

Sloghaugvegen 30

LANGEVÅG | SULA

notar



Prisantydning Kr 5 350 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 209/244 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Sloghaugvegen 30

Innholdsrik enebolig med utleiemuligheter,
romslig garasje og svært sentral beliggenhet

Adresse	Sloghaugvegen 30 6030 LANGEVÅG
Prisantydning	Kr 5 350 000,-
Omkostninger	Kr 134 840,-
Totalpris	Kr 5 484 840,-
BRA-i/BRA Total	209/244 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1961
Soverom	6

Tiltalende enebolig beliggende sentralt i Langevåg.

Boligen er betydelig opppusset i perioden 2019 til 2024 både innvendig og utvendig og går over 3 etasjer. Det er tillaget utleiedel i underetasje som ble godkjent nå i 2024. Tomten er pent opparbeidet og eiendommen fremstår som moderne og tiltalende.

Romslig garasje på 35 kvm ved inngangsparti.

Velkommen til visning!

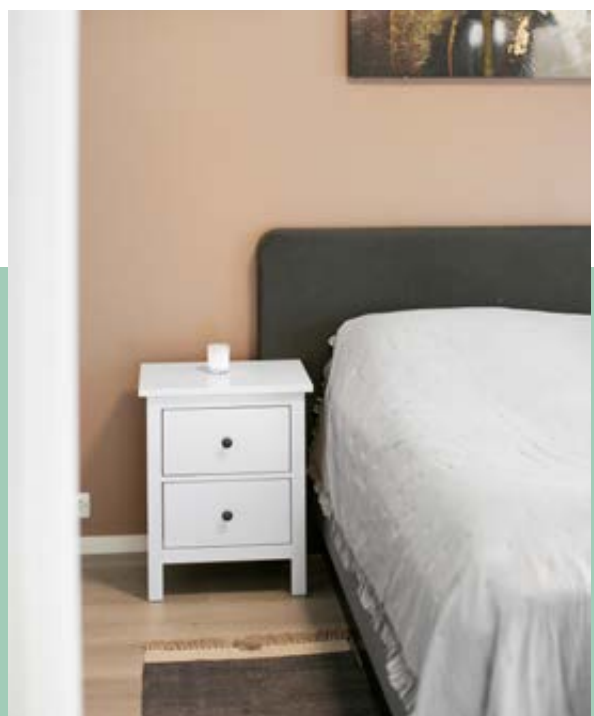
Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	44
Nøkkelinformasjon	45
Plantegning	61
Vedlegg	65
Budgivning	143

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















Første etasje























Loftsetasje











Utleieleilighet

































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er sydvendt og ligger like ved Langevåg sentrum i Sula kommune. Nærområdet er utbygd med eneboliger, konsentrerte boliger samt offentlige bygg og næringsbygg. Kort vei til alle sentrumsfunksjoner og skoler/ barnehage samt Devold-fabrikken med butikker etc.

ADKOMST

Fra Langevåg sentrum, kjør Sloghaugvegen forbi rådhuset. Følg veien ca 50 meter og ta inn til høyre. Følg vegen til endes og du får boligen framfor deg. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sloghaugvegen 30, 6030 LANGEVÅG

OPPDRAKSNUMMER

2-0278/24

SELGER

Alina Daniela Baloi
Bogdan Marian Leuciuc

MATRIKKE

Gårdsnummer 109, bruksnummer 229, i Sula kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

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

Selger opplyser om et målt strømforbruk på ca 1 800 kWh pr. mnd.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 973 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen består av 2 teiger og ligger i lett skrånende terreng. Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning med prydbusker og blomsterbed. Det er oppført en garasje på eiendommen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 25.11.2025. utført av Birkeland
Taksering AS v/ Roger Birkeland.

BYGGEÅR

1961

BYGGEMÅTE

Enebolig på 3 etasjer oppført i 1961. Det er terrasse mot sør, veranda mot øst, inntrekk inngangsparti mot vest. Det er integrert garasje i underetasje. Boligen er betydelig oppusset og ombygd i 2019-2024. Det er innredet leilighet i underetasje som er godkjent som egen boenhet i kommunen.

UTVENDIG

Yttertak er tekket med Planja metallpanner. Det opplyses om at taket ble malt i 2024. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Det opplyses om at det ble montert nye takrenner og nedløp i 2024. Yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Yttervegger er etterisolert med 10 cm isolasjon og montert ny bordkledning i 2021. Innvendig er det montert ny isolasjon og nye veggplater på yttervegger. Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod. Vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra ca 2015.

Vinduer av pvc-material med 3-lags energiglass fra 2020. Vinduer i garasje i underetasje med koblet rammer fra byggeår. Ytterdører av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags energiglass fra 2015, verandadør av pvc-material med 3-lag energiglass fra 2020. Veranda mot sør på ca 30 m². Oppført med støpt plate på gulv tekket med pvc-duk, opplektet og kledd med terrassebord. Rekkverk i treverk med beslag på håndlist. Luftbalkong i 1. etasje mot øst på ca 3,5 m². Oppført med støpt plate på gulv tekket med pvcduk, opplektet og kledd med terrassebord. Rekkverk i treverk, Plassbygd trapp av treverk i terrenget i hage. Trekonstruksjoner med terrassebord på gulv. Yttervegger, inkl grunnmur er utlektet, etterisolert, montert vindsperre og ny bordkledning i 2020/21.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn, trolig stein- og kultmasser. Drenering er i all hovedsak fra byggeår, men det opplyses om at det ble lagt ny drenering mot nord i forbindelse med etterisolering av grunnmur, belegningsstein etc. Plastrør. Drenering fra byggeår er trolig naturlig drenering med grøfter/singel og betongrør. Grunnmur av betongkonstruksjoner med pusset overflater. Støpte fundamenter. Deler av grunnmur er etterisolert og kledd med bordkledning utvendig. Forstøtningsmurer mot terreng er kledd med treverk. Plassbygd trapp av treverk til plen. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning med prydbusker og blomsterbed. Det er oppført en garasje på eiendommen. Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Det opplyses om at det er lagt nye utvendige vann- og avløpsrør.

GARASJE

Garasje på ca 35 m² oppført i 2020. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig, isolert og kledd med gipsplater innvendig. Tilnærmet flat takkonstruksjon av tresperrer tekket med pvc-duk. Leddport i aluminium med elektrisk portåpner, inngangsdør av aluminium, vindu av pvc-material med 3-lags energiglass.

Normalt god standard. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold - Forstøtningsmurer

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig - Nedløp og beslag

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

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktsøk med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Tomteforhold - Drenering

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold - Terrengforhold

- Det er påvist andre avvik: Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og det kan være noe tilsig av fukt fra terrenget.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 28.01.2025 (utdrag):

Selger kjøpte eiendommen i 2017 og har eid boligen i 7 år og 2 mnd.

Er det dødsbo?

Svar: Nei.

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Nei.

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Leuciuc Bogdan, Sistem veltillasjon.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Leuciuc Bogdan(snekker).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dybvik.

Spm. 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Slettabyggelag AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bod, toalett loft, dobbel garasje.

Spm. 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kommune.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Nei.

Spm. 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Hele boligen er oppusset i perioden 2018-2024.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, i henhold til detaljregulering for et område kring Olafsminde - Langevåg syd, med vedtatt ikraftttredelse 01.10.2012. En del av eiendommen mot sør er regulert til kjørevei og annen veigrunn - tekniske anlegg, samt turvei og hensynsone H320_1 (Flomfare). Området nord og øst for eiendommen regulert til industri (omsorgsboliger).

Området vest for eiendommen er regulert til boligbebyggelse, og området sør samt området sørøst for eiendommen er regulert til konsentrert boligbebyggelse (BK3).

REGULERINGSPLANFORSLAG

I følge Sula kommune er det per 19.01.2025 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. vedlagt kart/reguleringsplanforslag.

KOMMUNEPLAN

I henhold til vedlagte kommuneplanens arealdel for Sula kommune med vedtatt ikrafttredelse 30.04.2015, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende og en mindre del av eiendommen mot nord er avsatt til sentrumsformål - fremtidig. Området sør, vest og øst for eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Området nordvest, nordøst og nord for eiendommen er avsatt til sentrumsformål - fremtidig.

OMRÅDEANALYSE

I henhold til områdeanalyse datert 13.06.2024 så er det registrert 13 berørte datasett på eiendommen:

- FKB-AR5
- Flom - aktsomhetsområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap
- Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- Radon
- Tettsteder
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog

For mer informasjon om berørte datasett - se vedlagte områdeanalyse.

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

Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

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

OPPVARMING

Til oppvarming har boligen vedovn og luft/luft varmepumpe i stue. Det er panelovner i alle soverom og på kjøkkenet i utleiedelen. Det er også varmekabler på gulv i bad underetasje, bad 1. etasje og deler av 1. etasje.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er installert fiber i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har septiktank, med tilkobling til offentlig avløp og offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det er kommunal vei frem til eiendommen. Videre er denne veien privat. Selger opplyser at gnr 109, bnr 101 har veirett over eiendommen.

Sula kommune har oversendt et kart som viser overgangen fra hva de mener er kommunalt ansvar (blå farge) og hva som er privat ansvar (rosa farge) ihht. brøyting og vedlikehold. Dette til tross for at veien frem til eiendommen eies av Sula kommune. Dette kartet er vedlagt i prospektet.

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og konsentrert bebyggelse fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Opplysninger om barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og offentlig transport fremgår av nabolagsprofilen som er vedlagt i salgsoppgaven.

SKOLEKRETS

Langevåg skolekrets. For 8. - 10. klasse er det en felles skole for hele kommunen, Sula ungdomsskole, alle ungdomsskoleelever i Sula kommune er tilknyttet til den.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bussholdeplass ca 600 meter fra eiendommen.

ADGANG TIL Utleie

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

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

ENEBOLIG

Etter det Sula kommune opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra eneboligens opprinnelse, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av boligen kan derfor i utgangspunktet ikke dokumenteres. Boligen har imidlertid vært brukt siden 1961. Oppføring av bygninger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Det foreligger imidlertid godkjente byggemeldte tegninger datert den 02.07.1959.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring / oppretting av ekstra boenhet i underetasje, datert den 02.12.2024.

Kopi av byggemeldte tegninger fra 1959 og ferdigattest for ekstra boenhet i underetasjen fra 2024 følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av vedtak vedrørende oppretting av ekstra boenhet i underetasje fra 2024 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

GARASJE

Sula kommune bekrefter pr. e-post den 04.02.2025 at garasjen ikke er et søknadspliktig tiltak, kun meldepliktig. Garasjen er meldt inn til kommunen.

LOVLIGHET - ENEBOLIG

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

1. Etasje:

De godkjente og byggemeldte tegningene fra 1959 viser et dagrom ved stuen, som nå er innlemmet i kjøkkenet. Veggene som opprinnelig skilte dagrommet fra stuen og kjøkkenet er fjernet, og rommene er åpnet opp til en større sammenhengende flate.

Badet var opprinnelig tegnet med adkomst fra kjøkkenet. Denne døren er fjernet, og veggen er tettet igjen. I tillegg var det et separat wc-rom ved gangen, som nå er slått

sammen med baderommet. Veggen mellom wc-rommet og badet er fjernet, og badet har nå adkomst fra det tidligere wc-rommet.

Det var også opprinnelig en vegg mellom gangen ved trappen og stuen. Denne veggen er fjernet, og det er nå åpnet opp mellom gang og stue for å skape en mer åpen planløsning.

Loft:

I loftetasjen er det innredet et toalettrom i deler av et rom som opprinnelig var godkjent som loft. Endringen fra loft til toalettrom utgjør en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og endringen er ikke omsøkt/godkjent.

En bod er etablert ved siden av toalettrommet. Rommet var opprinnelig godkjent som loft, og deler av kott er innlemmet i boden.

På begge soverommene i etasjen er luker til kott langs veggene tettet igjen.

Utleiedel/kjelleretasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boenhet i underetasje, som stemmer med dagens bruk.

BRANNCCELLER

I henhold til vedlagte tilstandsrapport så påpeker bygningskyndig takstmann at det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift; Trappeåpning mellom underetasje og 1. etasje er kledd igjen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på brannsikring.

KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD

I henhold til vedlagte tilstandsrapport så påpeker bygningskyndig takstmann at det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde; Takhøyde i underetasje er 2,23 meter. Det er for små vindu på et soverom i forhold til krav ang dagslys og rømning.

LOVLIGHET - FASADE

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Opprinnelig var det inntegnet tre vinduer i 1. etasje. Ett av

vinduene var plassert i det opprinnelige toalettrommet, og to i badet på vestfasaden. Vinduet i toalettrommet og ett av vinduene i badet er fjernet, og det gjenværende vinduet er erstattet med et større vindu enn opprinnelig inntegnet. Disse endringene, inkludert fjerning av to vinduer og innsetting av et større vindu, er ikke omsøkt/godkjent.

På sørfasaden var det opprinnelig inntegnet seks vinduer ved stuen. Disse er nå erstattet med ett stort vindu. Endringen fra seks vinduer til ett vindu er ikke omsøkt/godkjent.

På nordfasaden, ved det ene soverommet, er vinduet flyttet. Opprinnelig var vinduet plassert lenger mot øst enn hvor det er i dag. Endringen av vinduets plassering er ikke omsøkt/godkjent.

I loftetasjen var det opprinnelig tegnet inn to overlysvinduer i himlingen, ett i gangen og ett i boden. Disse overlysvinduene er fjernet, og endringen er ikke omsøkt/godkjent.

Verandaen ved stuen i 1. etasje var opprinnelig inntegnet som mindre enn dagens utforming. Den gikk opprinnelig kun fra døren ved kjøkkenet og mot vest. Verandaen er nå utvidet mot sørøst, og denne utvidelsen er ikke omsøkt/godkjent.

LOVLIGHET - GARASJE

Det foreligger ingen tegninger for garasjen. Sula kommune har bekreftet at garasjen er kun meldepliktig, og selger har meldt inn garasjen.

VIKTIG INFORMASJON

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

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

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

RADONMÅLING

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

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

Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier. I normaltilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

I vedlagte Områdeanalyse datert 13.06.2024 så henvises

det til Norges geologiske undersøkelse datert 15.06.2020. I henhold til denne undersøkelsen så ligger eiendommen i et område der radon aktsomhetsgrad er registrert som moderat til lav. 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 kjenne tegne 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.

INNHold

Enebolig på tre plan, som inneholder følgende:

UTLEIEDEL

Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og teknisk rom.

FØRSTE ETASJE

Stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, kott og trapperom.

LOFTSETASJE

2 soverom, gang, toalettrom og bod.

ANDRE AREAL

- Veranda mot sør på ca 30 m².
- Luftebalkong mot øst på ca 3,5 m².

GARASJE

Garasje på ca 35 m².

LOVLIGHET - ENEBOLIG

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

Det er blant annet avvik i loftsetasjen hvor det er innredet et toalettrom i deler av et rom som opprinnelig var godkjent som loft. Endringen fra loft til toalettrom utgjør en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og endringen er ikke omsøkt/godkjent.

