

Fiskarstrandvegen 17

FISKARSTRAND

notar



Prisantydning Kr 1 790 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 182/182 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Fiskarstrandvegen 17

Enebolig med fantastisk utsikt og potensiale |
Renoveringsbehov

Adresse	Fiskarstrandvegen 17 6035 FISKARSTRAND
Prisantydning	Kr 1 790 000,-
Omkostninger	Kr 45 840,-
Totalpris	Kr 1 835 840,-
BRA-i/BRA Total	182/182 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	Perioden 1926-1928
Soverom	4

Enebolig på 3 plan beliggende på Fiskarstranda i Sula kommune. Boligen er fra 1920-tallet og ble bygget på sent 1970/tidlig 1980-tallet. Det ble lagt ny bordkledning i 1993 og huset ble samtidig etterisolert. Nytt røykrør i pipe i 2010. Det vil være påregnelig med renovering og modernisering ved eierskifte.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	23
Nøkkelinformasjon	24
Plantegning	42
Vedlegg	46
Budgivning	135

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









NB! Klebersteinsovnene på bildet medfølger ikke i handelen. Den vil bli demontert og fjernet før nye eier overtar





























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Fiskarstranda i Sula kommune. Det er gangavstand til barneskole, barnehage, buss og dagligvarebutikk. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Til Moa kommer man på ca 10 minutter med bil. Til Ålesund på ca 20 minutter og til Langevåg sentrum på knappe 10 min. Fra Langevåg sentrum kan man også ta hurtigbåt til Ålesund sentrum.

ADKOMST

Fra Moa kjører man i retning Langevåg. Etter å ha passert Mauseidvågen får du boligen på venstre side ca 150 meter etter du kommer til Fiskarstrand.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Fiskarstrandvegen 17, 6035 FISKARSTRAND

OPPDRAKSNUMMER

2-0092/25

SELGER

Ellen Hansine Dalheim
Heidi Strandman Skår
Snorre Hugo Strandman

MATRIKKE

Gårdsnummer 74, bruksnummer 17 i Sula kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Boligen har ikke vært bebodd de siste par årene. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1838 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger i en sørøstheiling. Tomten er barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier, gressplen og planter.

Eier opplyser om at det tidligere har vært en nausttomt til boligen som nå er utskilt. Det foreligger en veirett frem til nausttomten som per i dag står skrevet til aktuell bolig. Denne veiretten skal selger forsøke å slette/ flytte. Ytterligere informasjon om dette er ikke kjent. Kontakt megler for ytterligere informasjon om dette.

SOLFORHOLD

I følge selger er det sol på eiendommen fra soloppgang til ca kl. 21:00.

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.05.2025 utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

BYGGEÅR

Boligen har ikke helt avklart alder, men eier opplyser om at den er fra perioden 1926-1928.

BYGGEMÅTE

Boligen har ikke helt avklart alder, men eier opplyser om at den er fra perioden 1926-1928. Det er oppført en skylddeling datert 03.12.1924. Det er registrert flere forhold ved boligen som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert fukt i trevirke på loftet, som tyder på lekkasje fra taktekkingen

eller beslag, fukt i rom under terreng og det er ikke innlagt vann til boligen per i dag.

Boligen går over 3 etasjer, med underetasje, hovedetasje og loft. Det ble bygget ett tilbygg mot nordøst for ca 70 år siden. På slutten av 1970-tallet/ tidlig 1980-tallet ble det bygget et tilbygg mot nord som inneholder vaskerom. For ca 15 år siden ble pipen oppgradert med nytt innerrør.

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner i vedlagt tilstandsrapport.

UTVENDIG

Taket er tekket med skiferstein. Eier opplyser om at på 1980-tallet ble skifersteinen tatt av taket og vasket. Det ble lagt ny takpapp som undertak før skifersteinen ble lagt på plass igjen. Det er plassbygd takkonstruksjon med kaldtloft. Takkonstruksjonene er tilgjengelig for besiktigelse, men det er begrenset tilkomst på grunn av lagring eller lite gulvflate. Kun deler av loftet er inspisert av bygningskyndig takstmann. Det er også ett kott ved siden av trappen. Takrenner, nedløp og beslag er av stål og plast. Disse er skiftet da taktekingen ble skiftet.

Eier opplyser om at veggene er av reisverk/ bindingsverk. Fasaden har liggende kledning. Det er opplyst om at det tidligere var eternitt på fasaden og denne ble fjernet og det ble montert ny kledning i 1993. Det er også opplyst om at det ble innblåst isolasjon i veggene før 1993. I 1993, da kledningen ble skiftet, ble det etterisolert og lagt ny vindplate. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene med koblede glass er fra byggeår og vinduene med 2-lagsglass er datostemplet 1992. Bygningen har teak hovedytterdør, malt ytterdør med koblede glass inn til vaskerom og malt balkongdør i tre med koblede glass. Ytterdøren i underetasjen er fra 1960-tallet, da tilbygget mot nordøst ble bygget. Ytterdøren inn til vaskerom er fra slutten av 1970-tallet/begynnelsen av 1980-tallet.

