cm på veranda ved inngangspartiet i plan med 1. etasje og 95 cm på veranda i plan med 2. etasje, noe som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

- På verandaen i plan med 1. etasje med utgang fra stue er terrassebord og rekkverk skiftet i senere tid. Øvrige verandaer og takterrassen er av eldre dato og fremstår værslitte.

- Takterrassen fra loftet ligger over badet i 2. etasje. Tekkingen her er av eldre dato, og det kan være utfordrende å oppdage lekkasjer i slike konstruksjoner før de har pågått en stund, da tekkingen er skjult under terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/konsekvens:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av tekkingen som er skjult under terrassebordene, spesielt på terrassen som ligger over badet, for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer. Manglende utbedring kan føre til skader i konstruksjonen og forkortet levetid.
- Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader.
- Rekkverkshøyder som ikke tilfredsstillers dagens krav utgjør en sikkerhetsrisiko, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard. Rekkverkene bør likevel vurderes utbedret for å øke sikkerheten.



Eksempel på værslitt rekkverk.



Takterrassen ligger over badet i 2. etasje.



Eksempel på værslitt rekkverk.



Utvendige trapper

Det er en utvendig steintrapp (i kombinasjon med betong) som er kledd inn med royalimpregnert kledning. Deler av muren (til trappen) er synlig fra nord. Rekkverket er av trevirke. Eier opplyser at det er sprekker i trappen under, og det ble lagt en filtduk mot trappen før denne ble kledd med trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Til venstre i trappen (sett nedenfra) er det to mur-/betongavsatser som er ca. 50 cm høye. Her er det krav til rekkverk. Dagens krav er 90 cm.
- Det er observert sprekker i bakkant (fra nord), men tilstanden til trappen under trevirket er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Vi anbefaler å foreta en grundigere kontroll av betongen under trevirket for å avdekke omfanget av sprekke. Dersom det er betydelige sprekker, kan vanninntrenging og vekster føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen, noe som kan svekke trappens bæreevne og sikkerhet.
- Rekkverkshøyden bør vurderes økt for å tilfredsstillers gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten, da for lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker.



Bakkant av trappen. Det er observert noen sprekker. Omfanget er ikke avklart.

Tilstandsrapport



Disse møtekommer ikke dagens krav til rekker og de er lette å klatre på.

TG 3 Andre utvendige forhold

Det er en garasje med tilhørende bod i bakkant. Denne ligger i plan med underetasjen. I toppen av trappen i plan med 1. etasje er det en utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert en del fuktskjolder i garasjen med tilhørende bod, samt i boden i plan med 1. etasje. I boden i plan med 1. etasje er det også observert råteskade i en bunnsvill.

- Det ble målt 17 vektprosent fuktighet i trevirket.

Vektprosent fuktighet graderes slik:

- Tørt: Under 11,9 %
- Akseptabelt: 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.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og svekkelse av bæreevnen.
- Det bør også iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fuktinntrengningen, slik at nye skader unngås. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere råteskader, soppvekst og forringelse av konstruksjonens levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er foretatt noe overflateoppussing i underetasjen i 2019 og i 1. etasje i området kjøkken og stue. Ellers er det utført noe malingsarbeid langs veggene.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er registrert noe slitasje og uferdige arbeider på overflatene. Generelt er det vanlig at det gjennomføres oppussingsarbeid over tid.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør påregnes oppussingsarbeid for å utbedre slitasje og uferdige arbeider på overflatene. Dersom dette ikke utføres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene og redusert bokomfort.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og 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 påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er foretatt måling av skjevheter i to rom i hver etasje. Følgende er målt:

- I stuen i underetasjen er det målt 5 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommets lengde.
- På kjøkkenet i underetasjen er det målt 10 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommets lengde.
- I stuen i hovedetasjen er det målt 20 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommets lengde.
- På kjøkkenet i hovedetasjen er det målt 10 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommets lengde.
- På gangen i 2. etasje er det målt 30 mm over 2 meter og 40 mm gjennom hele rommets lengde.
- På gangen i 2. etasje er det målt 20 mm over 2 meter og 30 mm gjennom hele rommets lengde.
- På loftet er det lokale skjevheter.
- Merk at det er avsatter og høydeforskjeller i gulvet.

Kommentar til andre avvik:

- Gulvet under kjøkkenet (tilbygget) er bygget på søyle, og bjelkelaget ligger mot friluft. Fra utsiden er det eksponert isolasjon opp i bjelkelaget.
- Søylen hviler på midlertidige betongblokker/klosser. Dette er en midlertidig og ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- 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.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

Ekspontert isolasjon i bjelkelaget bør dekkes til med vindtetting og kles på undersiden etter dagens anbefalinger for å redusere varmetap og hindre tilkomst for skadedyr.

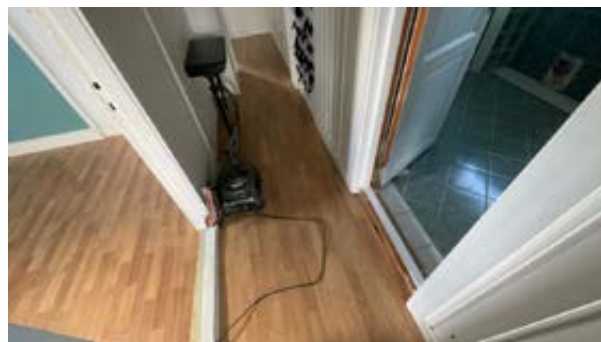
Søyler må etableres på forskriftsmessig fundament og med godkjente søylesko for å sikre stabilitet og unngå setningsskader.

Uten utbedring kan det oppstå problemer med møblering, redusert levetid på gulv og økt risiko for knirk. Kostnadene vil variere avhengig av omfang og valgt utbedringsmetode.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Gulvet på kjøkkenet er eksponert fra undersiden.



40 mm gjennom hele rommet. 30 mm over 2 meter



Tilbygg er plassert på søyle som står på betongkloss

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.

Det er verken installert radonsperre eller gjennomført radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da radongass utgjør en helseisiko.

Manglende radonsperre og fravær av målinger gir økt usikkerhet om innemiljøet, og det kan være nødvendig med tiltak dersom målingene viser for høye verdier.

TG 3 Pipe og ildsted

Det er pipe av murstein. Fra sotluken er det observert lettklinkerblokk. Det er ikke kjent om det er lagt inn innerrør i pipen eller kun i nederste del av pipen. Sotluken er plassert på badet i underetasjen, og feieluken er plassert på loftet. Det er ildsted i stuen i 1. etasje og i stuen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast stein har sprekker.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Dagens krav til mursteinspipe er at fire av sidene skal være synlige eller ha en overflate som gjør at eventuelle sprekker lett kan oppdages. Dette innebærer at pipen kan dekkas med murpuss eller tynn papirtapet.
- Det er observert sprekk i ildfast stein i ildstedet i 1. etasje.
- Det er mottatt rapport fra feier, datert 15.02.2024, hvor det er gitt anmerkninger på pipen.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

Det bør foretas utbedring av sprekk i ildfast stein for å redusere brannfare.

Pipevanger bør gjøres tilgjengelige eller kontrolleres av fagkyndig for å sikre at eventuelle sprekker eller skader oppdages i tide, da utilgjengelige pipevanger øker risikoen for skjulte skader og brannutvikling.

Anmerkninger gitt av feier må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Ved hullboring er det kun en liten del av konstruksjonen som er vurdert. Det er tatt ett hull i veggkonstruksjon som tilstøter terrenget, der hvor det mest trolig kan oppstå fuktighet og hvor det er tilgang. Dette er aller helst i hjørnet ut mot yttervegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt andre steder.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- I boden er det observert saltutslag.

Det er foretatt hullboring på soverommet, hvor det ble målt 23 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent fuktighet graderes slik:

- Tørrt: Under 11,9 %
- Akseptabelt: 12–15,9 %
- Fuktig: 16–19,5 %
- Meget fuktig: 19,6–27 %
- Vått: Over 27 %

Kommentar til andre avvik:

- Gjennom hullboring er følgende oppbygning observert: Innvendig plate, isolert påføring, svartpapp og betong. Svartpapp er i dag ikke et anbefalt produkt, da det kan holde på eventuell innestengt fukt.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring eller tiltak kan føre til skader i påføringsvegg og nærliggende konstruksjoner.