LOVLIGHET - FASADE

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

Det er gjort endringer ved en del av vinduenes plassering samt fjerning og innsetting av nye vinduer i første og andre etasje. Det er også utvidet veranda i første etasje. Endringene av fasaden er ikke omsøkt/godkjent.

LOVLIGHET - GARASJE

Det foreligger ingen tegninger for garasjen. Sula kommune bekreftet pr. e-post den 04.02.2025 at garasjen er kun meldepliktig, og selger har meldt inn garasjen.

BRANNCCELLER

I henhold til vedlagte tilstandsrapport så påpeker bygningskyndig takstmann at det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift; Trappeåpning mellom underetasje og 1. etasje er kledd igjen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på brannsikring.

KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD

I henhold til vedlagte tilstandsrapport så påpeker bygningskyndig takstmann at det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde; Takhøyde i underetasje er 2,23 meter. Det er for små vindu på et

soverom i forhold til krav ang dagslys og rømning.

Se prospektbeskrivelsens punkt vedrørende ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 09.12.2024, utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

STANDARD

INNVENDIG

Underetasje har laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og i himling. 1. etasje har laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og i himling. Loftsetasje har laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og i himling. Innvendige overflater er oppusset i perioden 2019-2024. Det er varmekabler i gulv i deler av 1. etasje. Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etasje, trebjelkelag i loftsetasje. Støpt plate på grunn i underetasje. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er installert vedovn på stue, mursteinspipe fra byggeår. Sotluke i garasje i underetasje. Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner som er utlektet, 10 cm isolasjon, diffusjonsplast (fuktspærre) og kledd med gipsplater innvendig. Innvendig trapp i treverk med tette trinn. Rekkverk i treverk og glass. Det er innvendige slette finerdører i boligen. Integrert garasje i underetasje på ca 25 m². Det er støpt plate på gulv, yttervegger av mur-/betongkonstruksjoner som er pusset og malt, støpt plate som er sparklet og malt i tak. Sotluke på pipe. Vippeport av treverk, benk med utslagsvask og skap. Vinduer av treverk med kobla rammer fra byggeår. Det er montert slukrenne foran garasjeport. Det er opplegg for vaskemaskin i teknisk rom i underetasje.

VÅTROM

Bad underetasje:

Bad med fliser og varmekabler på gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, ventilasjon i himling. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2019.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Bad/vaskerom med fliser og varmekabler på gulv, flis på

vegger. Badekar, veggmontert toalett, servant med underskap, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon i himling. Det er sluk under badekar. Vv-bereder og opplegg for vaskemaskin bak skyvedører. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2019.

KJØKKEN

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning i laminat med malte, profilerte fronter. Det er ventilatorhette over integrert komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat mellom benk og overskap. laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet ble montert brukt ca 2019. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken underetasje:

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter i høyglanslaminat. Det er ventilator over integrert komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat mellom benk og overskap. laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert waterguard i benk. Kjøkkenet ble montert ca 2019. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom med laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og i himling. Veggmontert toalett, servant med underskap, ventilasjon på vegg. Det er installert gulvsensor tilknyttet waterguard i rommet. Toalettrommet ble etablert ca 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Det er eget vannskap i underetasje.
- Rørøpplagg i huset er utskiftet i 2019/20
- Innvendige avløpsrør av plast. Rørøpplagg i huset er utskiftet i 2019/20
- Det er balansert ventilasjon i boligen. Eget ventilasjonsanlegg i leilighet i underetasje.
- Ventilasjon er montert ca 2020.
- Det er montert utvendig vannutkast.
- Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.

- 2 stk 200 liter vv-beredere. En bereder i leilighet i underetasje.

- Sikringsskap med automatsikringer. Det er eget sikringsskap i leilighet i underetasje, kontramåler i hovedskap i loftsetasje.
- Brannslukkingsapparat. Røykvarslere.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Radon

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

Innvendig - Pipe og ildsted

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Deler av pipe er kledd med plater innvendig.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Deler av rørøpplagg er utført ved egeninnsats.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.
- Deler av rørøpplagg er utført ved egeninnsats.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Det opplyses om at det elektrisk anlegget i all hovedsak er nytt fra 2019 til 2021. Det foreligger samsvarserklæringer på utført arbeid, men det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

For mer informasjon om det elektriske anlegget, se tilstandsrapport, vedlagt i salgsoppgaven.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

I loftsetasje er det målt 15 mm høydeforskjell på 2 meter i toalettrom, 12 mm høydeforskjell på 2 meter i gang.

I 1. etasje er det målt 10 mm høydeforskjell på 2 meter i stue.

Innvendig - Rom Under Terreng

- Det er påvist andre avvik:

Det er boret inspeksjonshull i soverom mot yttervegg mot terreng, og det er påvist diffusjonsplast bak veggplater. Det blir ikke benyttet plast i slike konstruksjoner idag. Det er utført fuktsøk med Protimeter og det er målt 17,8 vekt-prosent fukt i bunnsvill/utlektet vegg, som ansees å være normalt utifra konstruksjon. Det er ikke tegn til fukt eller skader i konstruksjonen, men gjør oppmerksom på at slike konstruksjoner kan være utsatt for kondens, spesielt i konstruksjoner med 10 cm isolasjon innvendig på murvegger.

Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm

Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm.

Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integrert komfyr på kjøkken i 1. etasje og alle hvitevarer i utleiedelen.

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

INNBO OG LØSØRE

Følgende innbo og løsøre medfølger i handelen:

- Faste møbler.

- Utleiedelen selges med alle møbler, som vist på bildene for etasjen.

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: 209 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 244 m²

TBA: 34 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 67 m² Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og teknisk rom.
1. etasje

BRA-i: 96 m² Stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, kott og trapperom.

2. etasje

BRA-i: 46 m² 2 soverom, gang, toalettrom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 4 m² Veranda mot sør på ca 30 m². Luftebalkong mot øst på ca 3,5 m².

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m² Garasje på ca 35 m².

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET - ENEBOLIG

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

I loftsetasje er det innredet et toalettrom. I 1. etasje er en dagligstue innlemmet i kjøkken og toalettrom innlemmet i bad/vaskerom. Det foreligger lgangsettingstillatelse på bruksendring og modernisering av 1. etasje og loftsetasje. Underetasje er merket med vaskerom og boder på tegning. Det er innredet garasje og leilighet med stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod/teknisk rom. Trapp mellom 1. etasje og underetasje er fjernet og trappeåpning kledd igjen. Det foreligger vedtak fra Sula kommune, datert 8.11.2024, om at leilighet i underetasje er omsøkt og godkjent.

Brannceller

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

Svar: Ja.

Kommentar: Trappeåpning mellom underetasje og 1. etasje er kledd igjen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på brannsikring.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja.

Kommentar: Hele boligen er oppusset i perioden 2018-2024

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Ja.

Takhøyde i underetasje er 2,23 meter. Det er for små vindu på et soverom i forhold til krav ang dagslys og rømning

LOVLIGHET - GARASJE

• Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen

siste 5 år?

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 350 000,-

VERDITAKST

Kr 5 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 24 286,- pr år 2023

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekker eiendomsskatt, avløpsgebyr, vanngebyr, feie og tilsynsgebyr og renovasjon 140L.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

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

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

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten fordeles over to terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 827 708,- som primærbolig for 2022

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 145 289,- som sekundærbolig for 2022

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

5 350 000 Prisantydning

kr. 5 350 000,- (Prisantydning)

kr. 133 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 134 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 484 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun

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

Heftelser i eiendomsrett:

1956/300956-2/58 17.04.1956 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs: Parsellen har gjerdeplikt mot hovedbruket.

GRUNNDATA

1956/300956-1/58 17.04.1956 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 109

BNR: 5

2016/1058933-1/200 16.11.2016 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1531 GNR: 109

BNR: 609

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

20.01.2025

FORSIKRINGSSKAP

Eika forsikring

POLISENUMMER

5840594

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Det ble utført feiing av skorstein den 25.04.2024.

Sotmengden ble registrert til "middels", og feiing blir utført hvert 2. år.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarig av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/

Eiendomsmegler MNEF

Epost: ole@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

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

Salgstilretteleggelse kr. 12 500,- (inkl. mva.)

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

Notars digitale markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 5 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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.

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



Sloghaugvegen 30

1 Etg

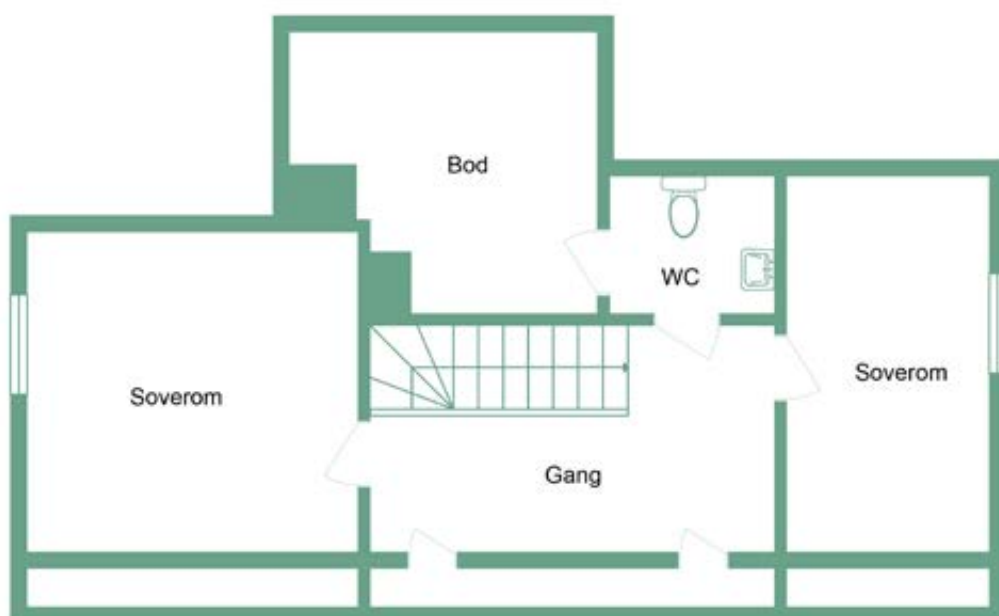
notar.no

@@notarsore

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Sloghaugvegen 30

2 Etg

notar.no

@notarsore

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Sloghaugvegen 30

U Etg

notar.no

@notarsore

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

SLOGHAUGVEGEN 30

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Godkjente og byggemeldte tegninger enebolig 1959
- Godkjente og byggemeldte tegninger utleiedel
- Ferdigattest bruksendring / opretting av ekstra boenhet i underetasje 2024
- Megleropplysninger feiling og tilsyn med fyringsanlegg
- Situasjonsskart
- Eiendomsskart
- Ledningskart
- Veiadkomstkart
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Kommunedelplan
- Områdeanalyse
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sloghaugvegen 30, 6030 LANGEVÅG

 SULA kommune

 gnr. 109, bnr. 229

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 28.11.2025

Oppdragsnr.: 18872-1999

Referansenummer: JK2935

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Møretakst AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.4.2025 er vi 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på nordvest-landet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringsseiendommer.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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 fuktsøk.

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 3 etasjer oppført i 1961. Det er terrasse mot sør, veranda mot øst, inntrekk inngangsparti mot vest. Det er integrert garasje i underetasje. Boligen er betydelig oppusset og ombygd i 2019-2024. Det er innredet leilighet i underetasje som er godkjent som egen boenhet i kommunen.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med Planja metallpanner.
Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig.
Yttervegger er etterisolert med 10 cm isolasjon og montert ny bordkledning i 2021.
Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod.
Vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra ca 2015. Vinduer av pvc-material med 3-lags energiglass fra 2020. Vinduer i garasje i underetasje med koblet rammer fra byggeår.
Ytterdører av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags energiglass fra 2015, verandadør av pvc-material med 3-lag energiglass fra 2020.
Veranda mot sør på ca 30 m². Oppført med støpt plate på gulv tekket med pvc-duk, opplektet og kledd med terrassebord. Rekkverk i treverk med beslag på håndlist.
Luftbalkong i 1. etasje mot øst på ca 3,5 m². Oppført med støpt plate på gulv tekket med pvc-duk, opplektet og kledd med terrassebord. Rekkverk i treverk,
Plassbygd trapp av treverk i terrenget i hage. Trekonstruksjoner med terrassebord på gulv.
Yttervegger, inkl grunnmur er utlektet, etterisolert, montert vindsperre og ny bordkledning i 2020/21.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje har laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og i himling.
1. etasje har laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og i himling.
Loftetasje har laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og i himling.
Innvendige overflater er oppusset i perioden 2019-2024. Det er varmekabler i gulv i deler av 1. etasje.
Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etasje, trebjelkelag i loftetasje.
Støpt plate på grunn i underetasje.
Det er installert vedovn på stue, mursteinspipe fra byggeår. Sotluke i garasje i underetasje.
Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner som er utlektet, 10 cm isolasjon, diffusionsplast (fuktsperre) og kledd med gipsplater innvendig.
Innvendig trapp i treverk med tette trinn. Rekkverk i treverk og glass.
Det er innvendige slette finerdører i boligen.
Integrert garasje i underetasje på ca 25 m². Det er støpt plate på gulv, yttervegger av mur-/betongkonstruksjoner som er pusset og malt, støpt plate som er sparklet og malt i tak. Sotluke på pipe.
Vippeport av treverk, benk med utslagsvask og skap. Vinduer av treverk med kobla rammer fra byggeår. Det er montert slukrenne foran garasjeport.
Det er opplegg for vaskemaskin i teknisk rom i underetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje:
Bad med fliser og varmekabler på gulv, flis på vegger. Dusjhjørne

med glassdører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, ventilasjon i himling. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2019.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Bad/vaskerom med fliser og varmekabler på gulv, flis på vegger. Badekar, veggmontert toalett, servant med underskap, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon i himling. Det er sluk under badekar. Vv-bereder og opplegg for vaskemaskin bak skyvedører. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2019.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning i laminat med malte, profilerte fronter. Det er ventilatorhette over integrert komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat mellom benk og overskap. laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet ble montert brukt ca 2019.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken underetasje:

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter i høyglanslaminat. Det er ventilator over integrert komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat mellom benk og overskap. laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert waterguard i benk. Kjøkkenet ble montert ca 2019.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og i himling. Veggmontert toalett, servant med underskap, ventilasjon på vegg. Det er installert gulvsensor tilknyttet waterguard i rommet. Toalettrommet ble etablert ca 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Det er eget vannskap i underetasje.
Innvendige avløpsrør av plast.
Det er balansert ventilasjon i boligen. Eget ventilasjonsanlegg i leilighet i underetasje.
Det er montert utvendig vannutkast.
Det er installert luft/luft varmpumpe i boligen.
2 stk 200 liter vv-beredere. En bereder i leilighet i underetasje.
Sikringsskap med automatsikringer. Det er eget sikringsskap i leilighet i underetasje, kontramåler i hovedskap i loftetasje.
Brannslukningsapparat. Røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Utsprengt tomt med stedvis synlig fjell.
Drenering er i all hovedsak fra byggeår, men det opplyses om at det ble lagt ny drenering mot nord i forbindelse med etterisolering av grunnmur, belegningsstein etc. Plastrør. Drenering fra byggeår er trolig naturlig drenering med grøfter/singel og betongrør.
Grunnmur av betongkonstruksjoner med pusset overflater. Støpte fundamenter. Deler av grunnmur er etterisolert og kledd med bordkledning utvendig.
Forstøtningsmur mot terreng er kledd med treverk. Plassbygd trapp av treverk til plen.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel og biloppstillingsplass,