Det er en veranda med utgang fra det ene soverommet. Verandaen er bygget i trevirke med papptekking. Rekkverket er av trevirke med stål i fremkant. Det er en utvendig trapp av betong ned mot garasjen.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Tomten ligger i en sørøsthelling. Det er forstøtningsmur av betong og naturstein. Drenering er ikke kjent. Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

I følge eier er det avløpsrør av plast fra 1987 som er tilknyttet kommunalt avløpsnett. Det er fremlagt kvittering fra rørlegger på utført arbeid. Bygget har tidligere vært tilkoblet en privat brønn på nabotomt. Denne vanntilførselen er nå stengt. Per i dag er det ikke vann frem til boligen. Eier opplyser at det er lagt vannledning fra boligen og ut til tomtegrensen som er tiltenkt tilkoblet kommunal vannforsyning. Alder og materiale på utvendige vannledninger er ikke kjent.

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

Utvendig - Takteking

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist andre avvik/Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Halvparten av forventet brukstid på skifer er 40 år.
- Halvparten av forventet brukstid på undertak er 30 år.

Kommentar til andre avvik:

- Det er målt fuktighet på loftet. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det kan være taktekingen eller det kan være utvendig beslag.

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/ Loft".

Utvendig - Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

renner/nedløp/beslag.

Det er påvist andre avvik/Kommentar til andre avvik:

- Det er målt fuktighet på loftet. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det kan være taktekkingen eller det kan være utvendig beslag.

Utvendig – Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er observert tørre fuktskjolder flere steder på loftet og på kottet ved trappen. På kaldtloftet er det også målt høye fuktverdier. Dette er observert ved pipe og i gradrennen.

Ved pipe ble det ble målt 27,2 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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

Utvendig – Vinduer

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Vinduene fremstår som svært værslitte. Det er observert punkterte glassruter og vinduer som subber mot karm ved åpning/ lukking.

Utvendig – Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er ikke rekkverk eller gjerdet på garasjetaket eller som hindrer tilkomst til garasjetaket.

Tomteforhold – Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ut i fra innvendige observasjoner i kombinasjon med alder er det valgt å sette TG3 på dreneringen.

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng".

Tomteforhold – Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Nedenfor boligen er det en betongmur som har sprekker.
- Nede ved garasjen er det en natursteinsmur. Undersøtten til denne ser ut til å være dårlig.

Tomteforhold – Vannforsyning

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik/Kommentar til andre avvik:

- Boligen er ikke tilkoblet vannforsyning.

TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig – Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert musebånd bak kledning, men stedvis mangler dette.

Utvendig – Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Dørene subber mot karm ved åpning/ lukking.
- Dørene er værslitte.

Utvendig – Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Tekkingen er av ukjent alder, men er av eldre alder.
- Underkant er bygget igjen med luftesjikt (luftespalte i fremkant). Det må være oppmerksomhet på at det oppstår lekkasjer som kan ta tid før det oppdages.
- Rekkverket er målt til 73 cm. Dagens krav er 100 cm.
 - Trevirke er værslitt.

Tomteforhold – Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold – Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist andre avvik: Kommentar til andre avvik:

- Det er ikke vann frem til boligen.

GARASJE

Nede ved vegen er det en garasje som ligger inne i terrenget. Byggeåret er ikke kjent. Garasjen har støpt plate mot gulv, vegger av betong og støpt dekke som tak. Det er en manuell garasjeport. Garasjen fremstår som svært slitt. Innvendig er det satt opp noen ekstra støtter mellom gulv og tak. Det er synlig eksponert armering som er korrodert/ rustent.

Standard

Det er enkel standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er svært slitt, og garasjen står fremfor en oppgradering.

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

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 21.05.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Ja.

Avdødes navn: Inger Marie Strandman.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 1947.

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? Ja. Beskrivelse: Vannlekkasje.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Minst 15 år siden endring.

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

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Fuktmerker 2 plasser i kjeller.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Garasje, bør rives. Altan på hus, ikke sikker. Har ikke funne utettheter på huset.

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

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

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

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

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/

eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Nei.

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

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

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

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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.

Tilleggs kommentar: Vatn er ikke tilknyttet vannverk pr. i dag. Muligens brudd på inntaksrør.

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.

REGULERINGS- OG AREALPLANER KOMMUNEPLAN

I henhold til Kommuneplanens arealdel, med ikrafttredelse 30.04.2015, så er eiendommen avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende (1 818 kvm)
- Friområde - Framtidig (20 kvm)

REGULERINGSPLANER

Deler av eiendommen er underlagt Detaljregulering for gnr 74 bnr 21 og 24, med ikrafttredelse 23.03.2017. I henhold til denne planen så er en mindre del av eiendommen regulert til:

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (206 kvm)
- Hensynsone H220_1 - Gul støysone(71 kvm)
- Hensynsone H140_1 - Frisiktsone (13 kvm)

I følge den samme planen er det også innregulert en ny felles avkjørsel nordøst for eiendommen. Blir denne planen realisert så må det opparbeides ny adkomst til eiendommen via denne avkjørselen, jfr. vedlagt Reguleringsplankart med tilhørende bestemmelser.

Kjøreveiene innenfor planområdet er merket f_SKV1 - f_SKV3 på kartet. f_SKV1 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet, samt for tilgrensende eiendommer 74/227 og 74/17. Regulert bredde er 5 m inkludert skuldre. I tillegg er det regulert 1,5 m grøfteareal til hver side. Totalt regulert veiareal har 8 m bredde. f_SKV2 skal være felles for BKS1 og tilgrensende eiendommer 74/227 og 74/17. Veien er tilpasset eksisterende tilkomstveier, og har varierende bredde. Område SVG1 kan ved behov benyttes som manøvreringsareal.

Den resterende delen av eiendommen er underlagt Reguleringsplan for Rørstad Vestre, med ikrafttredelse 28.04.1975. I henhold til denne planen så ligger hoveddelen av eiendommen i et område regulert til:

- Frittliggende boliger.