Det endelige omfanget av avviket er ikke avklart, og skjulte følgeskader kan ikke utelukkes.

- Ved rehabilitering eller fornying bør svartpapp fjernes, og veggen bygges opp etter dagens anbefalinger for å redusere risiko for fuktskader og videre skadeutvikling.



Svartpapp



TG 2 Innvendige trapper

Mellom etasjene er det trapper av trevirke med tette opptrinn. Det er ikke intern trapp mellom 1. etasje og underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Høyden på rekkverket er målt til 72 cm. Dagens krav til høyde på rekkverk er 90 cm.
- Det er målt 14 cm åpning i rekkverket. Dagens krav til åpning i rekkverk er maks 10 cm.
- Trappen opp til loftetasjen har svært lav frihøyde, noe som gjør det utfordrende å bevege seg i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

Det anbefales å øke høyden på rekkverket og redusere åpningene for å bedre sikkerheten, samt montere håndløper på vegg for å lette ferdsl i trappen.

Lav frihøyde i trappeløpet kan medføre økt risiko for hodeskader og ulykker ved bruk.

Selv om det ikke er krav om utbedring til dagens standard, bør tiltak vurderes for å redusere risiko for personskade.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er foretatt stikkkontroll av enkelte dører. Der er observert dørblad som subber mot karm og enkelte dører subber mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

Dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørblad, karm og gulv.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til at dørene blir vanskeligere å åpne og lukke, samt økt slitasje på materialene.

TG 2 Andre innvendige forhold

Observasjoner vedrørende skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert hull i trevirke etter stripet borrebille i terrassedøren på loftet. Under takvindu mot vest er det også observert borrebillestøv.
- Det er observert musefelle i kjøkkenskap i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å kontakte et skadedyrfirma for nærmere undersøkelse og eventuell behandling, da det er observert tegn til stripet borrebille og mulig aktivitet av mus.

- Konsekvensen av å ikke iverksette tiltak kan være videre skade på treverk og konstruksjoner, samt økt risiko for innvendige skader og redusert bokomfort. Omfanget av skadedyrene er ikke avklart, og ytterligere undersøkelser bør vurderes, spesielt ved eventuelle fremtidige arbeider på tak eller konstruksjon.



Hull etter borebiller.



Det er observert borestøv etter borebiller på loftet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet ble pusset opp tidlig på 1990-tallet, ifølge kunde.

Våtrommet har fliser på gulv, fliser på vegger og panel i tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjvegger. Kunde opplyser at det har vært en lekkasje mellom avløp fra vaskerom til badet. Avløpet ligger i veggen, og det er fjernet en flis her for å få tilgang til røret, uten at lekkasjen er funnet.

Vurdering av avvik:

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

I henhold til retningslinjene fra Norsk Takst kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder.

Det er fjernet en flis og membran for å komme til å inspisere inne i veggen. Det er en lekkasje fra avløpsrøret fra vaskemaskinen som står i naborom, men avløpsrøret ligger skjult i veggen til badet.

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:

Rommet bør rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for vannlekkasjer som kan føre til skader på rommet og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsone/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soverommet, bak dusjsone/ våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fuktmålingene viser noe forhøyede verdier.
- Det er en fuktlekkasje som ikke er avklart fra avløpsrøret som går fra vaskerommet.

Det ble målt 14,5 vektprosent fuktighet i trevirke. Det er også målt i veggene hvor det er fjernet en flis for å undersøke mulig lekkasje fra avløpsrør inne i veggene. Her ble det målt 7,9 vektprosent.

Vektprosent fuktighet graderes slik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser av veggene for å avdekke omfanget av fuktskaden og eventuelle skjulte skader, spesielt med tanke på lekkasje fra avløpsrøret fra vaskerommet.

- Dersom fuktproblemet ikke utbedres, kan det føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen, noe som kan svekke byggets bæreevne og gi dårlig innemiljø.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrommet er fra byggeåret, og i henhold til retningslinjene som Norsk Takst følger, kvalifiserer vaskerommet til TG3 på bakgrunn av alder og utførelse. Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard, og det er ikke sluk i rommet. Vaskemaskinen har vært koblet direkte til avløpsrør. Rommet har ikke vært i bruk på en stund, da det er en lekkasje på avløpsrøret som går mot badet.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Eier opplyser at det er en lekkasje fra avløpsrøret som går fra vaskerommet (vaskemaskin) til badet. Det er ikke kjent nøyaktig hvor lekkasjen befinner seg.

Konsekvens/tiltak

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

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

Det anbefales at vaskerommet totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av sluk og tilfredsstillende tettesjikt.

Lekkasje fra avløpsrøret må lokaliseres og utbedres for å hindre ytterligere vannskader på rommet og tilstøtende konstruksjoner.

Skjulte skader kan forekomme, og det bør derfor gjennomføres grundigere undersøkelser for å avdekke eventuelle følgeskader. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmålinger i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsonen. Fuktmåling er utført fra ett hull i rommet på vaskerommet, hvor avløpsrøret går inn i vegg. Det er en lekkasje i fra avløpsrøret, men dette er forklart fra kunde at dette er lenger inn i vegg. Det ble målt 8,7 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%

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet er pusset opp i 2019, ifølge eier. Våtrommet er vurdert etter tekniske forskrifter etter 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har ferdigmalt panel.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Vinduer og dører, inkludert tilhørende foringer og listverk, er plassert i våtsonen og bør overflatebehandles med alkydbasert maling eller alkydbasert lakk for våtrom. Dette gjelder også skjulte flater, som baksiden og skjøter på listverk og foringer.

- Våtromsplater skal monteres ned på stålprofil som ivaretar overgangen mellom tettesjiktet i gulv og tettesjiktet på vegg (våtromsplatene). På det aktuelle badet er våtromsplatene montert direkte ned på sokkelflis, og det er lagt en fuge.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Våtromsplater må monteres fagmessig for å sikre tilstrekkelig tetting mellom gulv og vegg, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

- Vindu og dør, inkludert foringer og listverk, bør overflatebehandles med alkydbasert maling eller lakk tilpasset våtrom, også på skjulte flater, for å hindre fuktinntrengning og påfølgende råteskader.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

På gulvet er det fliser, og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist, og fallet ble målt til ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er målt ca. 10 mm fall til sluk fra dørterskel.
- Under dusjkabinettet er det ikke sluk; avløpet går direkte i rør gjennom gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og potensielle fuktskader i konstruksjonen.

Manglende sluk under dusjkabinettet medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader dersom det oppstår feil på avløpssystemet.

Risiko for glatt gulv kan føre til fallulykker.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og denne er eldre enn 2019. Dusjkabinettet går direkte ned i rør i gulvet. Rommet har ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Tettesjikt på gulv i rommet er ikke synlig. Dette er heller ikke observert i sluk eller andre steder.
- Det er utettheter mellom avløpsrør/vannledninger og våtromsplaten der rør går gjennom vegg.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

Det bør etableres forskriftsmessig membran/tettesjikt på gulv og rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende eller feil utført tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler, samt mulig behov for omfattende utbedringer på et senere tidspunkt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det kan ikke sees tegn til membran i sluk.



Avløp under dusj går direkte ned i rør i gulvet.



Utettheter hvor rørgjennomføring går gjennom vegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget siste, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende drenshull kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftskifting.

Manglende ventilasjon kan føre til fuktskader, muggvekst og dårlig innelima, noe som kan gi helsemessige konsekvenser og skade bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsonen. Fuktmåling er utført fra kjøkkenet, hvor det er åpent inn i vegg, bak dusjonen/ våtsonen. Det ble målt 10,5 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

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble skiftet i 2019 og er av merket Norema. Kjøkkenet har høyskap og kjøkkenøy med glatte fronter, benkeplate av laminat, vask, kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har over- og underskap, innredning med glatte fronter, benkeplate av laminat, komfyr samt frittstående kjøle- og frysescap og vask. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert å falle inn under normal slitasje og utløser ikke annen tilstandsgrad.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er utettheter mellom spirorør (flexirør) og ventilator.
- Viften går noe ujevnt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør tettes rundt overgangen mellom avtrekksrør og ventilator for å hindre lekkasje av avtrekksluft og sikre optimal funksjon.

- Utettheter kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt risiko for fuktskader og dårligere innneklima.

- Ujevn gange på viften kan skyldes utetthetene, og bør utbedres for å unngå ytterligere slitasje eller funksjonssvikt.