Beskrivelse av eiendommen

forstøtningsmur, plenarealer og diverse beplantning med prydbusker og blomsterbed. Det er oppført en garasje og et lite vedskjul på eiendommen.
Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Det opplyses om at det er lagt nye utvendige vann- og avløpsrør.
Septiktank av glassfiber.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	269 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	234 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

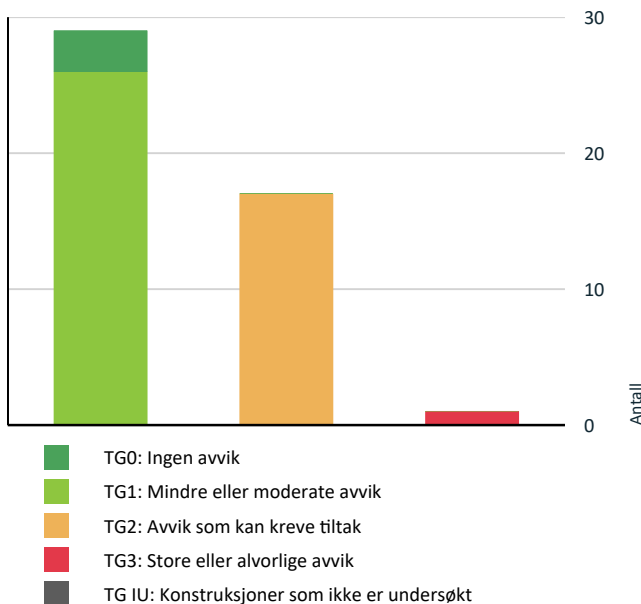
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- I loftsetasje er det innredet et toalettrom. I 1. etasje er en dagligstue innlemmet i kjøkken og toalettrom innlemmet i bad/vaskerom. Det foreligger ferdigattest på bruksendring og modernisering av 1. etasje og loftsetasje.
Trapp mellom 1. etasje og underetasje er fjernet og trappeåpning kledd igjen. Det foreligger vedtak fra Sula kommune, datert 8.11.2024, om at leilighet i underetasje er omsøkt og godkjent.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

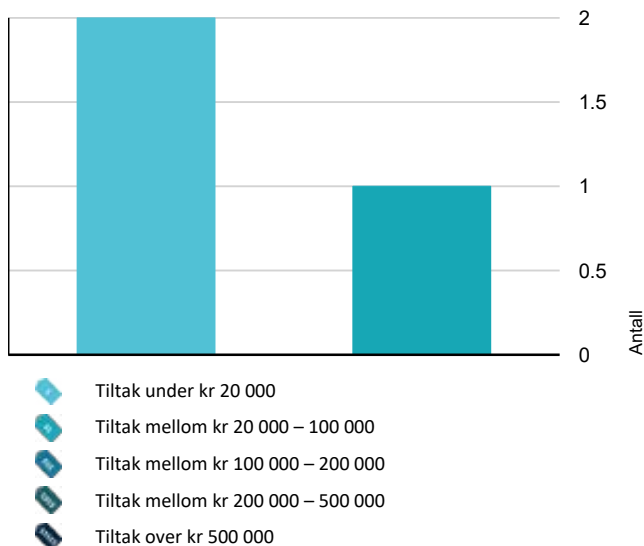
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstrappen er en oppdatering av Tilstandsrapport datert 9.12.2024

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Eier

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Hele boligen ble oppusset og ombygd i 2019-2024
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med Planja metallpanner. Det opplyses om at taket ble malt i 2024. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige pga rimfrost på terrasse og skrått terreng på gårdsplass. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Det mangler snøfangere mot sør, men det opplyses om at dette blir montert- takstrappen forutsetter at dette er utført. Det opplyses om at det ble montert nye takrenner og nedløp i 2024.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Yttervegger er etterisolert med 10 cm isolasjon og montert ny bordkledning i 2021. Innvendig er det montert ny isolasjon og nye veggplater på yttervegger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrodd.

Vurdering av avvik:

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

Isolasjon ligger stedvis helt ut i undertak. Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktsøk med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende lufting i konstruksjonen kan føre til kondensproblemer. Det kan være påregnelig med lokale utbedringer, forholdet må overvåkes.



Vinduer

Vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra ca 2015. Vinduer av pvc-material med 3-lags energiglass fra 2020. Vinduer i garasje i underetasje med koblet rammer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist en punktert glassrute i vindu i loftsetasjen. Eldre vinduer med koblet rammer kan være utsatt for kondens mellom rammene.

Konsekvens/tiltak

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

Dører

Ytterdører av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags energiglass fra 2015, verandadør av pvc-material med 3-lags energiglass fra 2020.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda mot sør på ca 30 m². Oppført med støpt plate på gulv tekket med pvc-duk, opplektet og kledd med terrassebord. Rekkverk i treverk med beslag på håndlist.

Luftbalkong i 1. etasje mot øst på ca 3,5 m². Oppført med støpt plate på gulv tekket med pvc-duk, opplektet og kledd med terrassebord. Rekkverk i treverk,

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige trapper

Plasbygd trapp av treverk i terrenget i hage. Trekonstruksjoner med terrassebord på gulv.

Andre utvendige forhold

Yttervegger, inkl grunnmur er utlektet, etterisolert, montert vindsperre og ny bordkledning i 2020/21.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Underetasje har laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og i himling. 1. etasje har laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og i himling. Loftsetasje har laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og i himling. Innvendige overflater er oppusset i perioden 2019-2024. Det er varmekabler i gulv i deler av 1. etasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etasje, trebjelkelag i loftsetasje. Støpt plate på grunn i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

I loftsetasje er det målt 15 mm høydeforskjell på 2 meter i toalettrom, 12 mm høydeforskjell på 2 meter i gang. I 1. etasje er det målt 10 mm høydeforskjell på 2 meter i stue. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

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.

Eiendommen ligger i område med lite radonforekomster, jmf kart: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav til Radonmåling ved utleie av boenhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Det er installert vedovn på stue, mursteinspipe fra byggeår. Sotluke i garasje i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er opplyst at pipe ble oppgradert med nytt røykrør i 2010. Deler av pipe er kledd inne med plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble utført feiing av skorstein i april 2024 uten vesentlige anmerkninger. Forholdet må overvåkes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner som er utlektet, montert 10 cm isolasjon, dampspærre (plast) og kledd med gipsplater innvendig.

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 boret inspeksjonshull i soverom mot yttervegg mot terreng, og det er påvist diffusjonsplast bak veggplater. Det blir ikke benyttet plast i slike konstruksjoner idag. Det er utført fuktsøk med Protimeter og det er målt mellom 19,8 og 22,8 vekt-prosent fukt i bunnsvill/utlektet vegg, som kan tyde på at det trekker noe fukt fra terrenget/grunnen utenfor. Det er ikke tegn til fukt eller skader i konstruksjonen, men gjør oppmerksom på at slike konstruksjoner kan være utsatt for kondens, spesielt i konstruksjoner med 10 cm isolasjon innvendig på murvegger.

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 målte fuktnivået er i faresone for mugg- og soppvekst, og forholdet må overvåkes. Det kan være påregnelig med lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk med tette trinn. Rekkverk i treverk og glass.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige slette finerdører i boligen. Dører i loftsetasje er tilpasset skråhimlinger.

Teknisk rom underetasje

Det er opplegg for vaskemaskin i teknisk rom i underetasje. Rommet er veldig lite og er vurdert som teknisk rom og ikke vaskerom.

TG 2 Andre innvendige forhold

Integrert garasje i underetasje på ca 25 m². Det er støpt plate på gulv, yttervegger av mur-/betongkonstruksjoner som er pusset og malt, støpt plate som er sparklet og malt i tak. Sotluke på pipe. Vippeport av treverk, benk med utslagsvask og skap. Vinduer av treverk med kobla rammer fra byggeår. Det er montert slukrenne foran garasjeport. Det er røropplegg med varmet og kaldt vann i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeår med koblet rammer har normal slitasje utifra alder og bruk, men kan være utsatt for kondens mellom rammer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser og varmekabler på gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, ventilasjon i himling. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2019.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger, malte gipsplater i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flis og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm

Konsekvens/tiltak

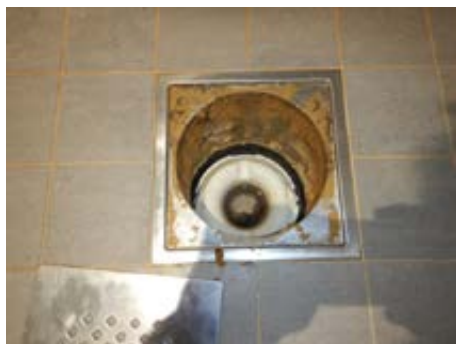
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastluker i gulv. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, ventilasjon i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i himling tilknyttet balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret inspeksjonshull i vegg i kjøkken mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold. Det er murvegg rundt badet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med fliser og varmekabler på gulv, flis på vegger. Badekar, veggmontert toalett, servant med underskap, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon i himling. Det er sluk under badekar. Vv-bereder og opplegg for vaskemaskin bak skyvedører. Det opplyses om at badet ble oppusset i 2019.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger, malte gipsplater i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flis og varmekabler på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm

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.

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er under badekar og har noe begrenset tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, veggmontert toalett, servant med underskap, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon i himling. Det er sluk under badekar. Vv-bereder og opplegg for vaskemaskin bak skyvedører.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i himling tilknyttet balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret inspeksjonshull i vegg i kjøkkenbenk mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter i høyglanslaminat. Det er ventilator over integrert komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat mellom benk og overskap. laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert waterguard i benk. Kjøkkenet ble montert ca 2019.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i laminat med malte, profilerte fronter. Det er ventilatorhette over integrert komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet ble montert brukt ca 2019.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

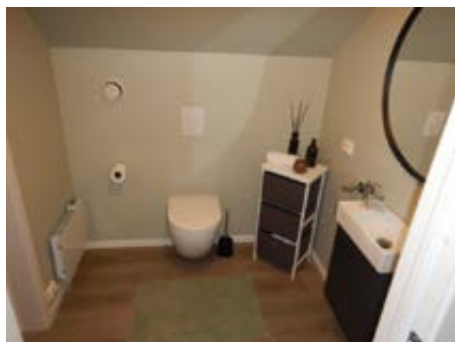
SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv, malte gipsplater på vegger og i himling. Veggmontert toalett, servant med underskap, ventilasjon på vegg. Det opplyses om at det er installert gulvsensor tilknyttet waterguard i rommet. Toalettrommet ble etablert ca 2020.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Det er eget vannskap i underetasje. Rørroplegg i huset er utskiftet i 2019/20

Vurdering av avvik:

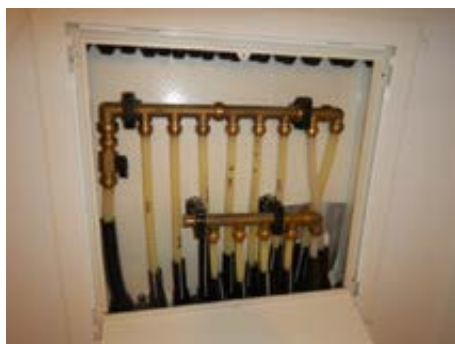
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Deler av rørroplegg er utført ved egeninnsats. Vannrør er bare delvis merket i vannskap.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det foreligger dokumentasjon på rørarbeid utført av rørlegger, men det er ingen garanti på rørroplegg og arbeid utført ved egeninnsats. Vannrør bør merkes ordentlig.



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast. Rørroplegg i huset er utskiftet i 2019/20

Vurdering av avvik:

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Deler av rørroplegg er utført ved egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det foreligger dokumentasjon på rørarbeid utført av rørlegger, men det er ingen garanti på rørroplegg og arbeid utført ved egeninnsats.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen. Eget ventilasjonsanlegg i leilighet i underetasje. Ventilasjon er montert ca 2020.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert utvendig vannutkast.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen. Det er opplyst at varmepumpe er fra 2008

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

2 stk 200 liter vv-beredere. En bereder i leilighet i underetasje.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Det er eget sikringsskap i leilighet i underetasje, kontramåler i hovedskap i loftsetasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.

2019 Det opplyses om at det elektriske anlegget i all hovedsak er nytt fra 2019 til 2021.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det opplyses om at det elektrisk anlegget i all hovedsak er nytt fra 2019 til 2021. Det foreligger samsvarserklæringer på utført arbeid, men det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

Generell kommentar

Det opplyses om at det elektrisk anlegget i all hovedsak er nytt fra 2019 til 2021. Det foreligger samsvarserklæringer på utført arbeid, men det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Røykvarslere.

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

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Utsprengt tomt med stedvis synlig fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er i all hovedsak fra byggeår, men det opplyses om at det ble lagt ny drenering mot nord i forbindelse med etterisolering av grunnmur, belegningsstein etc. Plastrør. Drenering fra byggeår er trolig naturlig drenering med grøfter/singel og betongrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongkonstruksjoner med pusset overflater. Støpte fundamenter. Deler av grunnmur er etterisolert og kledd med bordkledning utvendig.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer mot terreng er kledd med treverk. Plassbygd trapp av treverk til plen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Bergknaus på tomta mot sør mangler sikring/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forstøtningsmurer er beplantet med prydbusker men disse er for lave til å kunne fungere som sikring mot fallskader. Det må monteres rekkverk e.l. langs muren og ved trapp. Det må også monteres sikring ved bergknaus på tomta mot sør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomta er pent opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning med prydbusker og blomsterbed. Det er oppført en garasje på eiendommen samt et lite vedskjul på tomta mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og det kan være noe tilsig av fukt fra terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Det opplyses om at det er lagt nye utvendige vann- og avløpsrør.