REGULERINGSPLANFORSLAG

I følge Sula kommune er det per 13.05.2025 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. vedlagt kart/reguleringsplanforslag.

OMRÅDEANALYSE

I henhold til Områdeanalyse datert 13.05.2025 så er det på denne eiendommen registrert treff 12 berørte datasett:

- 100-meter belte kyst
- FKB-AR5
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Tettsteder
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog

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.

For mer informasjon om de ulike datasettene - se vedlagt Områdeanalyse.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplankart med tilhørende bestemmelser, utsnitt av kommuneplankart samt Områdeanalyse der ovennevnte fremkommer følger

vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kommuneplankart kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sula kommune.

OPPVARMING

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør som ble lagt inn i ca 2010. Det er et ildsted på det ene soverommet på loftet og en peis på stuen i underetasjen hvor sotluke er plassert inne i peisen. Det er også et ildsted (klebersteinsovn) på stuen i hovedetasjen, men denne vil bli demontert og fjernet – den medfølger altså ikke i handelen. I følge informasjon fra brannvesenet så har det ikke blitt utført feiing de siste årene. Det er registrert planlagt feiing av skorstein både den 07.12.2021 og 08.11.2023, men disse ble ikke utført da det ikke var noen hjemme. Normal hyppighet for feiing har vært hvert andre år.

Det er installert en varmepumpe i entréen. Denne har ukjent alder. Eier opplyser om at denne er defekt.

Panelovn på kjøkken i hovedetasje og i stue i underetasje.

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 ikke installert internett/fiber i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Det er oppført en liten eldre garasje på eiendommen, men på grunn av byggets tilstand så kan ikke denne benyttes til parkering. Det er for øvrig mulig å parkere en bil i innkjørselen foran garasjen. Det er ikke installert el-bil lader på eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, med privat stikkveg inn til eiendommen. Jfr. vedlagte Vegstatuskart for eiendommen.

Bygningen er ikke tilknyttet vann per i dag. Tidligere vannforsyning kom fra brønn på nabotomt, og i følge eier er denne vannforsyningen nå slått av – de opplyser videre at det muligens er brudd på inntaksrør. Vannet har ikke vært påskrudd de siste 2 årene. Eier opplyser videre at det er lagt vannledning fra boligen og ut til tomtegrensen som er tiltenkt tilkoblet kommunal vannforsyning. Alder og materiale på utvendige vannledninger er ikke kjent. Ved kommunal tilknytning så må tilknytningsavgift påregnes. Per 2025 så er tilkoblingsgebyret til kommunen kr 15 625,- per boenhet.

Offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

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

BEBYGGELSE

Eiendommen er sentralt beliggende på Rørstad, Fiskerstrand i Sula kommune. Området består av eneboliger, flermannsboliger, skole, barnehage, idrettsanlegg og turområder. Det er kort vei til sjøen.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Rørstadmarka skule (1-7 kl.)

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er "Simabakken" som ligger ca 0.2 kvm/3 minutters gange fra eiendommen. Her passerer Linje 4.

ADGANG TIL UMLEIE

Registrert som enebolig med en boenhet i matrikkel. Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene

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

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I følge matrikkel så er det registrert 2 bygninger på eiendommen:

- Enebolig
- Garasjeuthus anneks til bolig

Begge bygningene er registrert tatt i bruk.

ENEBOLIG

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken byggeanmeldelse, byggemeldte tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til enebolig og garasje i kommunens arkiver, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningene kan derfor ikke dokumenteres. Boligen har ikke helt avklart alder, men eier opplyser om at den er fra perioden 1926-1928. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte ovennevnte dokumentasjon. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

TILBYGG TIL ENEBOLIG

Det er registrert tilbygg oppført på 1970- og 1980-tallet. Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken byggeanmeldelse, byggemeldte tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til disse tilbyggene heller i deres arkiver, og plan og bygningslovens formelle

forutsetning for lovlig bruk av bygningene kan derfor ikke dokumenteres. På oppføringstidspunktet så var det krav om ferdigattest eller annen tillatelse fra kommunen i henhold til gjeldende regelverk, men byggene er av slik alder at det kan være at de ikke foreligger i arkivene lenger eller at dette ikke ble håndhevet. I byggesaksforeskriften fra 1. juli 2015 ble det bestemt at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

LOVLIGHET

Siden det ikke foreligger byggemeldte tegninger så er det heller ikke grunnlag for å vurdere lovlighet opp mot faktiske forhold. Men bygningskyndig takstmann påpeker at rømningen ut fra loftet er ikke tilfredstillende, jfr. vedlagte tilstandsrapport.

TIL INFORMASJON

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

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

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

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

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

RADONMÅLING

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

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

INNHold

LOFT

2 ganger og 3 soverom.

HOVEDETASJE

Vaskerom, kjøkken, stue, gang og soverom.

UNDERETASJE

Entré, gang, stue, toalettrom, bad, 2 boder og kjølerom.

LOVLIGHET

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger og dermed finnes det ingen grunnlag for å vurdere lovlighet.

AREAL

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

STANDARD

Boligen har høy grad av slitasje og står fremfor en oppgradering. For øvrig henvises det til tilstandsrapportens enkelte punkter.

INNSENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Veggene har tapet og innvendig tak har malte plater og strekt tak.