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har parkett på gulv, malte flater på vegg og himlingsplater i himling/ innvendig takflate. Rommet er innredet med vask og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det må etableres mekanisk avtrekk for å oppfylle gjeldende krav. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det kan også være skjult røropplegg, for eksempel jernrør. Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk i underetasjen.

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:

- Rørenes høye alder medfører økt risiko for lekkasjer og skader på anlegget.

Det anbefales å vurdere utskiftning eller kontroll av rørene for å unngå vannskader og driftsavbrudd.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast. Avløpsrør av annet materiale kan være innkledd (f.eks støpejernsrør, som var vanlig rundt gjeldende byggeår).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Høy alder på avløpsrør medfører økt risiko for lekkasjer og skader på bygningsdeler.

- Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte avløpsrør av eldre materiale, noe som gir usikkerhet om tilstanden og kan føre til uforutsette skader.

- Det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelt utskiftning for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, men ventileringen er ikke tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom hvor dette mangler, for å sikre godt innelima og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og helseplager for beboere.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 2013. Denne er montert på kjøkkenet i 1. etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er fra 2019 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på badet i underetasjen.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i underetasjen og i 2. etasje.

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.
1935 Kan være noe installasjon på mørkeloftet fra byggeår. Ellers er det meste skiftet ut langs med. Vanskelig å stadfeste ett årstall.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Vennetjenste av elektrikere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 Kontroll ett par uker før befaring. Det er opplyst om avvik som ikke er utbedret.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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 har nylig vært foretatt en elkontroll og det er påpekt avvik. Rapporten er datert 11.08.2025 med frist innen 30 dager.
- Under befaringen ble det også observert en skade på en stikkontakt.

Generell kommentar

- Kostnadsestimat er usikkert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade på stikkontakt.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere. Det er ikke funnet brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke tegn til at drenering er utbedret, og eier kan ikke huske at det er gjort noe med denne siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- 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:

- Overvåk tilstanden jevnlig.

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

- Manglende eller svekket drenering kan føre til fuktproblemer, skader på konstruksjonen og dårlig innelukk.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av betong, men det er også observert lettklinkerblokker. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Riss må tettes for å forhindre at vann trenger inn i konstruksjonen og at skadene eller symptomene utvikler seg videre.

- Dette vil også gjøre det enklere å følge med på eventuell videre utvikling over tid.

- Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skader på grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i en svak sørhelling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- På baksiden av boligen er det delvis støpt platting som er tilgrodd. Dette gjør det utfordrende å kontrollere fallet bort fra bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å rydde og fjerne tilgrodd vegetasjon på plattingen for å muliggjøre kontroll og eventuelt utbedre fallforholdene bort fra bygget.

- Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og belastning på dreneringen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke avklart hvilke type vann- og avløpsledninger det er utenfor boligen, men disse er av eldre alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Eier opplyser at vannrørene har risiko for å fryse om vinteren. I området der rørene går inn i veggen, ligger de ikke dypt nok i grunnen og har utilstrekkelig isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Frostsikring av rør.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Rørene må frostsikres for å hindre at de fryser og tar skade, da dette kan føre til kostbare reparasjoner ved eventuelle skader.

- Det anbefales også å vurdere utskifting eller ytterligere undersøkelser av rørene, da de har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Byggeåret er ikke kjent.

Standard

Bygget har gjennomgående normal standard.

Vedlikehold

Det er noe slitasje, og det må påregnes oppussingsarbeid.

Beskrivelse

På baksiden er det en frittstående bod. Boden har en liten terrasse fremfor inngangsdøren og en trapp opp til denne. Boden har bjelkelag av tre mot grunn, usiolerte vegger med liggende kledning og saltak. Boden fremstår som slitt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

257 m²/238 m²

Enebolig: 3 Lagerrom, Trapperom, 2 Gang, 4 Soverom, Bad, Vaskerom, 5 Bod, 2 Entré, Toalettrom, 3 Stuer, 2 Kjøkken, Bad/vaskerom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 6 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 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

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:

Eiendommen ligger i et etablert nabolag med nærhet til det meste av fasiliteter. Kollektivtransport er lett tilgjengelig, dagligvarebutikker og skoler ligger i nærheten.

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 markedsforhold.

Markedsverdien 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 Veddevegen 116 ,6030 LANGEVÅG 174 m² 1962 3 sov	17-03-2022	4 000 000	3 900 000		3 900 000	22 414
2 Hølevegen 61 ,6030 LANGEVÅG 165 m² 1978 3 sov	20-03-2023	3 650 000	3 575 000		3 575 000	21 667
3 Fyllingvegen 120 ,6030 LANGEVÅG 166 m² 1987 3 sov	24-04-2025	3 850 000	3 700 000		3 700 000	21 637
4 Nygjerdet 3 ,6030 LANGEVÅG 168 m² 1948 5 sov	07-04-2022	3 490 000	3 550 000		3 550 000	21 131
5 Skoggjerdet 8 ,6030 LANGEVÅG 139 m² 1967 2 sov	11-06-2024	3 200 000	3 450 000		3 450 000	21 037
6 Skulevegen 3 ,6030 LANGEVÅG 257 m² 1988 2 sov	21-05-2025	4 500 000	4 500 000		4 500 000	16 854
7 Nygjerdet 4 ,6030 LANGEVÅG 237 m² 1950 6 sov	24-08-2025	3 900 000	3 900 000		3 900 000	16 456

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.	7 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 630 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 470 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

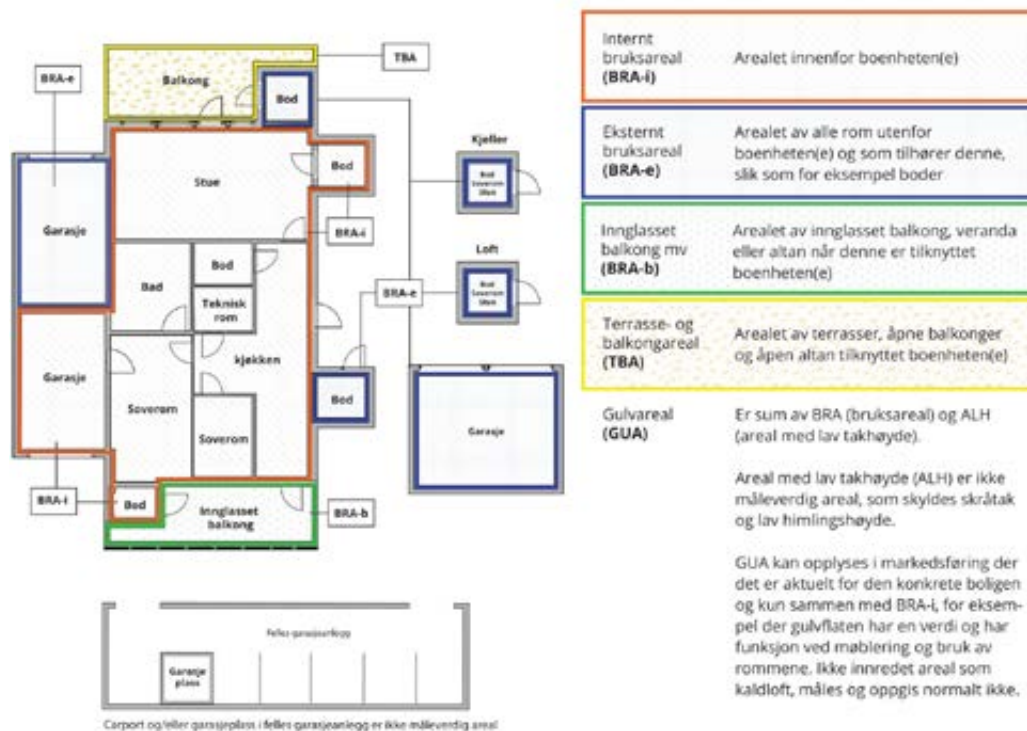
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 en bolig ikke ser ut til å være delt opp i 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 byggt teknisk 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)				
Loft	16			16	8	17	33
2. etasje	72			72	4		72
1. etasje	81	11		92	28		92
Underetasje	69	8		77			77
SUM	238	19			40	17	274
SUM BRA	257						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3		
2. etasje	Trapperom, gang, soverom, bad, vaskerom, soverom 2, bod, soverom 3		
1. etasje	Entré, gang, bod, toalettrom, stue, kjøkken	Bod 2, utestue	
Underetasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom, bod	Bod 2	

Kommentar

Det er foretatt stikkkontroll av romhøyden. Romhøyden er varierende:

- Romhøyden i loftetasjen er målt til ca. 2,04 m.
- Romhøyden i 2. etasje er målt til ca. 2,58 m.
- Romhøyden i 1. etasje er målt til ca. 2,55 m.
- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,37 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger av hoveddelen av boligen, brukstillatelse, ferdigattest eller annen dokumentasjon knyttet til bygningens lovlighet i kommunens arkiv. For bygninger oppført før 1965 er det normalt at slik dokumentasjon ikke foreligger. Dagens planløsning og bruk er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av. Kjøper bør være oppmerksom på at endringer eller bruksendringer som utføres, kan være søknadspliktige tiltak.