TG 1 Septiktank

Boligen er tilknyttet septiktank av glassfiber med overløp til kommunal avløpsledning. Det opplyses om at det ble montert ny septiktank i 2024 i forbindelse med godkjenning av leilighet i underetasje.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2020

Kommentar

Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje på ca 35 m² oppført i 2020. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig, isolert og kledd med gipsplater innvendig. Tilnærmet flat takkonstruksjon av tresperrer tekket med pvc-duk. Leddport i aluminium med elektrisk portåpner, inngangsdør av aluminium, vindu av pvc-material med 3-lags energiglass. Normalt god standard.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

234 m²/209 m²

Enebolig: 2 Stuer, 2 Kjøkken, 6 Soverom, Bad, Teknisk rom, Garasje, Bad/vaskerom, Kott, Trapperom, Gang, Toalettrom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 350 000

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

5 500 000

Konklusjon markedsverdi

5 500 000

Markedsvurdering

Enebolig beliggende i Sloghaugvegen i Langevåg. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og konsentrert bebyggelse fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet, og boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Løkedalen 4 ,6030 LANGEVÅG 161 m² 1970 4 sov	10-02-2025	4 900 000	4 800 000		4 800 000	28 571
2 Sloghaugvegen 49 ,6030 LANGEVÅG 179 m² 1961 4 sov	13-10-2025	4 200 000	4 000 000		4 000 000	21 739
3 Remane 44 ,6030 LANGEVÅG 178 m² 1986 5 sov	20-02-2024	4 990 000	4 750 000		4 750 000	20 563
4 Bulegane 23 ,6030 LANGEVÅG 185 m² 1972 4 sov	10-11-2025	4 250 000	4 250 000		4 250 000	20 335
5 Harhaugvegen 7 ,6030 LANGEVÅG 209 m² 1973 4 sov	25-09-2024	4 350 000	4 150 000		4 150 000	19 213
6 Harhaugvegen 2 ,6030 LANGEVÅG 162 m² 1959 3 sov	30-10-2024	3 800 000	3 640 000		3 640 000	19 158
7 Storsteinmyra 4 ,6030 LANGEVÅG 181 m² 1934 3 sov	02-09-2024	3 890 000	3 650 000		3 650 000	17 980
8 Gunnagarden 8 ,6030 LANGEVÅG 172 m² 1959 3 sov	09-01-2025	3 500 000	3 300 000		3 300 000	16 337

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	410 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 860 000

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.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

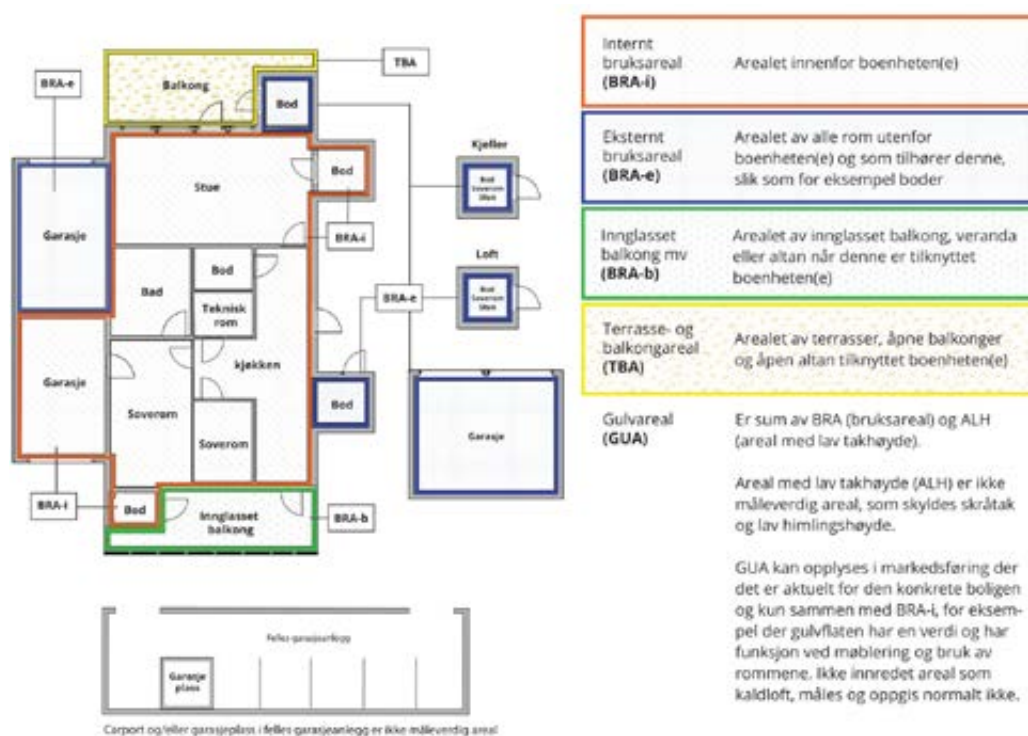
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	67	25		92			92
1. etasje	96			96	34		96
Loft	46			46		5	51
SUM	209	25			34	5	239
SUM BRA	234						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, teknisk rom	Garasje	
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, kott, trapperom		
Loft	Soverom, soverom 2, gang, toalettrom, bod		

Kommentar

Takhøyde i underetasje er 2,23 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I loftsetasje er det innredet et toalettrom. I 1. etasje er en dagligstue innlemmet i kjøkken og toalettrom innlemmet i bad/vaskerom. Det foreligger ferdigattest på bruksendring og modernisering av 1. etasje og loftsetasje. Trapp mellom 1. etasje og underetasje er fjernet og trappeåpning kledd igjen. Det foreligger vedtak fra Sula kommune, datert 8.11.2024, om at leilighet i underetasje er omsøkt og godkjent.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Trappeåpning mellom underetasje og 1. etasje er kledd igjen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på brannsikring, men det foreligger vedtak fra Sula Kommune ang godkjenning av leilighet i underetasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hele boligen er oppusset i perioden 2018-2024

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i underetasje er 2,23 meter. Det er for små vindu på et soverom i forhold til krav ang dagslys og rømning.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	33
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2024	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Alina Daniela Baloi	Kunde
	Leuciuc Bogdan Marian	
25.11.2025	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Alina Daniela Baloi	Kunde
	Leuciuc Bogdan Marian	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	109	229		0	973.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sloghaugvegen 30

Hjemmelshaver

Baloi Alina Daniela, Leuciuc Bogdan Marian

Kommentar

Eiendommen består av 2 teiger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sloghaugvegen i Langevåg og ligger i et etablert område med eneboliger og konsentrert bebyggelse fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank/slamavskiller med overløp til kommunal avløpsledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål

Om tomten

Eiendommen består av 2 teiger og ligger i lett skrånende terreng. Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning med prydbusker og blomsterbed. Det er oppført en garasje på eiendommen. Tilkomst til nabohus går over eiendommen mot sør.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert med 2 boenheter i Matrikkelen; Enebolig med hybel/sokkelleilighet. Det er innredet leilighet i underetasje som er utleid til kr 12000,- pr mnd.

Forsikring

Selskap
Eika Forsikring
Kommentar

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	02.07.1959		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	13.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	13.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	24.11.2025		Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.12.2024	Ferdigattest oppretting av ekstra bustad-eining i underetasje	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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/JK2935>

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.	
2-0278/24	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bogdan Marian Leuciuc	Alina Daniela Baloi

Gateadresse	
Sloghaugvegen 30	
Poststed	Postnr
LANGEVÅG	6030

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0278/24

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

leuciuc bogdan, sistem ventilasjon

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Leuciuc Bogdan(snekker)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dybvik

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Slettabyggelag AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bod, toalet loft, dobbel garasje

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

komune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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
Bogdan Mariann Leuciuc	313b7131387aecf79bb6f5f4f807d5d6ce656419	28.01.2025 12:08:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alina Daniela Baloi	2a068654e7276f657d04039ad70da9130d75ef38	28.01.2025 12:09:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2-0278/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Sloghaugvegen 30 - Nabolaget Molvær/Remane - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Torget	8 min
Linje 4	0.6 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	45 min

Skoler

Langevåg skule (1-7 kl.)	25 min
531 elever, 23 klasser	1.8 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.)	19 min
408 elever, 35 klasser	1.4 km
Borgund vidaregåande skole	22 min
730 elever, 54 klasser	17.9 km
Spjelkavik videregående skole	22 min
492 elever	18 km

Ladepunkt for el-bil

Devoldfabrikken, Langevåg	5 min
---------------------------	-------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

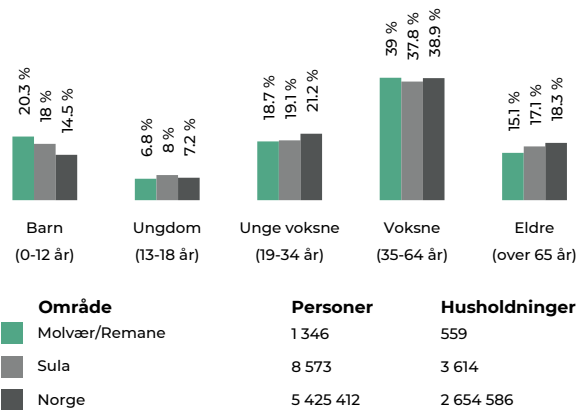
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Molvær barnehage (0-5 år)	10 min
58 barn	0.8 km
Langevåg barnehage (0-5 år)	11 min
89 barn	0.8 km
Nymarkbakken FUS barnehage (0-5 år)	12 min
108 barn	0.9 km

Dagligvare

Spar Langevåg	8 min
Rema 1000 Langevåg	8 min



Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

Trafikk

Lite trafikk 93/100

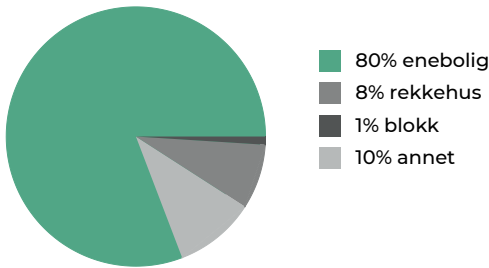
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

⚽ Molvær skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km
⚽ Sulahallen	10 min 🚶
Aktivitetshall	0.8 km
🏊 Aktiv Trening Langevåg	6 min 🚶

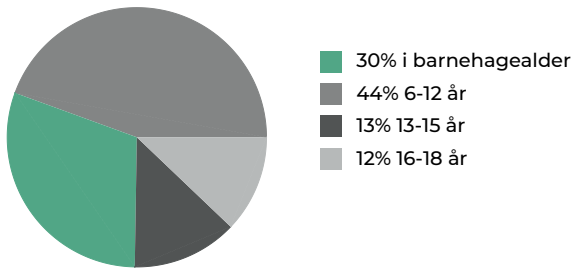
Boligmasse



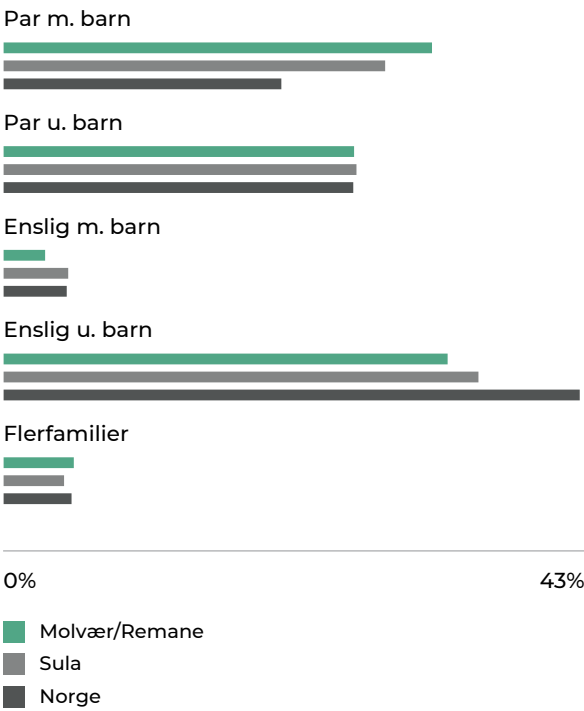
Varer/Tjenester

📺 AMFI Moa	20 min 🚗
🏪 Apotek 1 Langevåg	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

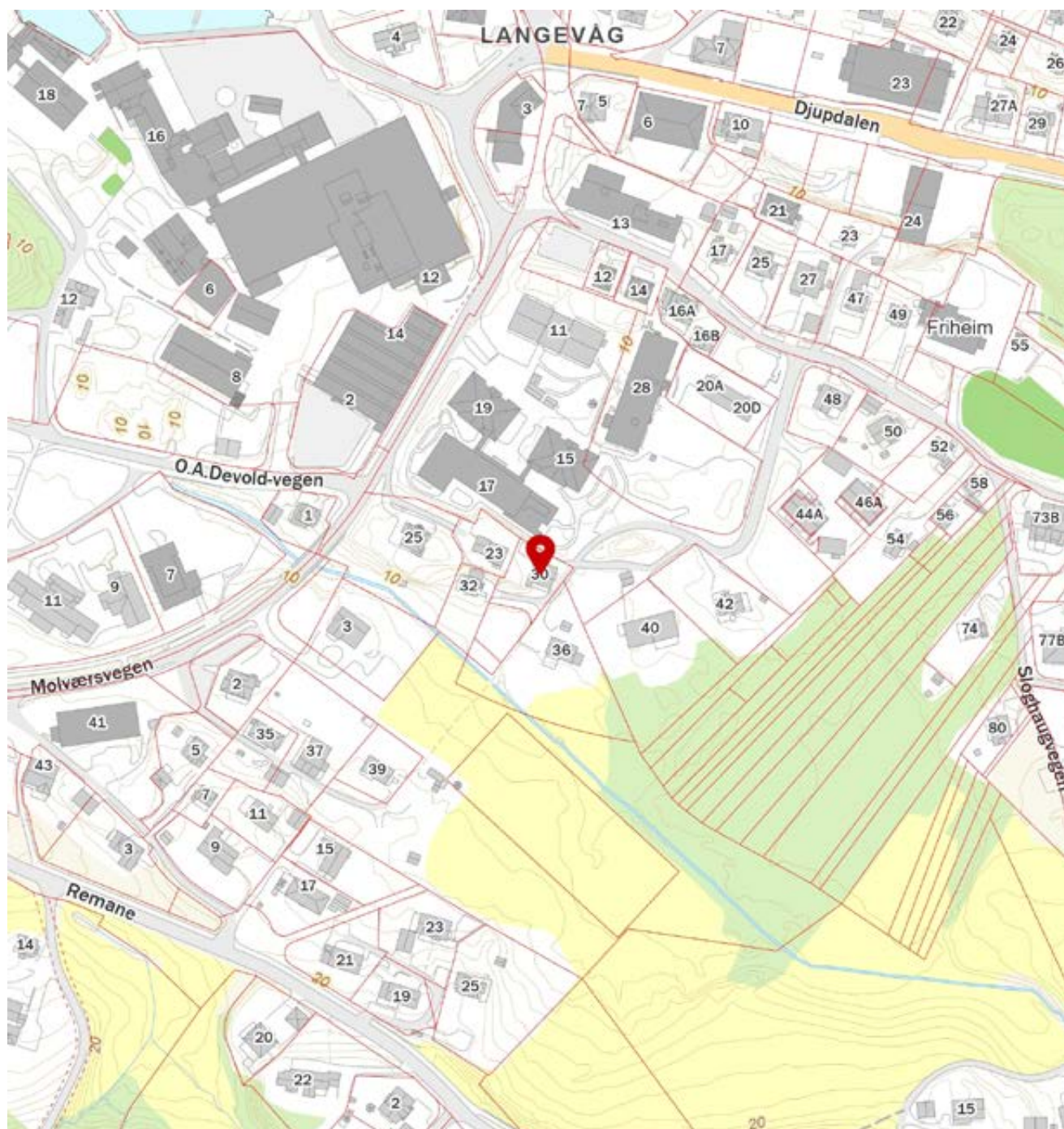
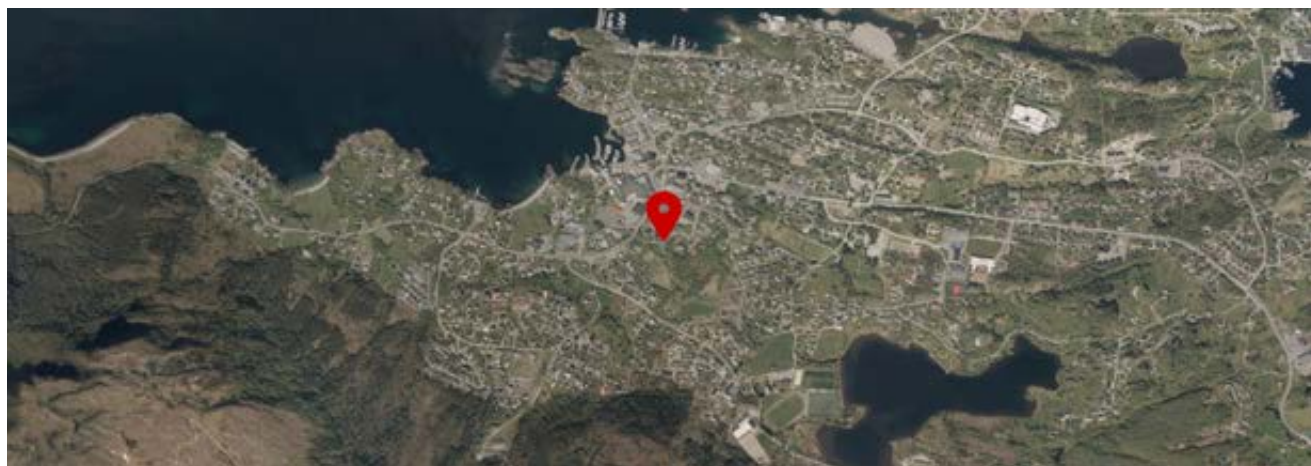