Innvendig har boligen finérdører og enkelte profilerte dører. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Mellom etasjene er det trapper av trevirke med tette opptrinn. Rekkverket er av trevirke.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør som ble lagt inn i ca 2010. Det er ett ildsted på det ene soverommet på loftet, ett ildsted på stuen i hovedetasjen (denne klebersteinsovn vil demonteres og fjernes før ny eier overtar) og en peis på stuen i underetasjen hvor sotluke er plassert inne i peisen.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med overskap, underskap og høyskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Innredningen har vask og komfyr. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

VÅTROM

Badet i underetasjen ble renoveret på 1970-tallet i følge eier, og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på membran og fallforhold. Våtrom har beleg på gulv, plater på vegger og malt innvendig tak. Rommet har dusjnisje, badekar og baderomsinnredning.

Vaskerommet i hovedetasje/våtrom er bygget som et tilbygg på slutten av 1970-tallet/ begynnelsen av 1980-tallet. Ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på tettesjikt og det er epoxylim på gulv som har begrenset levetid. Våtrom har epoxy på gulv, ferdigpanel på vegger og panel i tak. Rommet er innredet med innredning og vask.

SPESIALROM

Toalettrommet i underetasjen har beleg på gulv, tapet på vegg og malte flater i himling/ innvendig takflate. Rommet er innredet med vask og toalett. Det er et kjølerom i underetasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Eier opplyser om at det er røropplegg av forskjellige typer

og alder. Det er foretatt utskiftninger langs med, men det er ikke foretatt noe siden tidlig 1980-tallet. Tidligere vannforsyning har kommet fra brønn på nabotomt og i følge eier er denne vannforsyningen nå slått av. I dag er det ikke vann inn til huset. Vannet har ikke vært påskrudd de siste 2 årene. Avløpsrør er av plast, men det kan ikke utelukkes at det er eldre skjult soilrør/ støpejernsrør.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert en varmepumpe i entréen. Denne har ukjent alder. Eier opplyser at denne er defekt.

Varmtvannstanken er plassert på boden - på veggen inn mot badet, og en er innkledd i en kasse.

Varmtvannsberederen er ikke inspisert. Eier opplyser om at denne er av eldre alder.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert på gangen på loftet.

Boligen har brannslukningsapparat.

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig - Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

• Det er stedvis en del slitasje på innvendige overflater. blant annet på loftet er det observert strekt tak som henger (overflaten har løsnet) og beleggskjøter som har gått fra hverandre, i hovedetasjen er det sprekker i taket. I underetasjen er det sprekker i belegg og en skade i det ene hjørne på stuen. Se rom under terreng for ytterligere beskrivelse av dette. Underetasjen har generell høy grad av

slitasje.

Innvendig - Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er foretatt hullboring fra boden og det er også en synlig fuktskade på stuen i underetasjen. I det området hvor det er observert skade på stue er det misstanke om råteskadet bunnsvill (Merk at dette kun er kjent under gulvlisten i dette område og det er ikke foretatt undersøkelse inne i veggen). Det ble målt 25 vektprosent fuktighet i trevirke på boden ved hjelp av hullboring og i svill under list på stuen er det målt 19,2 vektprosent.

Vektprosent blir gradert slik:

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

Kommentar til andre avvik:

- Det er gjennom hullboring observert følgende oppbygning: Innvendig plate, dampspærre, isolert påforing, svartpapp og betong. Svartpapp og dampspærre er i dag ikke et anbefalt produkt, da disse kan holde eventuell innstengt fukt.

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering".

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Vurdering av avvik/Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert en stor sprekk i den ene kranen på vaskerommet.
- Tilstanden på innvedige vannrør er ikke kjent. Det må påregnes oppgradering.

Tekniske installasjoner - Varmesentral

Vurdering av avvik/Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Eier opplyser om at varmepumpen er defekt.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget ble installert ved byggeår. Det ble utført elektriske arbeider tilbake på 1980-tallet. Et familiemedlem av en av eierne var sertifisert elektriker, men arbeidet er ikke utført via registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det foreligger rapport fra eltilsynet med rettemelding, datert 30.10.2013 (kopi kan fås ved henvendelse til meglerforetaket). Etter dagens standard så løser kursene av og til ut ved mye belastning. Uti fra observasjoner og alder, så anbefaler vi at det foretas en utvidet elkontroll.

Generell kommentar:

- Det er registrert skader på en stikkontakt på det ene soverommet og på stuen er det observert flere åpne koblingspunkt. Disse koblingspunktene har sukkerbit/koblingsklemme.
- Kostnadsestimat er beregnet opp i mot kontroll, ikke utbedring.

Det er kun foretatt en forenklet kontroll, jfr. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. 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. EI-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. Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold Boligen har brannslukningsapparat, men det er registrert skader på brannslukningsutstyr/apparatet eldre enn 10 år. Det mangler på røykvarsler i boligen/det er skader på røykvarslere.

Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Generell

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/ -konstruksjoner har passert forventet levetid. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og skjult rørinstallasjon over tid begynne å lekke. Det er også observert faktiske/ synlige avvik som manglende tettesjikt i våtsone på vegg og epoxylim som tettesjikt sprekker lett når det når en viss alder.

Våtrom - Underetasje - Bad - Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/ -konstruksjoner har passert forventet levetid. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og skjult rørinstallasjon over tid begynne å lekke. Det er også observert faktiske/ synlige avvik som sprekke i belegget og uegnede plater i våtsonen.