Det er kjent at det er oppført tilbygg etter opprinnelig byggeår som er søknadspliktige. Disse er omsøkt i 2025, og dokumentasjon ligger tilgjengelig på kommunens nettside. Søknad og tegninger er datert 06.10.2025, og ferdigattest på tilbyggene er utstedt 15.10.2025.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Rømningen fra 2. etasje er ikke tilfredsstillende.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

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	212	26
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Gaute Aabrekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	94	268		0	1371.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Holsvegen 55

Hjemmelshaver

Larsen Ulf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Holen i Sula kommune, ca. 2 km fra Langevåg sentrum. Området består av eneboliger, rekkehus, idrettsanlegg og næringsbygg.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål og veg.

Om tomten

Tomten ligger i en sørhelling, er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. 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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
275 000	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest	15.10.2025	Det er søkt om og gitt ferdigattest på to tilbygg.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	
2	16.10.2025	

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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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/QO2049>

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.	
2-0144/25	
Selger 1 navn	
Torhild Olsvik	
Gateadresse	
Holsvegen 55	
Poststed	Postnr
LANGEVÅG	6030
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Ulf Larsen
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2-0144/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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
Torhild Olsvik	9e7eb3b022276c67a07c bde53a6dd9183878e4bb	29.09.2025 08:54:06 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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

Holsvegen 55 - Nabolaget Holen/Sula/Vedde - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Farstad Linje 4	1 min 🚶 0 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	43 min 🚶

Skoler

Langevåg skule (1-7 kl.) 520 elever, 25 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 434 elever, 37 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	22 min 🚶 16.1 km
Spjelkavik vidaregåande skole 492 elever	21 min 🚶 17.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

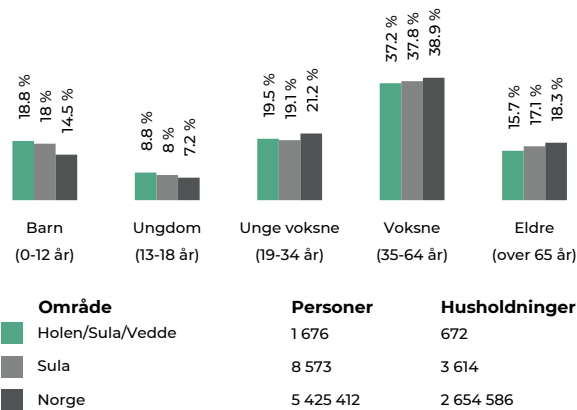
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vasset barnehage (1-4 år) 17 barn	11 min 🚶 0.9 km
Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år) 108 barn	13 min 🚶 1.2 km
Langevåg barnehage (0-5 år) 89 barn	4 min 🚶 2.1 km

Dagligvare

Kiwi Langevåg PostNord	13 min 🚶 1.2 km
Bunnpris Vedde PostNord, søndagsåpent	14 min 🚶 1.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Båt/ferge

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering

Lett 92/100

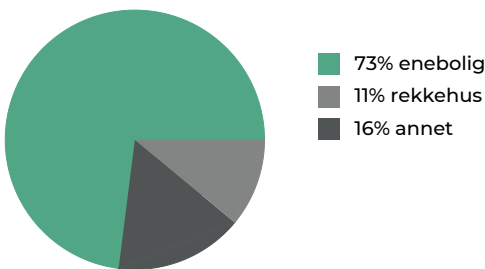
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

 Basket/volleyballbane Sula U Ballspill	8 min  0.7 km
 Ballbinge, Sula ungdomsskule Ballspill	8 min  0.7 km
 Aktiv Trening Langevåg	17 min 
 Crossfit Langevåg	21 min 

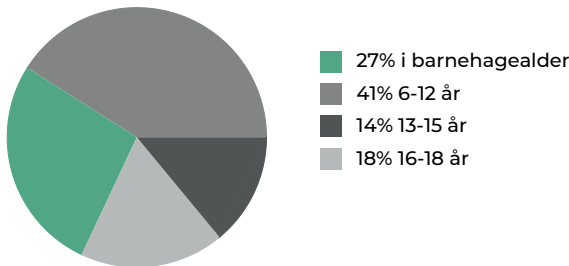
Boligmasse



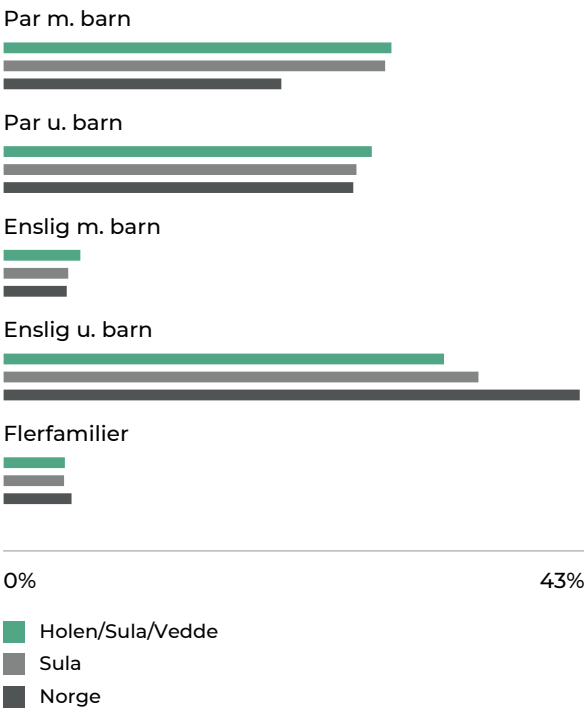
Varer/Tjenester

 AMFI Moa	21 min 
 Apotek 1 Langevåg	17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