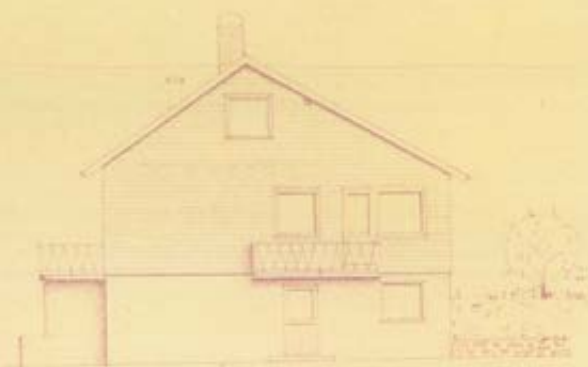
Familiesammensetning



Sivilstand

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





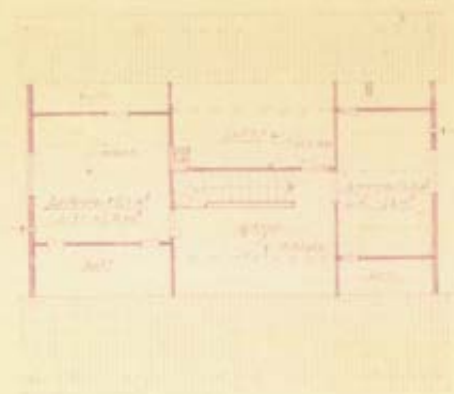
SATSELT HUS N. 1.



SATSELT HUS N. 2.

Vedtatt i Borgund
bygningeråds møte
2/2 1909 Sak nr. 24.

For bygningseier.

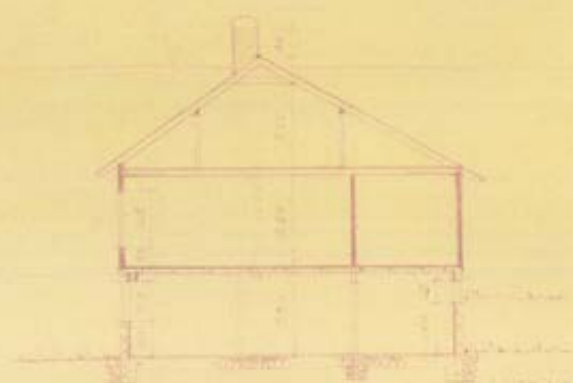


SATSELT HUS N. 1.



SATSELT HUS N. 2.

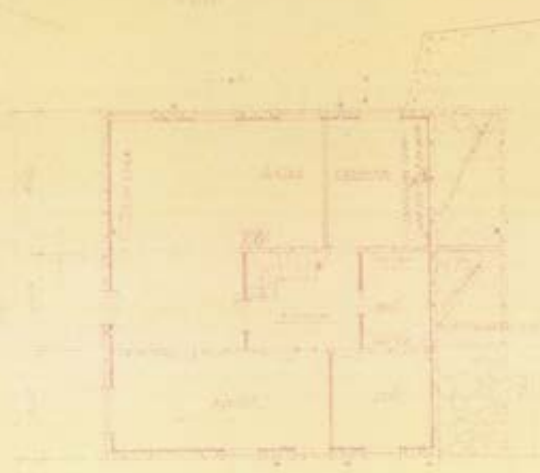
Bygningseierens navn
Bygningseierens adresse
Bygningseierens telefonnummer



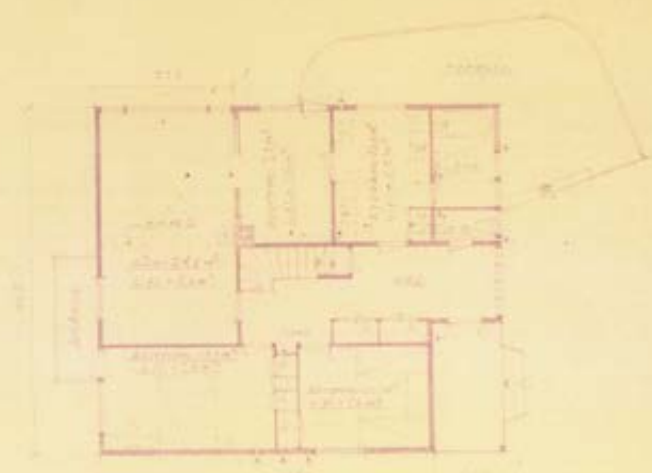
SATSELT HUS N. 1.



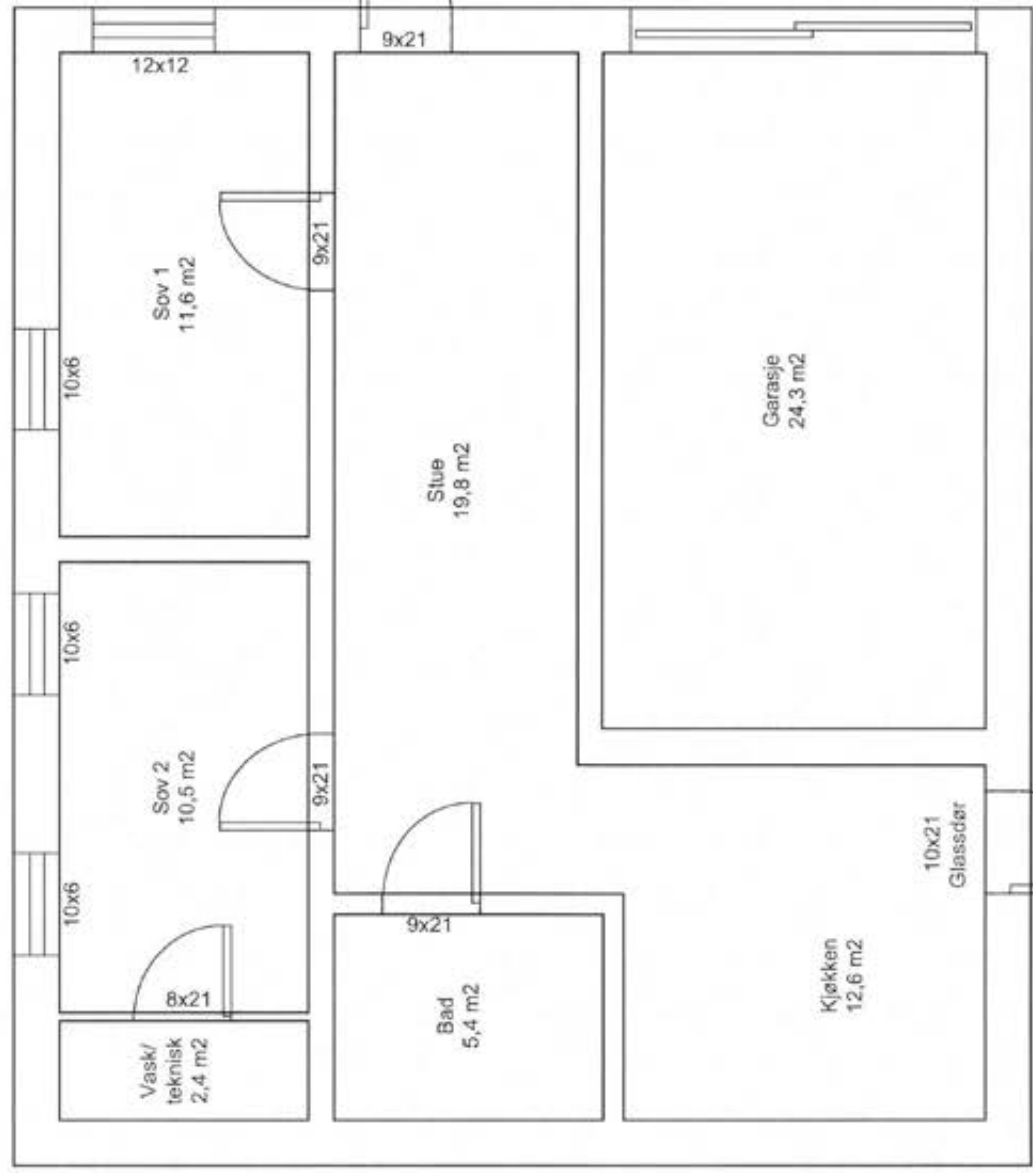
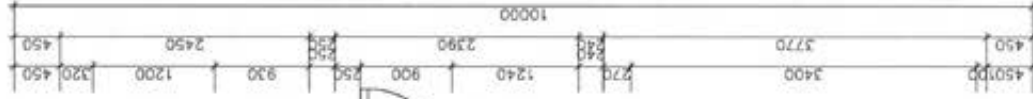
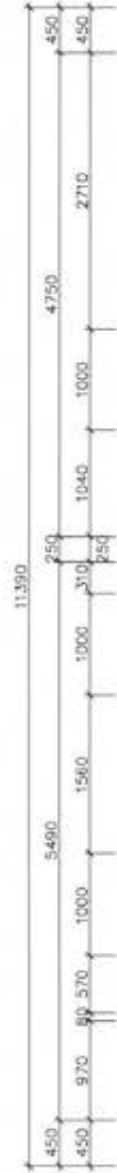
SATSELT HUS N. 2.



SATSELT HUS N. 1.



SATSELT HUS N. 2.



1000	Leiepris inkl. 100/228
150	150

Ferdigattest

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

Tiltakshavar Bogdan Marian Leuciuc Sloghaugvegen 30 6030 Langevåg

--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom /byggjested: Sloghaugvegen 30, 6030 Langevåg		Gnr. 109	Bnr. 229	Fnr.
Spesifikasjon				
Kva slag bygg/tiltak: Bruksendring / oppretting av ekstra bustad-eining i underetasje.				
Vedtak gjort av: Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker - lgangsettingsløyve			Vedtak dato: 26.11.24	Saksnr. : 151/24
Dato sluttkontroll: 23.11.24	Kontrollansvarleg: I samsvar med gjennomføringsplan, datert 23.11.24			
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.			
	Bygget eller delar av det må ikkje brukast til andre formål enn det løyvet gjeld for (jf. plbl § 20-1) Vi gjer merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter reknast frå dato for ferdigattest.			

Underskrift	
Stad Langevåg	Stempel/underskrift
Dato 02.12.2024	Cecilie Solli Einingsleiar Åge Risjord Byggesaksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi:

bobo_leu18@yahoo.com

Matrikkelenhet – 1531/109/229/0/0

Sloghaugvegen 30

6030 LANGEVÅG

Tiltakshistorikk røyklop

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hyppighet	Sotmengde	Arbeidslisteinfo	
25.04.2024	Feiing av skorstein	Ja	Lars Brekke		Hvert 2 år	Middels		
04.10.2022	Feiing av skorstein	Ja	Daniel Sunde		Hvert 2 år	Middels	Tirsdag 04.10.2022 Ansvarlig: Daniel Sunde	
07.09.2022	Feiing av skorstein	Nei	Vegard Walstad Bakås	Ingen hjemme	Hvert 2 år		Feiing, onsdag 07.09.22 Ansvarlig: Vegard Walstad Bakås	
21.05.2021	Feiing av skorstein	Ja	Lars Marius Andreassen		Hvert 2 år	Middels		
18.08.2020	Feiing av skorstein	Nei	Vegard Walstad Bakås	Ingen hjemme	Hvert 2 år			
21.08.2018	Feiing av skorstein	Ja	Bjørn Eivind Skarpaas Haagenen		Hvert 2 år	Middels		
14.08.2018	Feiing av skorstein	Nei	Bjørn Eivind Skarpaas Haagenen	Ingen hjemme	Hvert 2 år			
29.04.2016	Feiing av skorstein	Ja	Hstorsk		Hvert 2 år	Lite		
29.04.2016	Feiing av skorstein	Ja	Hstorsk		Hvert 2 år	Lite		
10.06.2014	Feiing av skorstein	Ja	Hstorsk		Hvert 2 år	Lite		
14.09.2012	Feiing av skorstein	Ja	Hstorsk		Hvert 2 år	Lite		
23.11.2011	Feiing av skorstein	Ja	Hstorsk		Hvert halvår			
14.04.2010	Feiing av skorstein	Ja	Hstorsk		Årlig			
30.05.2008	Feiing av skorstein	Ja	Hstorsk		Årlig			
30.05.2008	Feiing av skorstein	Ja	Hstorsk		Hvert 2 år			
14.06.2005	Feiing av skorstein	Ja	Hstorsk		Årlig			
28.04.2004	Feiing av skorstein	Ja	Hstorsk		Hvert 2 år			
20.08.2002	Feiing av skorstein	Ja	Hstorsk		Hvert 2 år			

Tiltakshistorikk bruksenhet

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hyppighet	Arbeidslisteinfo	
01.03.2016	Tilsyn med fyringsanlegget	Ja	Historisk		Hvert 4 år		
23.11.2012	Tilsyn med fyringsanlegget	Ja	Historisk		Hvert 4 år		
19.11.2009	Tilsyn med fyringsanlegget	Ja	Historisk		Hvert 4 år		

Avvik, anmerkninger og andre forhold
Sloghaugvegen 30 H0101

X

Avvik (0)

Anmerkninger (2)

Andre forhold (0)

☐ Fyringsforbud på bruksenhet

01.03.2016

Sotluken er plassert i garasje.



01.03.2016

Anbefaler slukkeutstyr til kontroll og at det monteres røykvarslere i hver etasje.