Spesialrom - Underetasje - Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er konstatert fuktskader inne i konstruksjonen.
- Se også kommentar under andre innvendige forhold.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom

hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er målt skjevheter i følgende rom og det er observert følgende skjevheter:

- Soverom på loft er det målt 14 mm over 2 meter.
- Gang på loft er det målt 7 mm over 2 meter.
- Stue i hovedetasjen er det målt 7 mm over 2 meter og 30 mm gjennom hele rommet. Det er en kul/ bul i midten av rommet.
- Kjøkkenet i hovedetasjen er det målt 15 mm over 2 meter.
- Stue i underetasjen er det målt 8 mm over 2 meter.
- Gang i underetasjen er det målt 8 mm over 2 meter.

Innvendig - Radon

Vurdering av avvik:

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

Innvendig - Pipe og ildsted

Vurdering av avvik/Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ildstedet i hovedetasjen har en ildsikker plate som kun går 19 cm fremfor ildstedet. Kravet er 30 cm.

Innvendig - Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Høyden på rekkverket er målt til 80 cm opp til loftet og 85

cm ned til underetasjen. Dagens krav til høyde på rekkverk er 90 cm.

Innvendig - Innvendige dører

Vurdering av avvik:

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

Innvendig - Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik/Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ved hullboring mot kjølerom er det observert plastisolasjon. Dette er isolasjon som er lett antennelig og skal ikke brukes i boliger uten at disse er forsvarlig tildekket med brannsikring.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Det er påvist andre avvik/Kommentar til andre avvik:

- Varmtvannsberederen er ikke inspisert. Berederen er plassert i ett rom uten sluk, men det er ikke kjent om avrenningen er koblet til sluk eller avløp.
- Bygningen har ikke blitt tilkoblet vann de siste to årene.

Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

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

Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Spesialrom - Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

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

Våtrom - Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik/Det er påvist andre avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Kommentar til andre avvik:

- Alder er brukt som grunnlag for tilstandsgrad.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Ingen hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

FØLGENDE MEDFØLGER IKKE I HANDELEN

- Alt av innbo og løsøre.
- Klebersteinsovn i stue i hovedetasje (vil demonteres og fjernes før ny eier overtar).
- Automover klipper.

GENERELL INFORMASJON

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: 182 m²

BRA totalt: 182 m²

TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 58 m² Entré, gang, stue, toalettrom, bad, 2 boder og kjølerom.

Hovedetasje

BRA-i: 70 m² Vaskerom, kjøkken, stue, gang og soverom.

Loftsetasje

BRA-i: 54 m² 2 ganger og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

Hovedetasje

2 m² Veranda.

IKKE MÅLT AREAL

Garasje er ikke målt opp.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger

• Kommunen opplyser om at det ikke foreligger brukstillatelse/ ferdigattest eller tegninger.

• Hoveddelen av bygningen er oppført ca. 1925, altså før det eksisterte krav om offentlig dokumentasjon i form av

brukstillatelse eller ferdigattest. For bygninger fra denne perioden er det normalt at slik dokumentasjon ikke foreligger. Det er registrert tilbygg oppført på 1970- og 1980-tallet. På dette tidspunktet var det krav om ferdigattest eller annen tillatelse fra kommunen i henhold til gjeldende regelverk, men byggene er av slik alder at det kan være at de ikke foreligger i arkivene lenger eller at dette ikke ble håndhevet. I byggesaksforeskriften fra 1. juli 2015 ble det bestemt at ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rømningen ut fra loftet er ikke tilfredstillende.

Garasje

Det foreligger ikke tegninger

- Kommunen opplyser om at det ikke foreligger brukstillatelse/ ferdigattest eller tegninger.
- For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at brukstillatelse/ ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av bygget er ulovlig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 790 000,-

VERDITAKST

Kr 1 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 606,- for år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet er en prognose for kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år. Gebyret inkluderer avløp, eiendomsskatt, feiing og renovasjon.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Fakturert beløp for 2024 var kr 22 622,-. 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,-.

VELFORENING/HUSEIERLAG

I følge selger så er ikke eiendommen tilknyttet noen vel-forening.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 157 514,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 630 055,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

1 790 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

44 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

45 840 Omkostninger totalt

61 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 835 840 Totalpris. inkl. omkostninger

1 851 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 854 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1974/6454-1/58 20.11.1974 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1924/900068-1/58 03.12.1924 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 74 BNR: 1

2006/414358-1/200 04.09.2006 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1531 GNR: 74 BNR: 313

2024/2334319-1/200 05.12.2024 12:29

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1531 GNR: 74 BNR: 371

ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

06.06.2025

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER
5046250

DIVERSE OPPLYSNINGER

DØDSBO

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
11.06.2025

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. 13 900,-(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing/AHV-gebyr 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

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

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og

informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

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

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

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

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



Fiskarstrandvegen 17

1 Etg

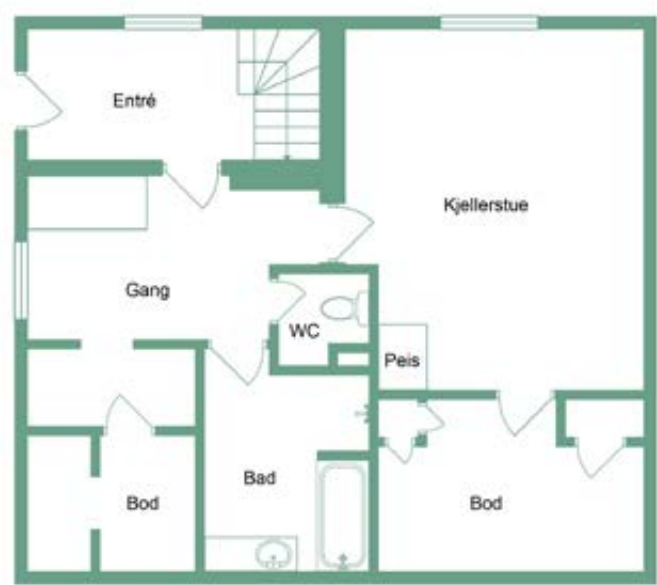
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Fiskarstrandvegen 17