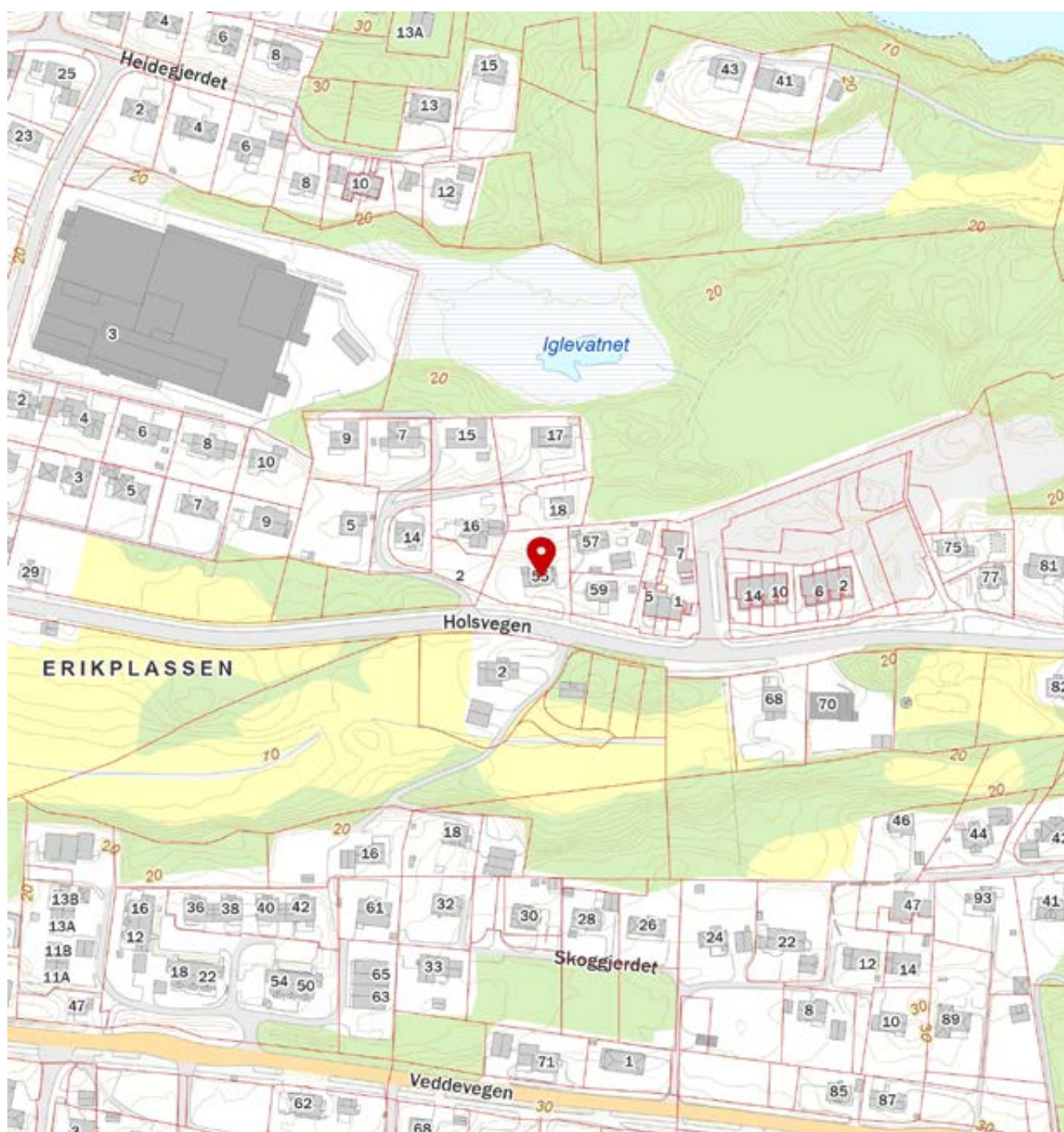
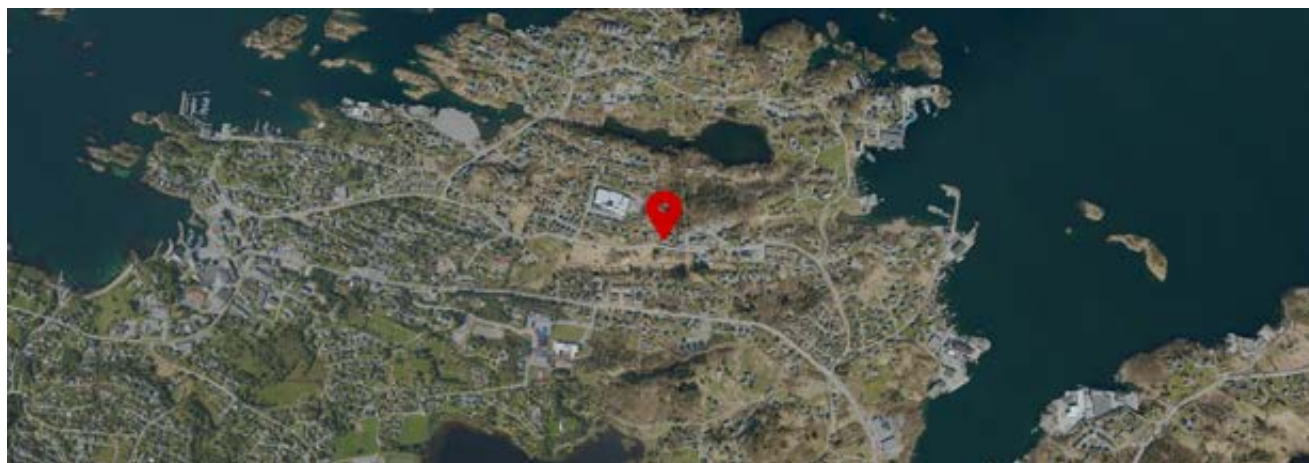


Familiesammensetning



Sivilstand

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

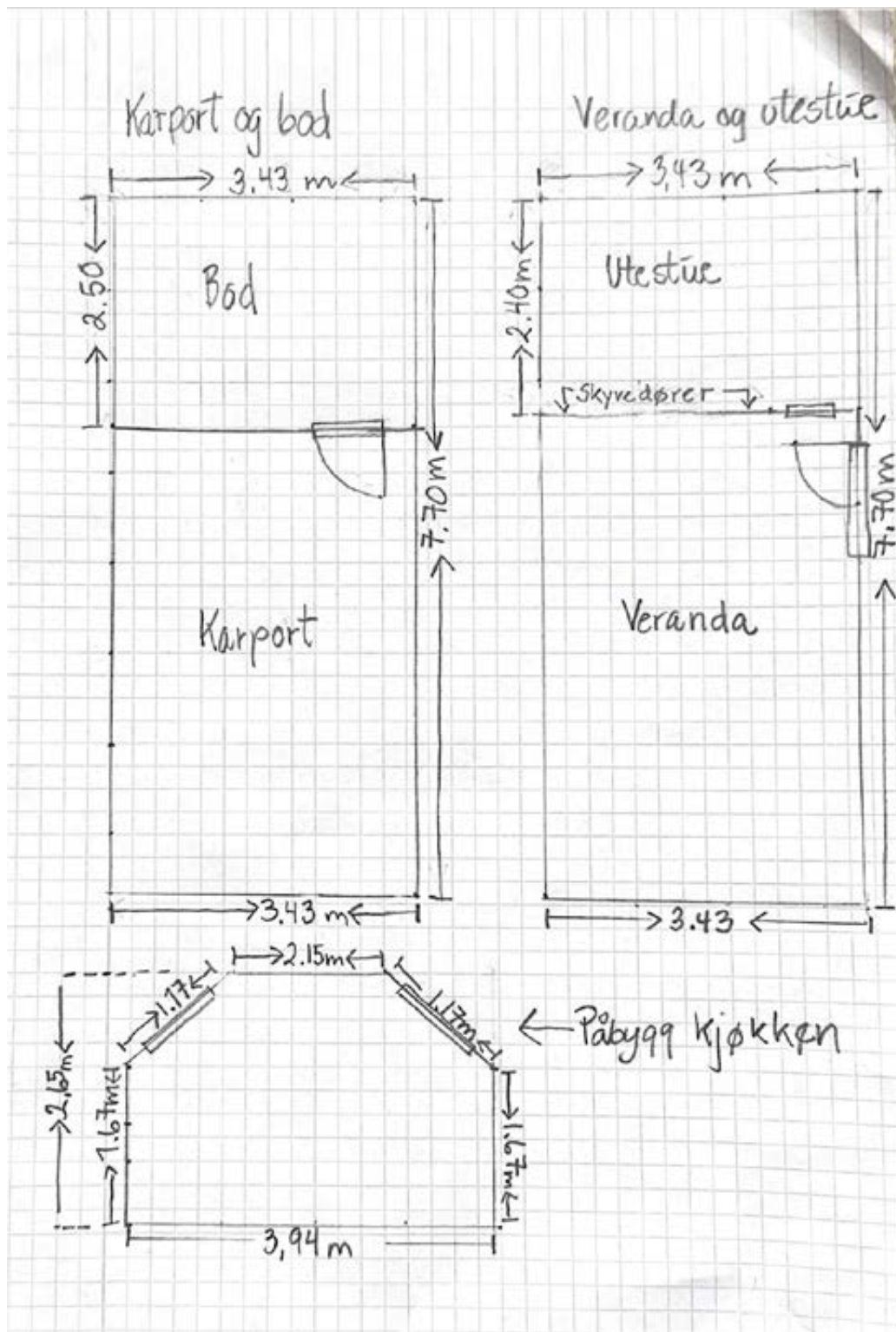


Mandag 6.oktober 2025

Situasjonskart med røde piler på bygningsdeler.



Tegninger av bygningsdeler med mål.