Eiendom: 109/229
Adresse: Sloghaugvegen 30
Dato: 13.06.2024
Målestokk: 1:1000

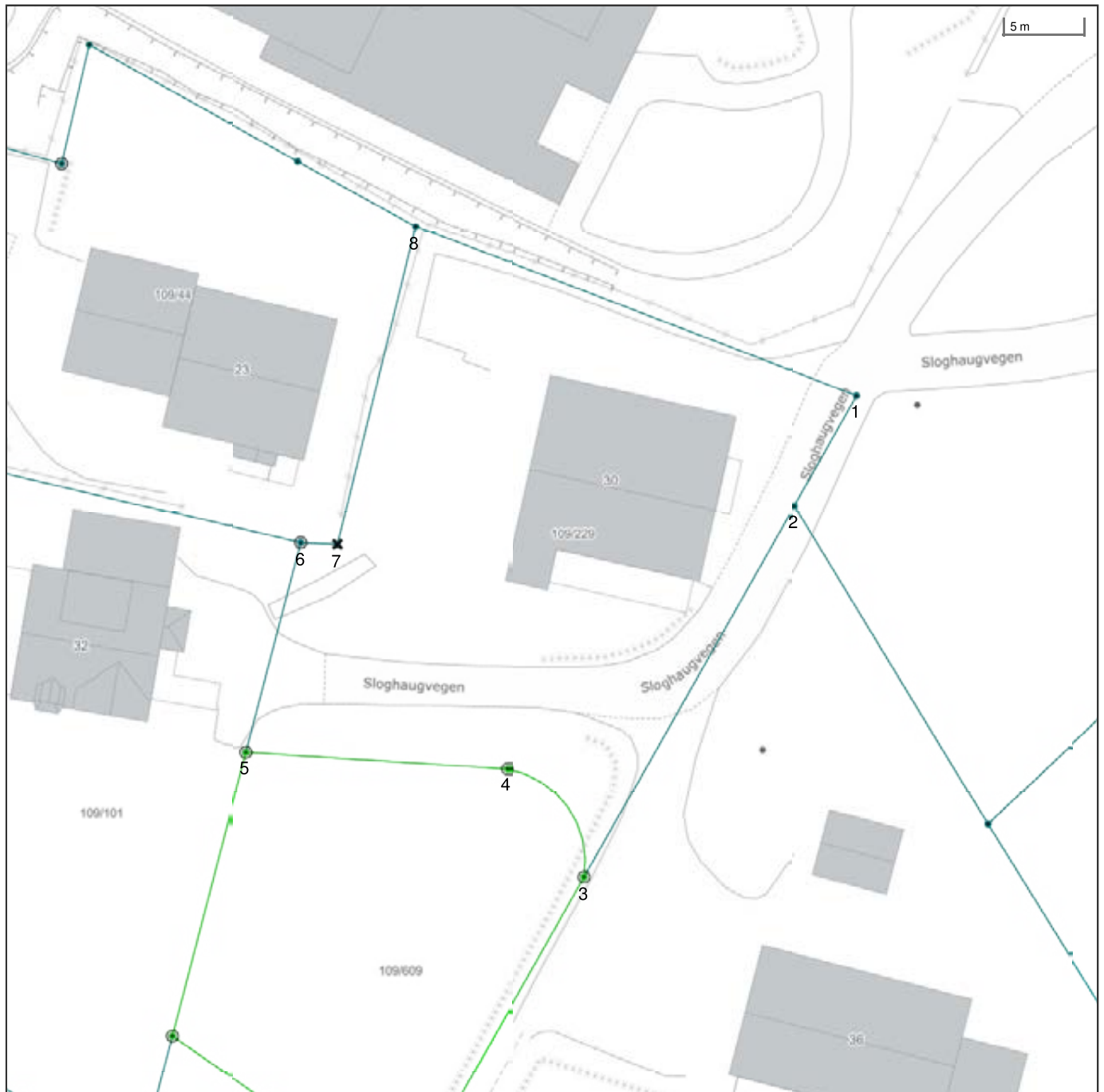


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Eiendomskart for eiendom 1531 - 109/229//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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.

----- Eiendomsgrense - omvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punkt/feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal			841,30 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6926180,15	Øst	355055,59
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype				Lengde	Radius
1	6926191,62	355089,24	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)				29,91	
2	6926184,84	355085	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)				8,00	
3	6926161,95	355070,68	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)				27,00	
4	6926169,02	355066,11	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)				9,33	5,99
5	6926170,79	355049,64	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)				16,56	
6	6926183,85	355053,68	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)				13,67	
7	6926183,64	355055,99	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)				2,32	
8	6926203,53	355061,8	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)				20,72	

Teig 2 av 2

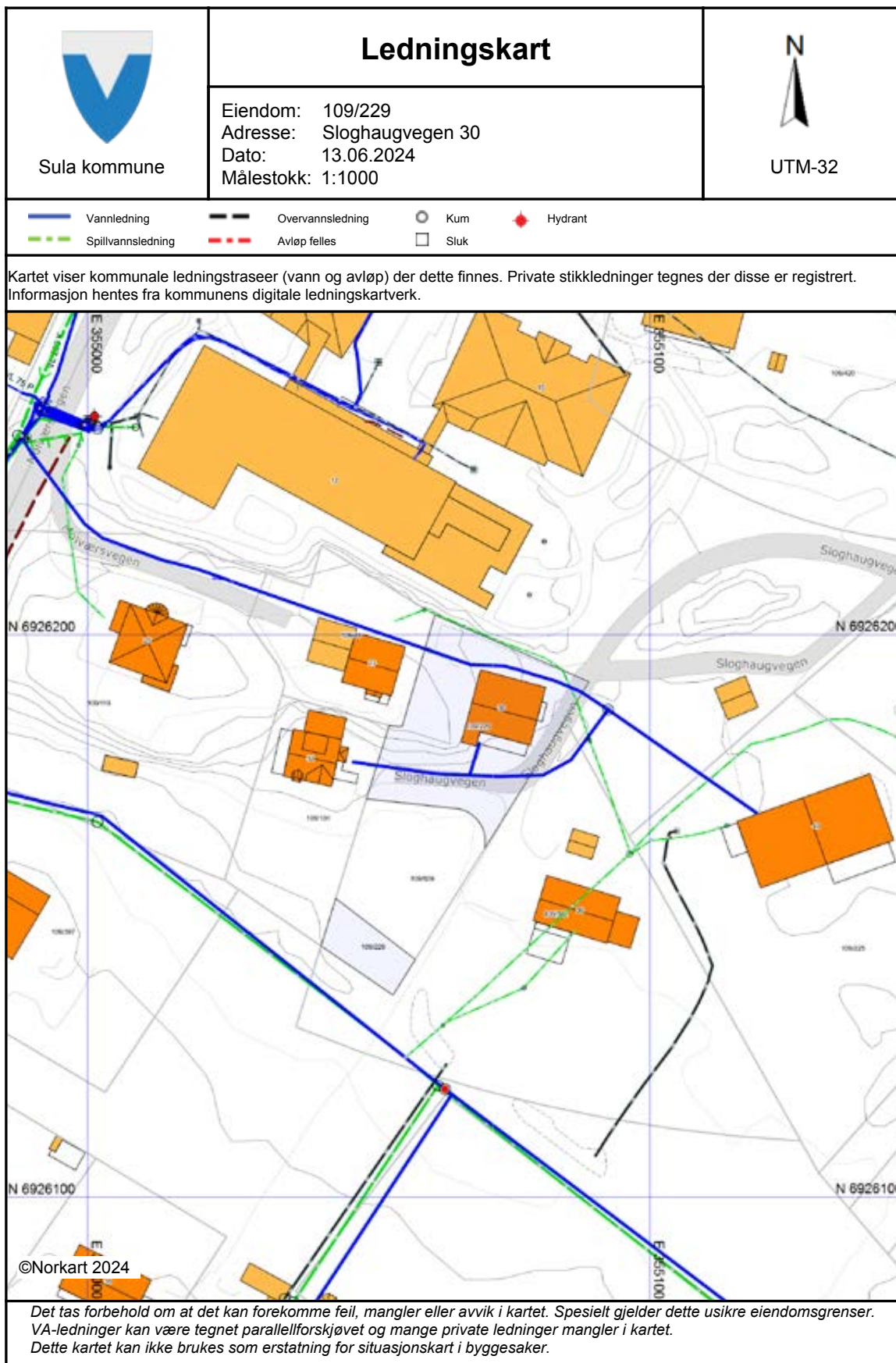


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgrense - omvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpespunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

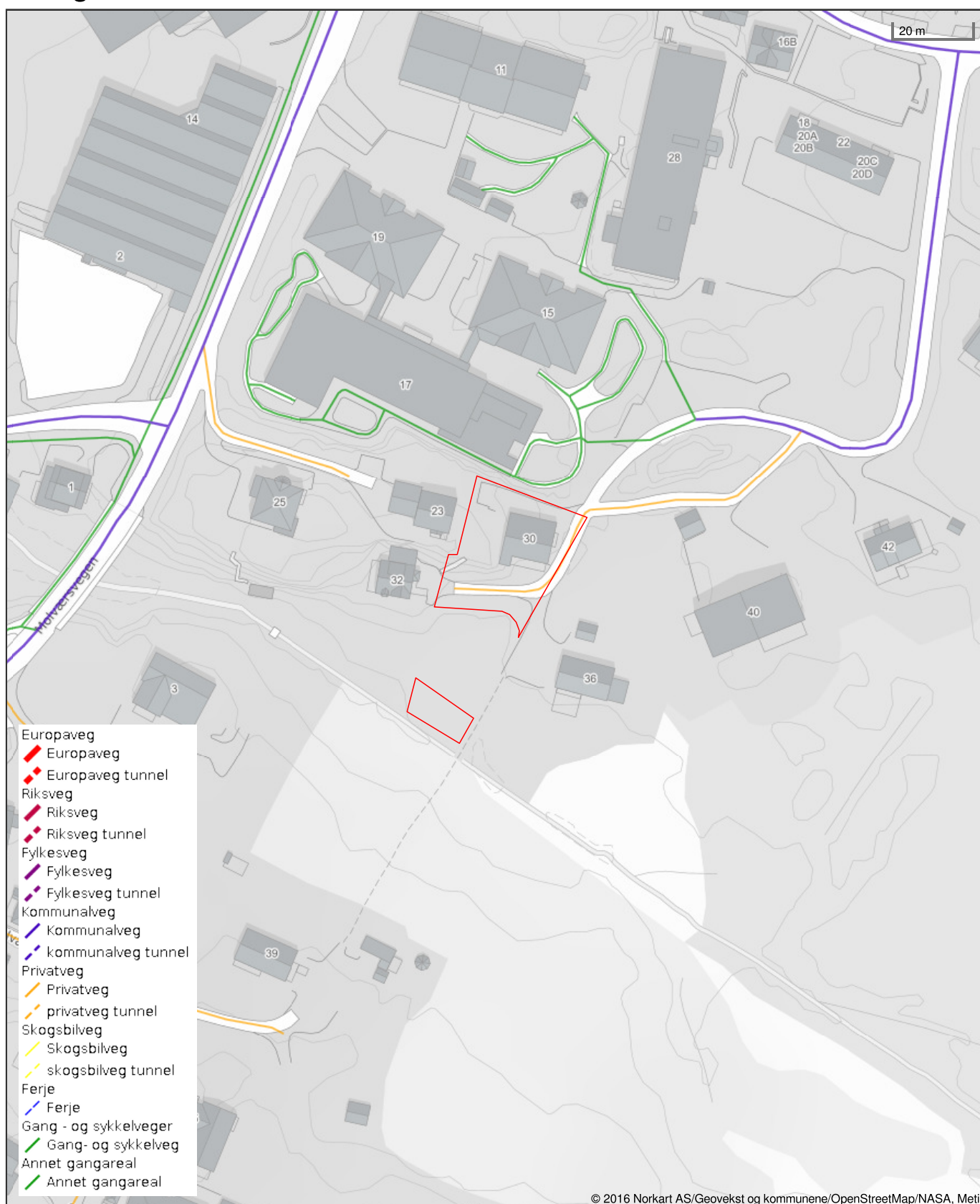
Teig 2 av 2

Areal			132,00 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6926144,58	Øst	355045,17
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype				Lengde	Radius
1	6926135,89	355054,37	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)				15,51	
2	6926142,24	355058,34	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)				7,49	
3	6926153,07	355044,17	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)				17,83	
4	6926144,63	355041,56	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)				8,83	

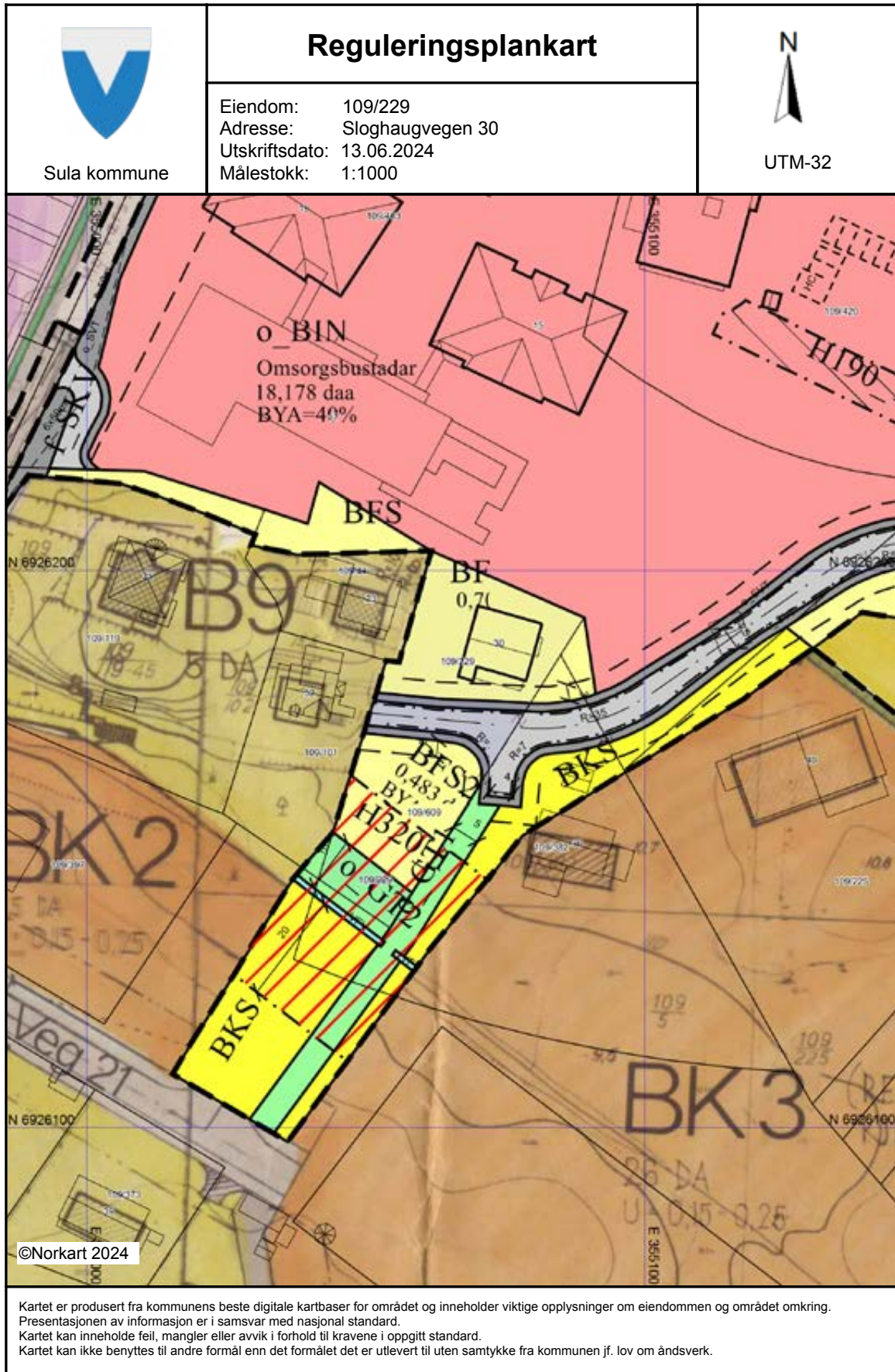




Vegstatuskart for eiendom 1531 - 109/229//



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

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12)

-  Bustader - frittliggjende småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Institusjon

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

-  Køyreveg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Turveg

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Eieidomsgrense som skal opphevast
-  Byggjēgrense
-  Bygninger som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/ avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11)

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

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

-  Faresone - Ras- og skredfare

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Eiendom	1531 109/229		
Utskriftsdato	13.06.2024	Antall datasett	94

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.