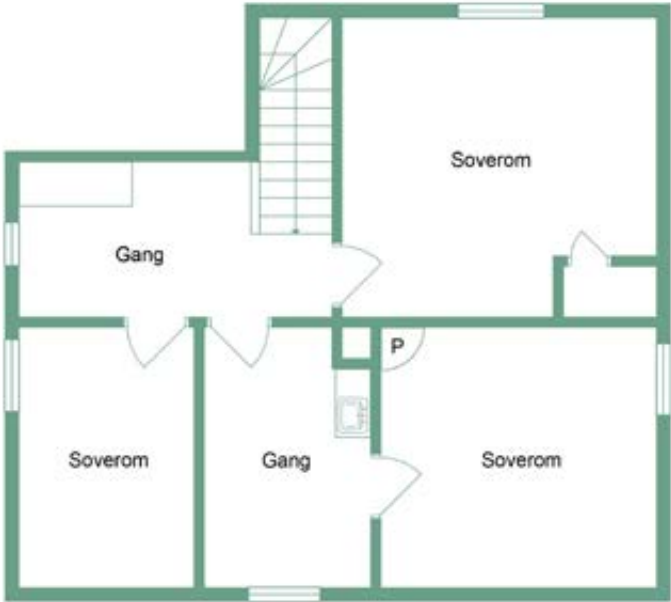
U Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

Plantegning



Fiskarstrandvegen 17
2 Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

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

FISKARSTRANDVEGEN 17

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Info om manglende bygningstegninger
- Info om manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
- Grunnkart
- Oversiktskart for eiendom 1531 - 74/17
- Eiendomskart for eiendom 1531 - 74/17
- Vegstatuskart for eiendom 1531 - 74/17
- Ledningskart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplanforslag
- Kommuneplankart
- Områdeanalyse
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fiskarstrandvegen 17 , 6035 FISKARSTRAND

 SULA kommune

 gnr. 74, bnr. 17

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 20923-1351

Referansenummer: HW4130

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk

Vår ref:



**Art-
ikon**
ARKITECT & TAKSTERING
HOLMESTADEN 11, 6035 FISKARSTRAND

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

Norsk takst

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



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

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

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

Artikon

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

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

Sjekk ut www.artikon.no

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



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk
Uavhengig Takstingeniør
gaute@artikon.no
971 39 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har ikke helt avklart alder, men eier opplyser om at den er fra perioden 1922-1926. Det er oppført en skylddeling datert 03.12.1924. Det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert fukt i trevirke på loftet, som tyder på lekkasje fra taktekkingen eller beslag, fukt i rom under terreng og det er ikke innlagt vann til boligen per i dag.

Boligen går over 3 etasjer, med underetasje, hovedetasje og loft. Det er bygget ett tilbygg mot nordøst for ca. 70 år siden og på slutten av 70-tallet/ tidlig 80-tallet ble det bygget et tilbygg mot nord som inneholder vaskerom. For ca. 15 år siden ble pipen oppgradert med nytt innerrør.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skiferstein. Eier opplyser om at på 80-tallet ble skifersteinen tatt av taket og vasket. Det ble lagt ny takpapp som undertak før skifersteinen ble lagt på plass igjen. Det er plassbygd takkonstruksjon med kaldtloft. Takkonstruksjonene er tilgjengelig for besiktigelse, men det er begrenset tilkomst på grunn av lagring eller lite gulvflate. Kun deler av loftet er innsisert. Det er også ett kott ved siden av trappen. Takrenner, nedløp og beslag er av stål og plast. Disse er skiftet da taktekkingen ble skiftet.

Eier opplyser om at veggene er av reisverk/ bindingsverk. Fasaden har liggende kledning. Det er opplyst om at det tidligere var eternitt på fasaden og denne ble fjernet og det ble montert ny kledning i 1993. Det er også opplyst om at det ble innblåst isolasjon i veggene før 1993. I 1993, da kledningen ble skiftet, ble det etterisolert og lagt ny vindplate. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene med koblete glass er fra byggeår og vinduene med 2-lagsglass er datostemplet 1992. Bygningen har teak hovedytterdør, malt ytterdør med koblete glass inn til vaskerom og malt balkongdør i tre med koblete glass. Ytterdøren i underetasjen er fra 60-tallet, da tilbygget mot nordøst ble bygget. Ytterdøren inn til vaskerom er fra slutten av 70-tallet/ begynnelsen av 80-tallet.

Det er en veranda med utgang fra det ene soverommet. Veranda er bygget i trevirke med papptekking. Rekkverket er av trevirke med stål i fremkant. Det er en utvendig trapp av betong ned mot garasjen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Veggene har tapet og innvendig tak har malte plater og strekt tak. Innvendig har boligen finérdører og enkelte profilerte dører. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Mellom etasjene er det trapper av trevirke med tette opptrinn. Rekkverket er av trevirke.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør som ble lagt inn i ca. 2010. Det er ett ildsted på det ene soverommet på loftet, ett ildsted på stuen i hovedetasjen og en peis på stuen i underetasjen hvor sotluke er plassert inne i peisen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Våtrom er bygget som et tilbygg på slutten av 70-tallet/ begynnelsen av 80-tallet. Ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på tettesjikt og det er epoxylim på gulv som har begrenset levetid. Våtrom har epoxy på gulv, ferdigpanel på vegger og panel i tak. Rommet er innredet med innredning og vask.