Mandag 6.oktober 2025

Bilder



	Sula kommune Kommunedirektør Plan, byggesak og geodata

Ferdigattest

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

Tiltakshavar Torhild Olsvik Holsvegen 55 6030 Langevåg

--

Ferdigattest er gitt for				
Eigedom /byggjestad:	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Holsvegen 55, 6030 Langevåg	94	268		
Spesifikasjon				
Kva slag bygg/tiltak:				
To tilbygg, jf. vedtak i DP-sak 108/25.				
Vedtak gjort av:			Vedtak dato:	Saksnr. :
Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker			10.10.25	DP-108/25
Dato sluttkontroll:	Kontrollansvarleg:			
14.10.25	Tiltakshavar			
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrollokumentasjonen 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	
15.10.2025	

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi:

Elisabeth Larsen

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
Foretaksnr.:
964 980 543
Skattekonto:
6345 06 15317



Eiendom: 94/268
Adresse: Holsvegen 55
Dato: 17.09.2025
Målestokk: 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Eiendomskart for eiendom 1531 - 94/268//



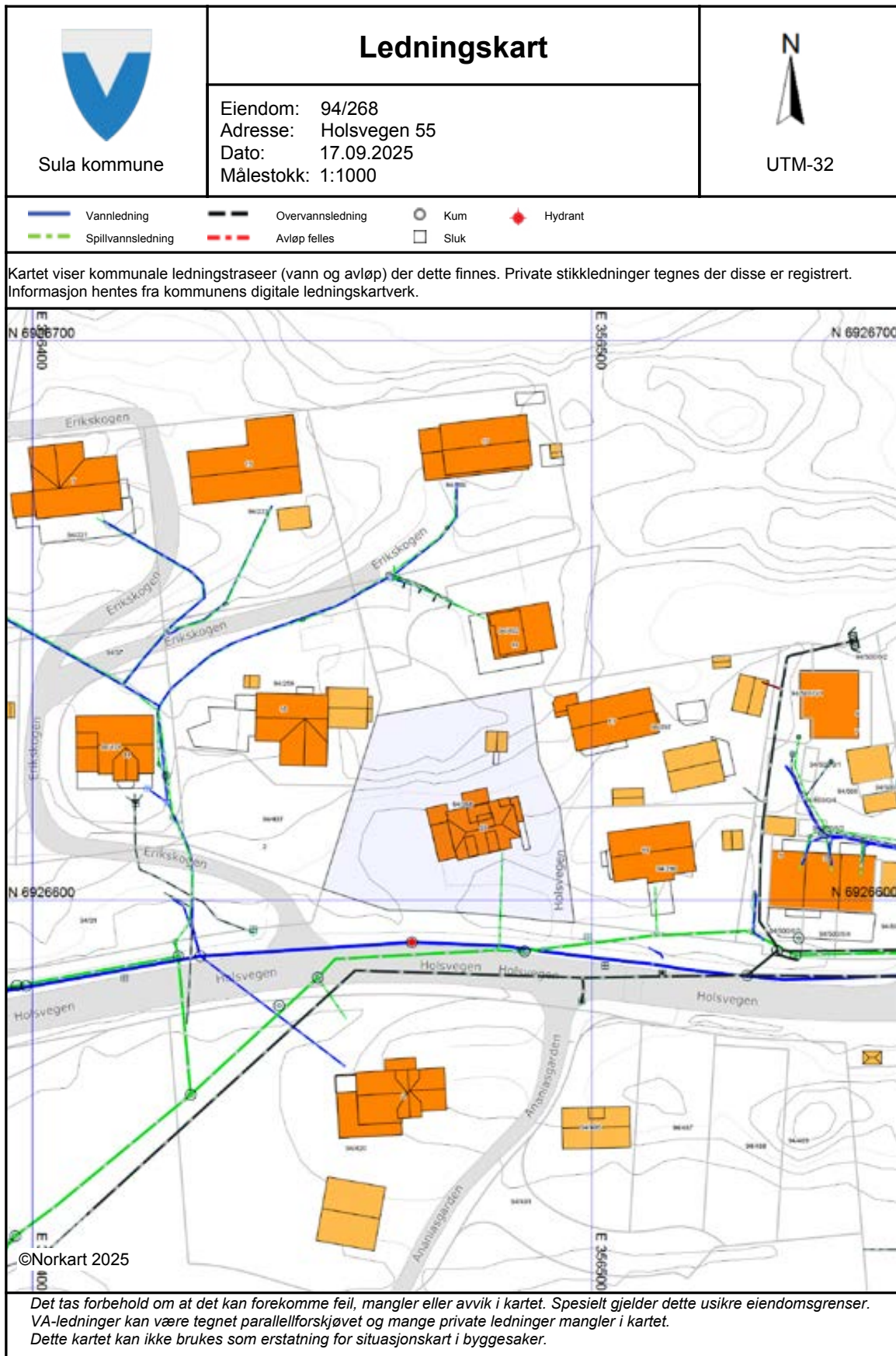
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

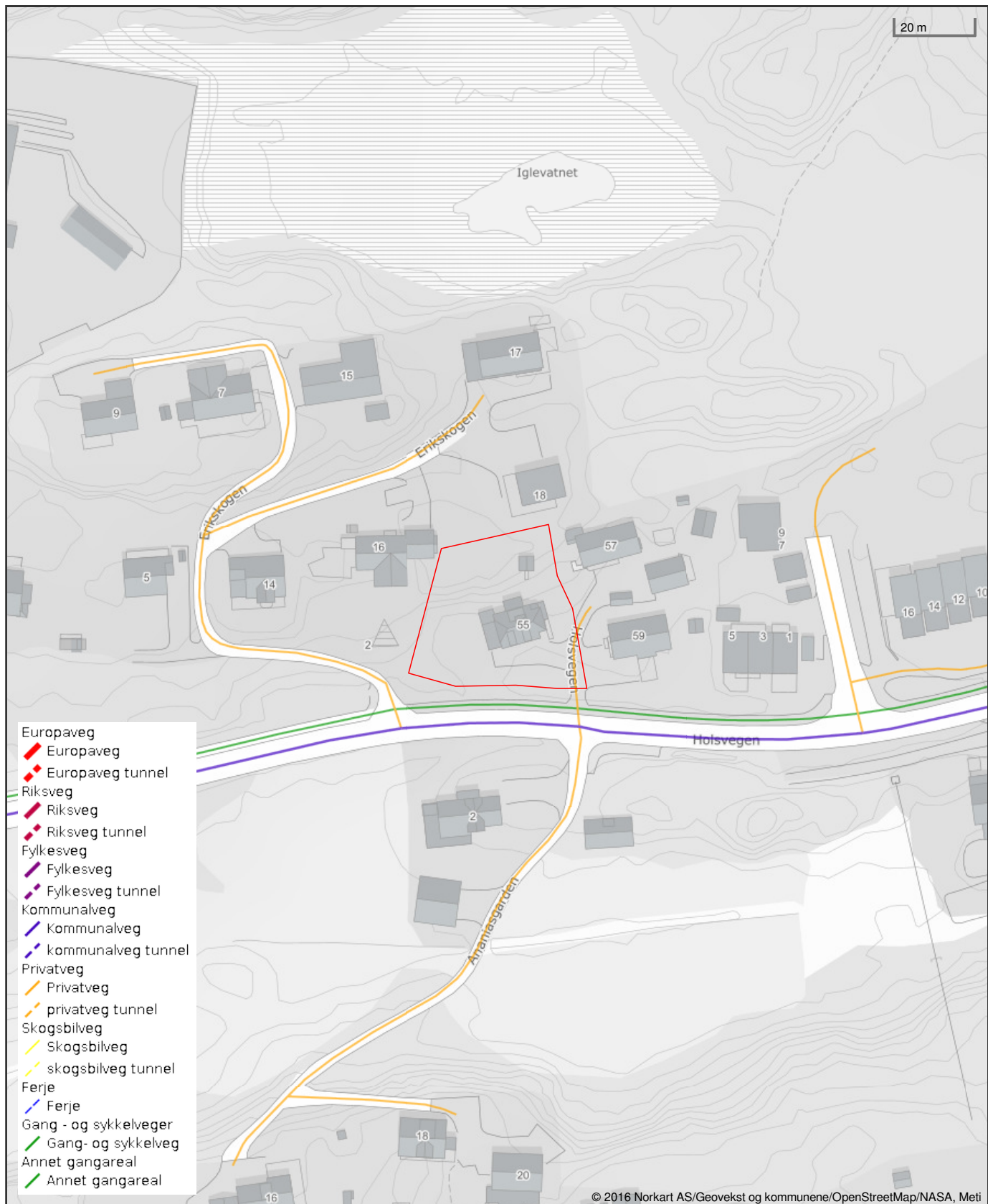
Areal	1 371,30 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6926618,06	Øst 356475,27