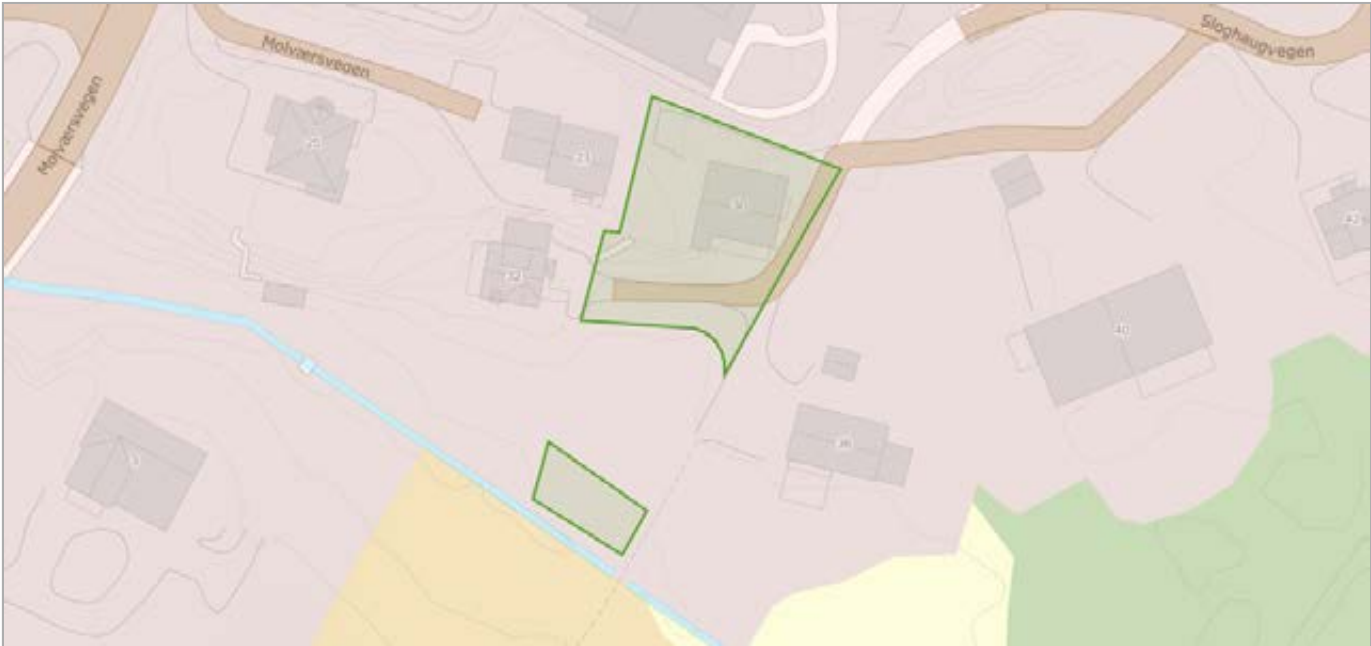
13 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ❗ Tettsteder
- ❗ Vernskog
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Kvikkleire
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0

81 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ FKB Tiltak
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Markagrensa
- ✓ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttlei
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindrifsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Vindkraft
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flomsoner
- ✓ Forurensset grunn
- ✓ Grus og puk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Låssettingsplasser
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✓ Villreinområder

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



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
Fulldyrka jord
Innmarksbeite
Skog
Ferskvann
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.06.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	11.06.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

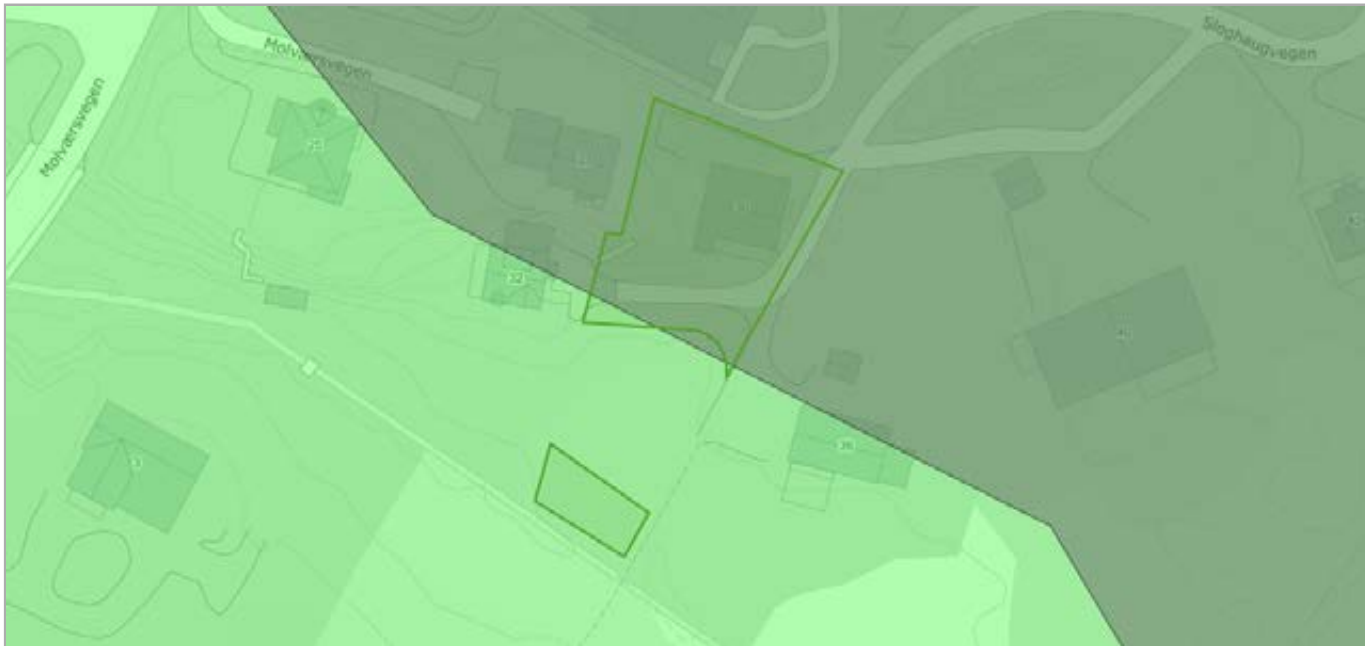
Kartlagte friluftslivsområder
☒ Ikke verdisatt friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Sti sentrum -Vassetvatnet	grønnKorridor	ikkeVerdisattFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00033269)

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.06.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



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 løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, 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

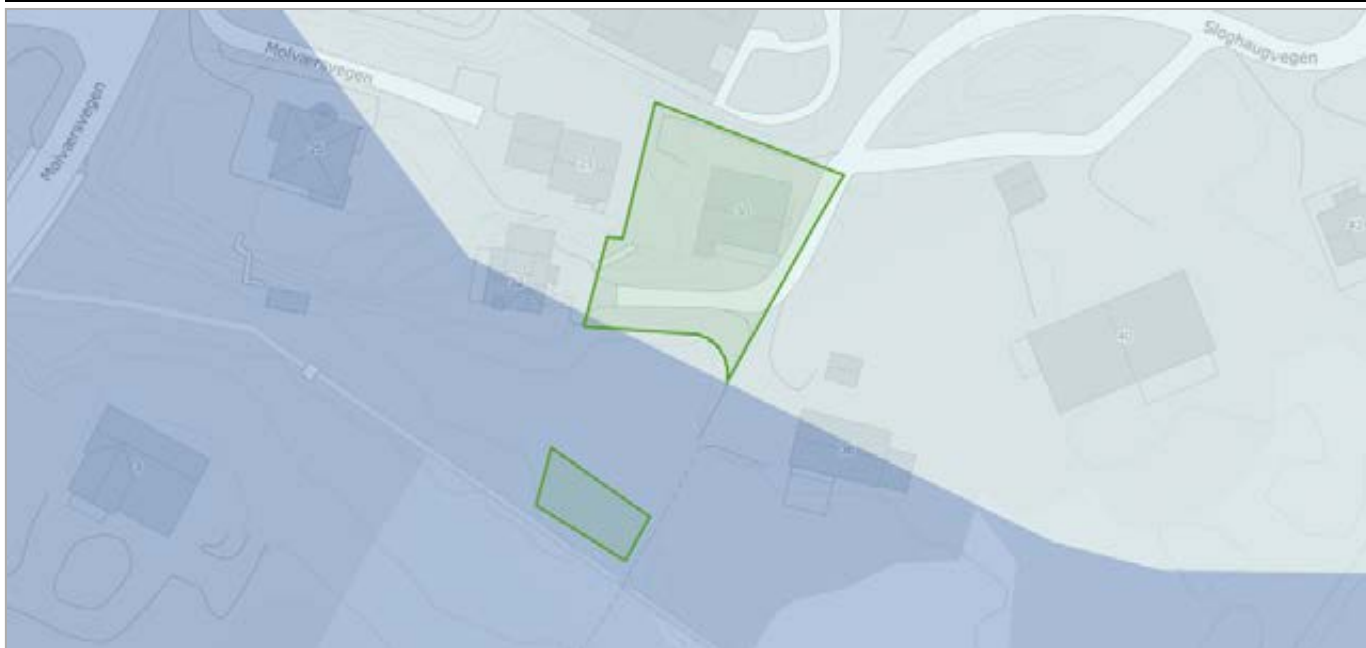
Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
■ Kvikkleiresone
■ Ingen kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad
Område uten fare	Ingen

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250	
Marin strandavsetning	
Hav og fjordavsetning, tynt dekke	

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

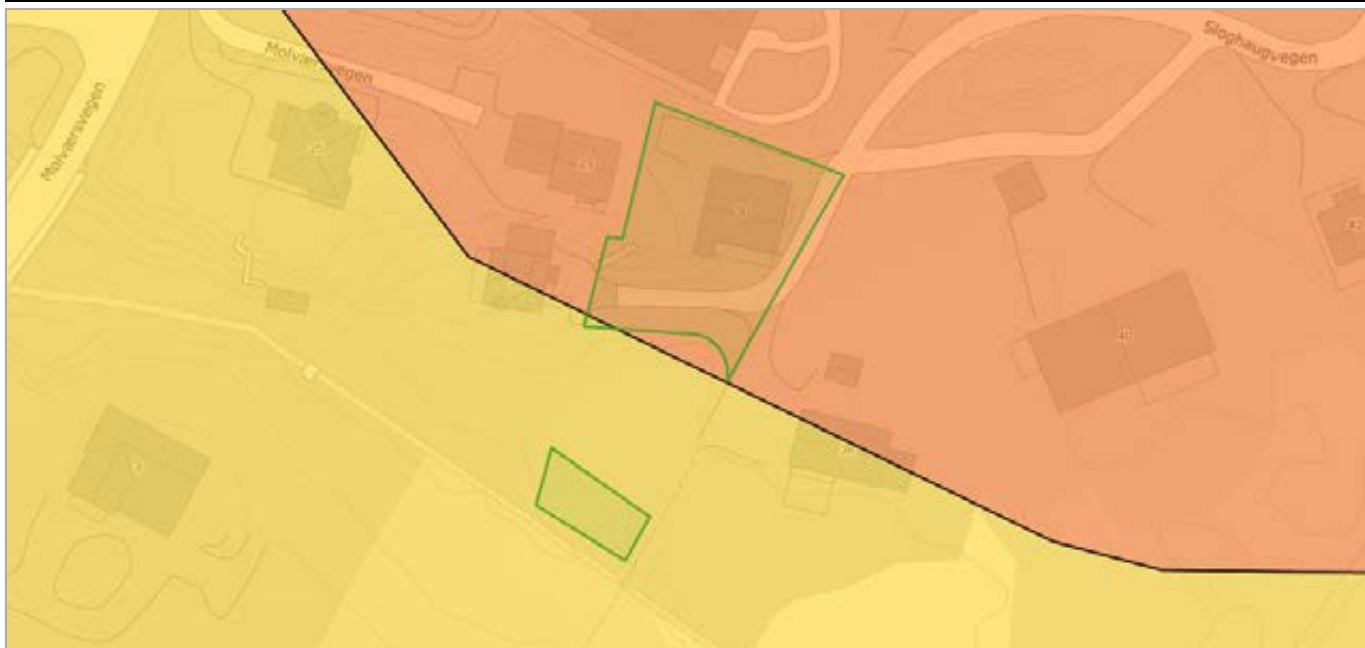
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser.

Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

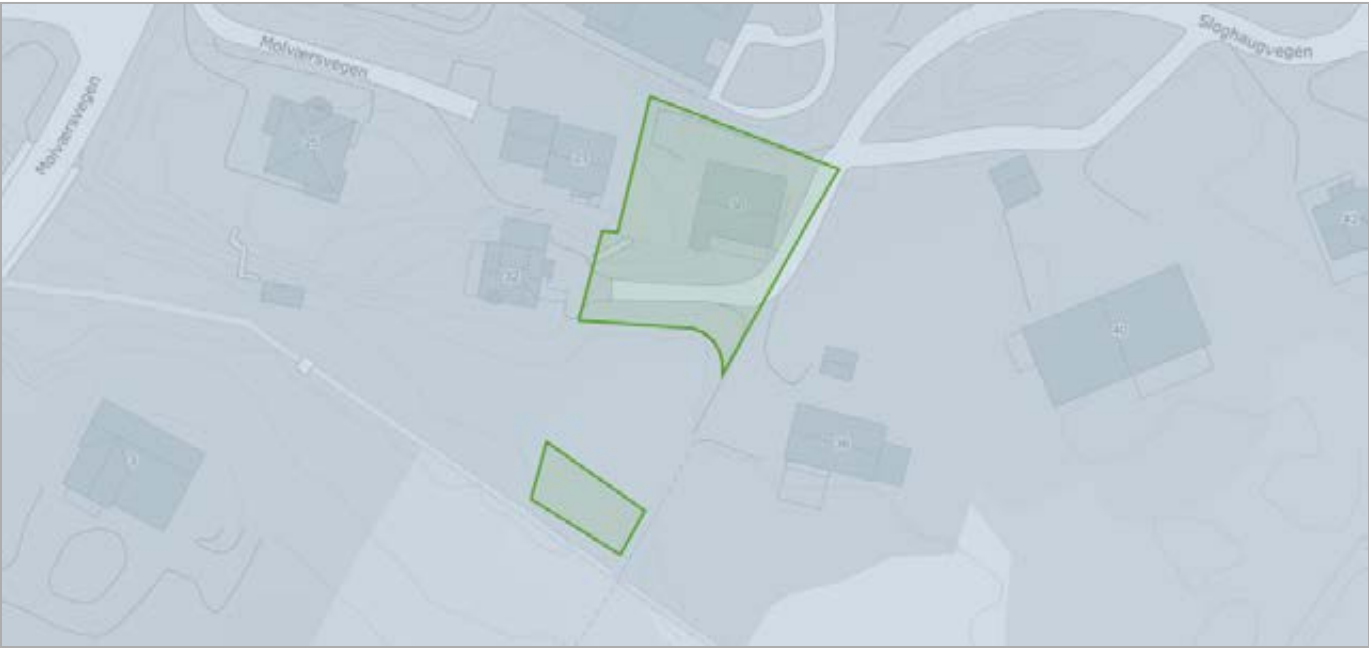
Mulighet for marin leire
■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt
■ Stor

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	12.06.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

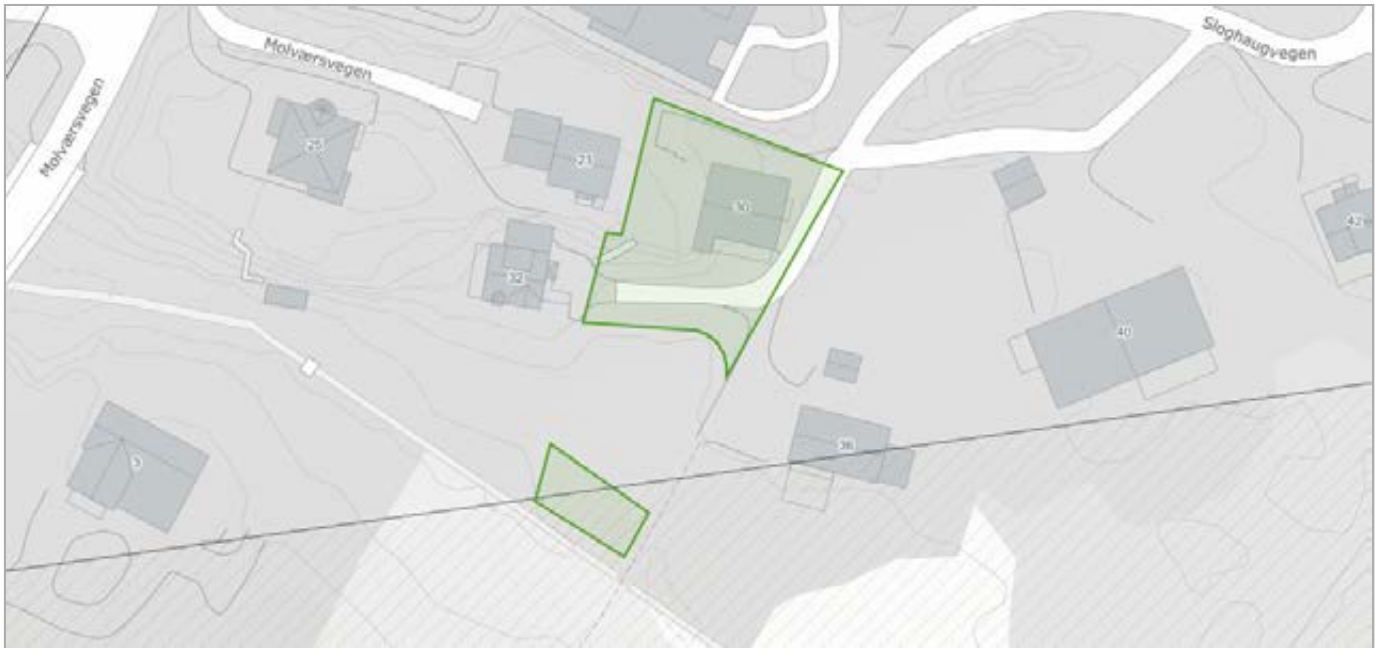
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, 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.

Objekter

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

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	11.06.2024
-------	-------------------	---------	------------

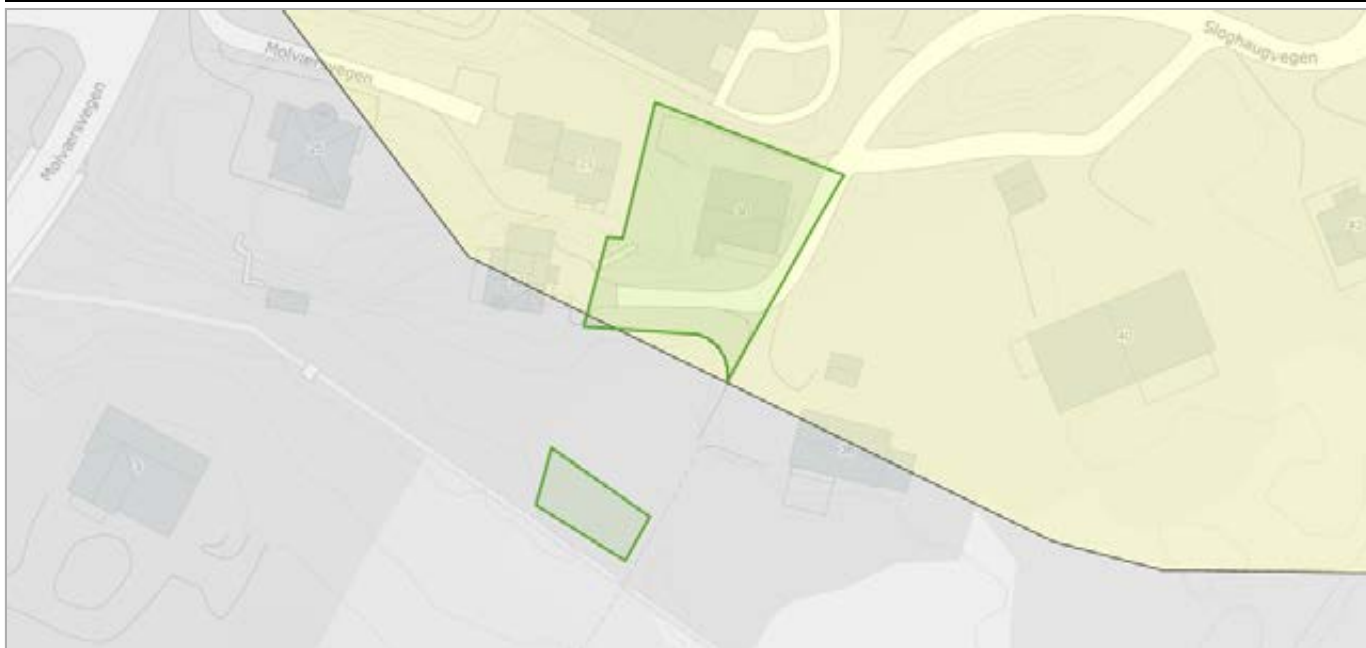


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Svanshornet	Miljøfaglig Utredning AS	2019

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

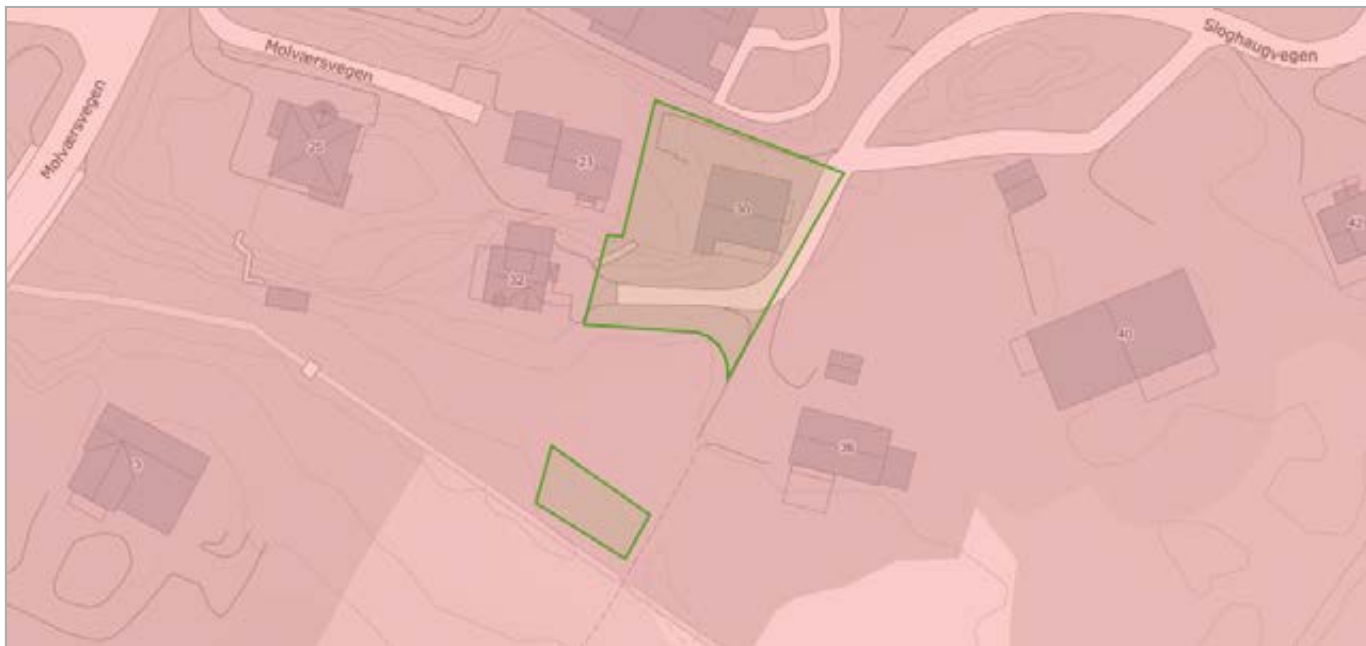
Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	12.06.2024
-------	------------------------	---------	------------



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

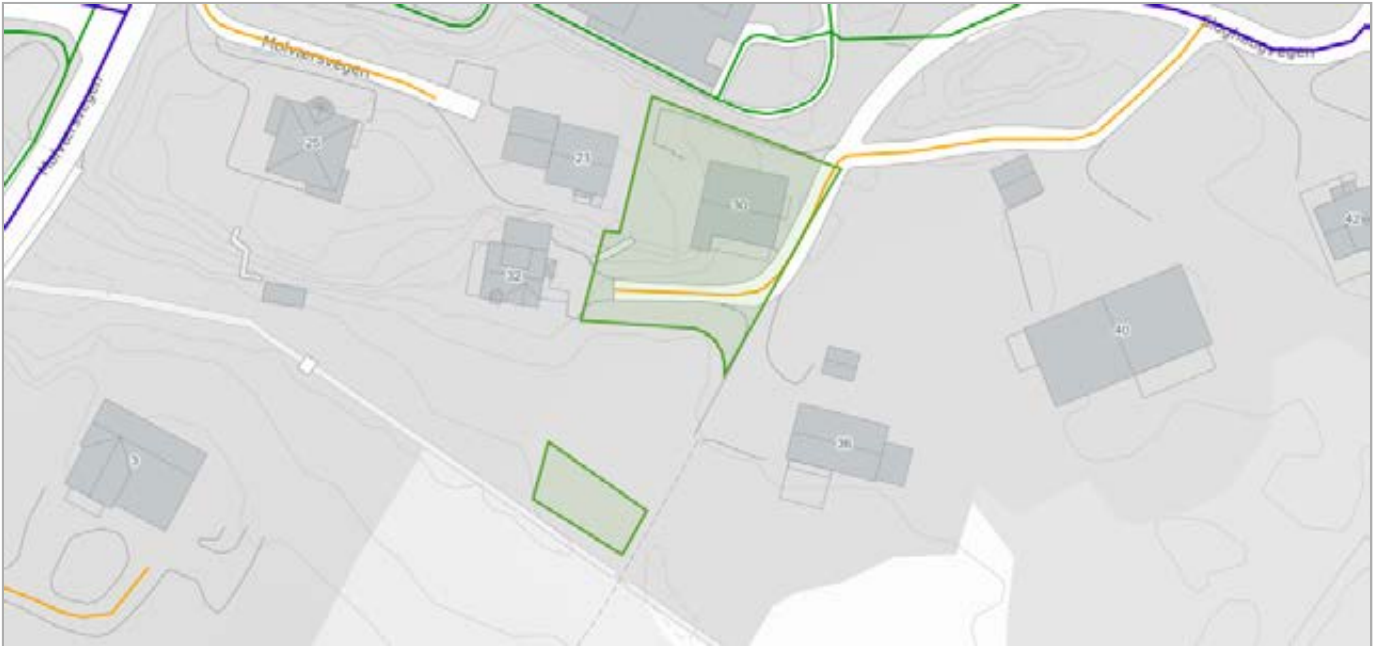


Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6025	Ålesund	55386	28.87560081608578

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	Kartverket	Versjon	03.06.2023
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett 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
Annet gangareal
Annet gangareal

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	1078

Vernskog

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



Om datasettet

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

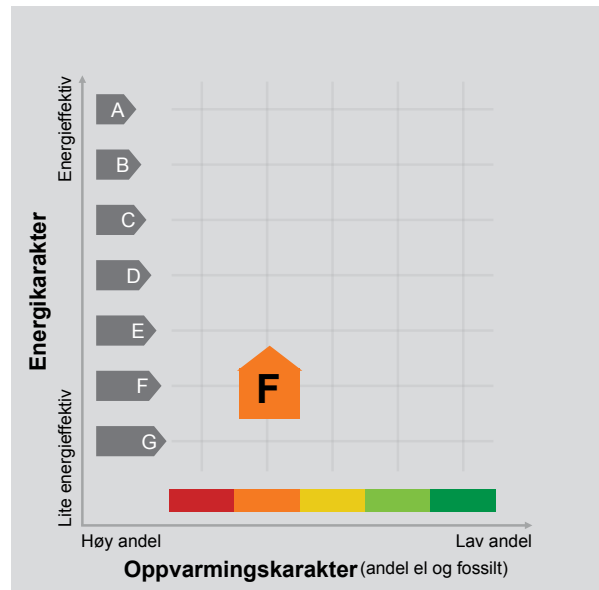
Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjel

ENERGIATTEST



Adresse	Sloghaugvegen 30
Postnummer	6030
Sted	LANGEVÅG
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	229
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180350691
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-65537
Dato	09.01.2025



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 25 232 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 699 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 667 liter ved



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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Tiltak utendørs

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

- Tidsstyring av panelovner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	209
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 14 600

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/4 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0278/24

Adresse: Sloghaugvegen 30, 6030 LANGEVÅG, gnr. 109,
bnr. 229 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/