Bad

Badet i underetasjen er renoveret på 70-tallet i følge eier og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på membran og fallforhold. Våtrom har beleg på gulv, plater på vegger og malt innvendig tak. Rommet har dusjnisje, badekar og baderomsinnredning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med overskap, underskap og høyskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Innredningen har vask og komfyr. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i underetasjen har beleg på gulv, tapet på vegg og malte flater i himling/ innvendig takflate. Rommet er innredet med vask og toalett.

Det er et kjølerom i underetasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at det er røropplegg av forskjellige typer og alder. Det er foretatt utskiftinger langs med, men det er ikke foretatt noe siden tidlig 80-tallet. Tidligere vannforsyning har kommet fra brønn på nabotomt og i følge eier er denne vannforsyningen nå slått av. I dag er det ikke vann inn til huset. Vannet har ikke vært påskrudd de siste 2 årene. Avløpsrør er av plast, men det kan ikke utelukkes at det er eldre skjult soilrør/ støpejernsrør.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert en varmepumpe i entréen. Denne har ukjent alder. Eier opplyser om at denne er defekt.

Varmtvannstanken plassert på boden på veggen inn mot badet og er innkledd i en kasse. Varmtvannsberederen er ikke inspisert. Eier opplyser om at denne er av eldre alder.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert på gangen på loftet.

Boligen har brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Tomten ligger i en sørøstheiling. Det er forstøtningsmurer av betong og naturstein.

Drenering er ikke kjent. Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

I følge eier er det avløpsrør av plast fra 1987 som er tilknyttet kommunalt avløpsnett. Det er fremlagt kvittering fra rørlegger på utført arbeid. Bygget har tidligere vært tilkoblet en privat brønn på nabotomt. Denne vanntilførselen er nå stengt. Per i dag er det ikke vann frem til boligen. Eier opplyser om at det er lagt vannledning fra boligen og ut til tomtegrensen som er tiltenkt tilkoblet kommunal vannforsyning. Alder og materiale på utvendige vannledninger er ikke kjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	182 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	182 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

- Kommunen opplyser om at det ikke foreligger brukstillatelse/ ferdigattest eller tegninger.

- Hoveddelen av bygningen er oppført ca. 1925, altså før det eksisterte krav om offentlig dokumentasjon i form av brukstillatelse eller ferdigattest. For bygninger fra denne perioden er det normalt at slik dokumentasjon ikke foreligger. Det er registrert tilbygg oppført på 1970- og 1980-tallet. På dette tidspunktet var det krav om ferdigattest eller annen tillatelse fra kommunen i henhold til gjeldende regelverk, men byggene er av slik alder at det kan være at de ikke foreligger i arkivene lenger eller at dette ikke ble håndhevet. I byggesaksforeskriften fra 1. juli 2015 ble det bestemt at ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

- Kommunen opplyser om at det ikke foreligger brukstillatelse/ ferdigattest eller tegninger.

- For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at brukstillatelse/ ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av bygget er ulovlig.

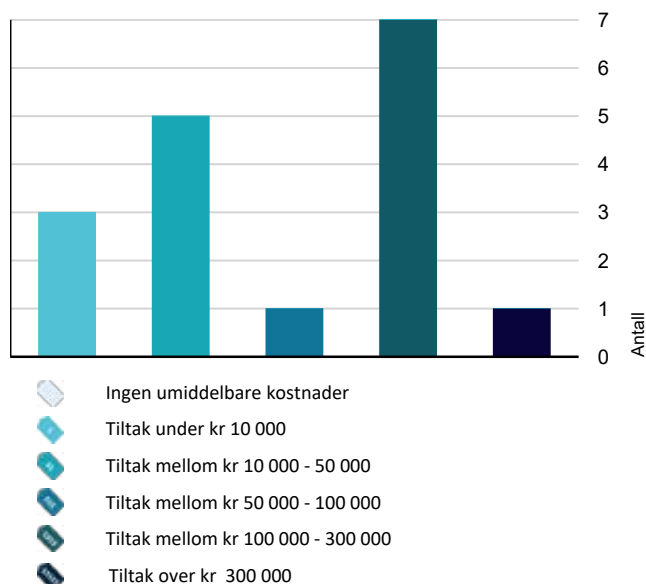
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
- Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.
- Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"
- Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekviert, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekviert.
- Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.
- Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.
- Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekviert.
- Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for å fastsette av markedsverdi og arealmåling.
- Objektet er et dødsbo, og det er begrenset med informasjon om boligen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1925

Kommentar
Byggeåret er uavklart. Eier opplyser om 1922-1926. Det er registrert en skylddeling datert 03.12.1924.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen har høy grad av slitasje og står fremfor en oppgradering. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skiferstein. Eier opplyser om at på 80-tallet ble skifersteinen tatt av taket og vasket. Det ble lagt ny takpapp som undertak før skifersteinen ble lagt på plass igjen. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Merk at taktekkingen kun er synlig fra den ene siden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Halvparten av forventet brukstid på skifer er 40 år.
- Halvparten av forventet brukstid på undertak er 30 år.

Kommentar til andre avvik:

- Det er målt fuktighet på loftet. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det kan være taktekkingen eller det kan være utvendig beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Vurderingen ut i fra alder (halvparten av forventet levetid) betyr ikke at konstruksjonen er utgått på alder, men det sjansen for funksjonssvikt vil gradvis bli større. Det må følges med på konstruksjonen.