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6926620,46	356457,68	4 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,29	
2	6926633	356461,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,15	
3	6926637,895	356489,058	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,86	
4	6926625,01113	356490,645725	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,98	
5	6926616,47	356494,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,29	
6	6926610,63	356495,03	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,89	
7	6926596,04	356496,92	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,71	
8	6926596,39	356491,2	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,73	
9	6926598,2	356463,67	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,61	209,41
10	6926602,06	356451,88	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,41	





Vegstatuskart for eiendom 1531 - 94/268//



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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)</i>	
	Bustader - konsentrert småhus
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Veg
	Fortau
	Annan veggrunn - grøntareal
<i>Reguleringsplan-Ormsynsone (PBL2008 §12)</i>	
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgsp)
	Sikringsone - Frisikt
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringssonегrense
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Frisiktslinje
	Målelinje/ avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift breidde
Abc	Påskrift radius



Sula kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 94/268
Adresse: Holsvegen 55
Utskriftsdato: 17.09.2025
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



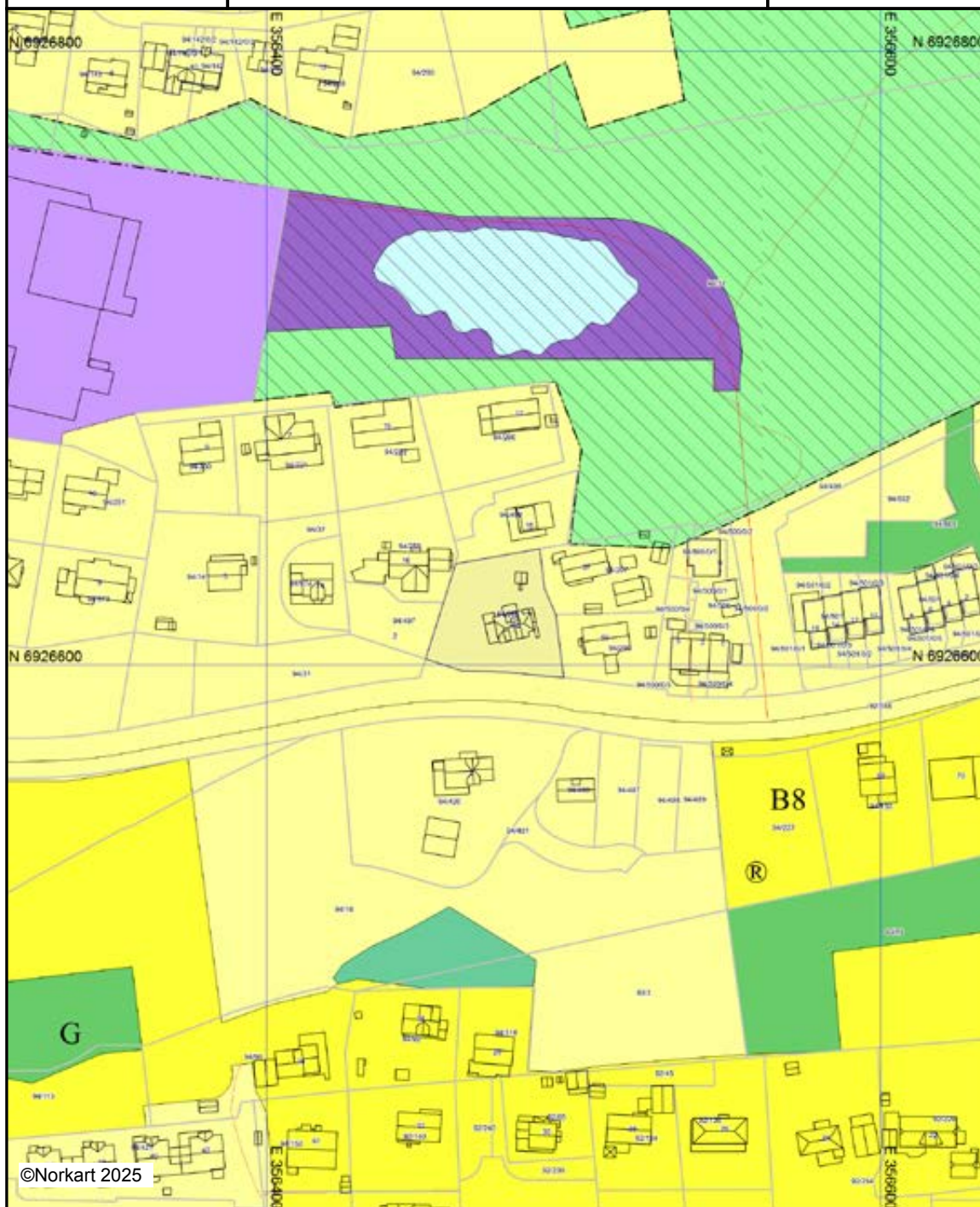
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/268
Adresse: Holsvegen 55
Utskriftsdato: 17.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Næringsbygningar - noverande
-  Næringsbygningar - framtidig
-  Uteopphaldsareal - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Grøntstruktur - noverande
-  Grøntstruktur - framtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

-  Gjennomføringssone - Krav om felles planleg

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Gjennomføringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomsveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Farled - noverande
-  Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	1531 94/268		
Utskriftsdato	17.09.2025	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
- ❗ Radon
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ 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)
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ 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 ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

Kilde	Geovekst	Versjon	16.09.2025
-------	----------	---------	------------



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
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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 løsnedområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnedområder, 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-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tynt dekke
Torv og myr
Humusdekket tynt dekke over berggrunn

Objekter

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

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	16.09.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

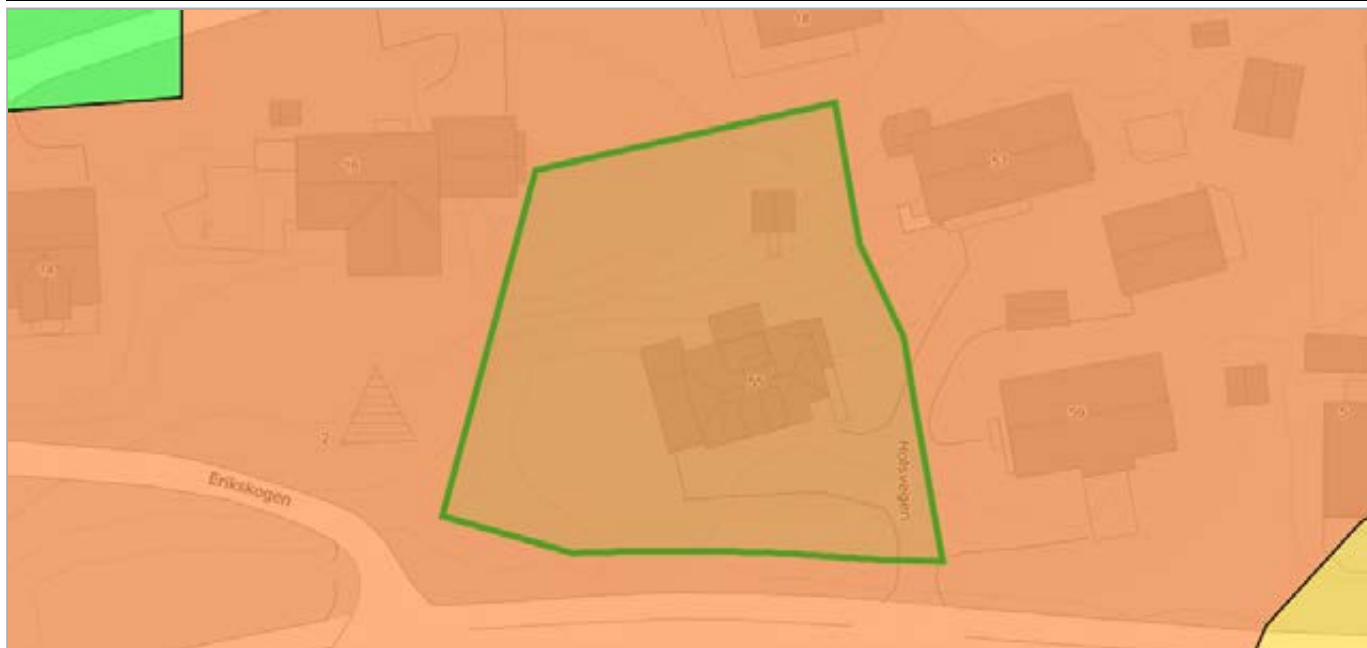
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	16.09.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



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, men usammenhengende eller tynt
stor
stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	16.09.2025
-------	----------------	---------	------------



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

Tegnforklaring

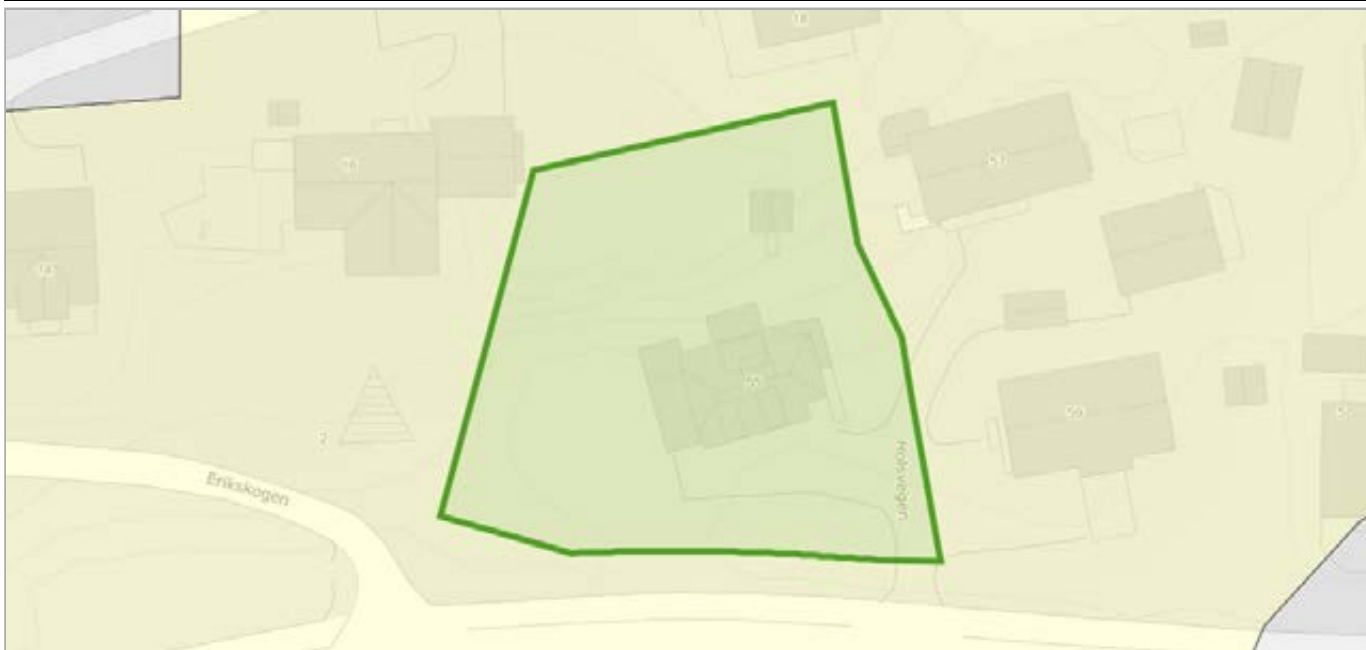
Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde	
	Usikker
	Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	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

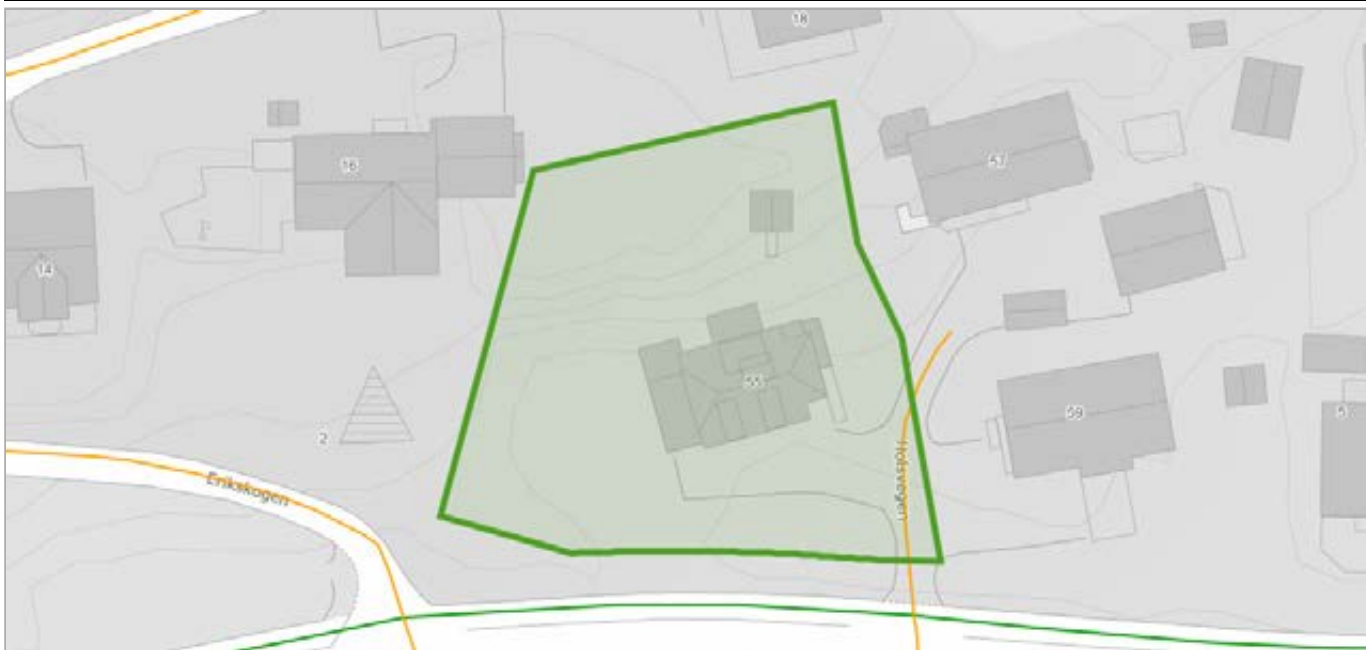


Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6025	Ålesund	55386	28.87560081608578

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	08.09.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Kommunalveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg
Gang- og sykkelveger
Gang- og sykkelveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	1127

Eiendom	1531 94/268		
Utskriftsdato	17.09.2025	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

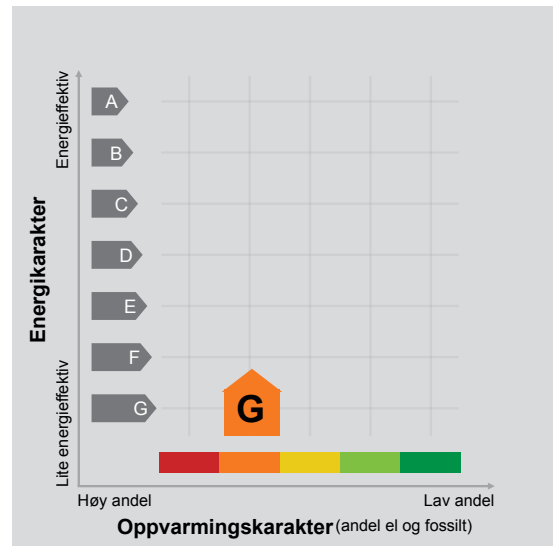
4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK

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

ENERGIATTEST

Adresse	Holsvegen 55
Postnummer	6030
Sted	LANGEVÅG
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	268
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180325964
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182296
Dato	21.10.2025



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

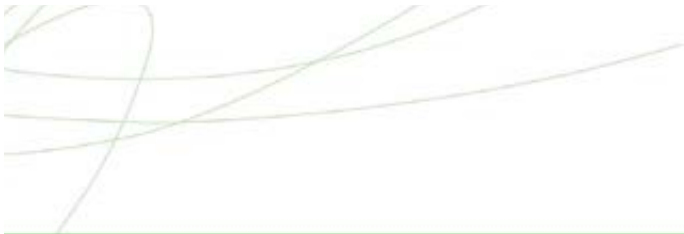
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Tiltak utendørs**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 1935
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 257
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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, støtemurer, 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

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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: 2-0144/25

Adresse: Holsvegen 55, 6030 LANGEVÅG, gnr. 94, bnr. 268
i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.10.2025

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

[illegible]

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/