Kommentar til andre avvik:

- Basert på oppdagelsene på loftrommet må det gjøres nærmere undersøkelser. Det er derfor satt TG3 på taktekkingen. Avviket kan ligge på taktekkingen eller på utvendige beslagløsninger. Kostnadsestimat er satt opp i mot kontroll og ikke utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av stål og plast. Disse er skiftet da taktekkingen ble skiftet. Beslag, renner, pipe som ligger på eller i høyde med taket er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av beslag kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er målt fuktighet på loftet. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det kan være taktekkingen eller det kan være utvendig beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Vurderingen ut i fra alder (halvparten av forventet levetid) betyr ikke at konstruksjonen er utgått på alder, men det sjansen for funksjonssvikt vil gradvis bli større. Det må følges med på konstruksjonen.

Kommentar til andre avvik:

- Basert på oppdagelsene på loftrommet må det gjøres nærmere undersøkelser. Det er derfor satt TG3 på nedløp og beslag. Avviket kan ligge på taktekingen eller på utvendige beslagløsninger.

Kostnadsestimat er satt opp i mot kontroll og ikke utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Eier opplyser om at veggene er av reisverk/ bindingsverk. Fasaden har liggende kledning. Det er opplyst om at det tidligere var eternitt på fasaden og denne ble fjernet og det ble montert ny kledning i 1993. Det er også opplyst om at det ble innblåst isolasjon i veggene før 1993. I 1993 ble det etterisolert og lagt ny vindplate.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert musebånd bak kledning, men stedvis mangler dette.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Kledning må overflatebehandles slik at levetiden forlenges og at konstruksjonen ikke skal forringes ytterligere.
- Det må etableres musesperre i underkant av kledning for å hindre skadedyr å trenge inn i boligen.



Stedvis manglende musesperre.



Kledningen fremstår jevnt over som værslitt.



Eksempel av værslitt område.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er plassbygd takkonstruksjon med kaldtloft. Takkonstruksjonene er tilgjengelig for besiktigelse, men det er begrenset tilkomst på grunn av lagring eller lite gulvflate. Kun deler av loftet er inspisert. Det er også ett kott ved siden av trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er observert tørre fuktskjolder flere steder på loftet og på kottet ved trappen. På kaldtloftet er det også målt høye fuktverdier. Dette er observert ved pipe og i gradrennen. Ved pipe ble det målt 27,2 vektprosent fuktighet i trevirke.

Vektprosent blir gradert slik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Basert på observasjoner er det utfordringer med taktekingen eller utvendige beslagløsninger. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Kostnad er opp i mot ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er målt fuktighet flere steder.



Målt 14 vektprosent i fuktskjold på kott.



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt ytterdør med koblede glass inn til vaskerom og malt balkongdør i tre med koblede glass. Ytterdøren i underetasjen er fra 60-tallet, da tilbygget mot nordøst ble bygget. Ytterdøren inn til vaskerom er fra slutten av 70-tallet/ begynnelsen av 80-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Dørene subber mot karm ved åpning/ lukking.
- Dørene er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til forkortning av levetid, skader i konstruksjon og tilliggende konstruksjoner.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene med koblede glass er fra byggeår og vinduene med 2-lagsglass er datostemplet 1992.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Vinduene fremstår som svært værslitte. Det er observert punkterte glassruter og vinduer som subber mot karm ved åpning/ lukking.

Konsekvens/tiltak

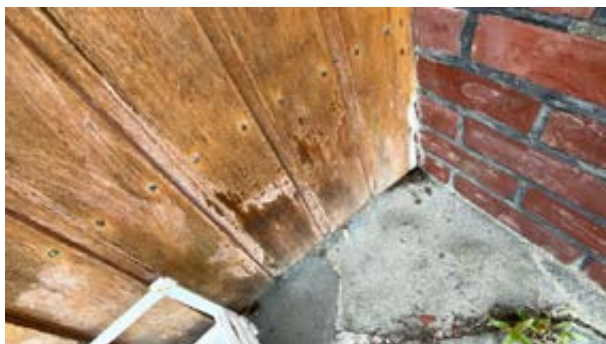
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Kostnadsestimat er noe usikkert. I utgangspunktet kan det være tilstrekkelig med vedlikehold og utskifting av enkelte glassruter. Vinduene er jevnt over så værslitt at det er valgt å sette TG3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Værslitt ytterdør.



Værslitt terressedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en veranda med utgang fra det ene soverommet. Veranda er bygget i trevirke med papptekking. Rekkverket er av trevirke med stål i fremkant.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Tekkingen er av ukjent alder, men er av eldre alder. Underkant er bygget igjen med luftesjikt (luftespalte i fremkant). Det må være oppmerksomhet på at det oppstår lekkasjer som kan ta tid før det oppdages.
- Rekkverket er målt til 73 cm. Dagens krav er 100 cm.
- Trevirke er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til skader i konstruksjon og forkorting av levetid.
- Tettesjiktet må sjekkes jevnlig.
- Rekkverk som ikke imøtekommer dagens krav er vurdert ut i fra et sikkerhetsaspekt. Det er ikke krav om å utbedre rekkverk opp mot dagens krav.



Værslitt rekkverk.

TG 1 Utvendige trapper

Det er en utvendig trapp av betong ned mot garasjen. Se kommentar under støttemur.



TG 3 Andre utvendige forhold

Garasjen er bygget inn i terrenget og det er mulig å komme seg ut på garasjetaket uten gjerde eller rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er ikke rekkverk eller gjerdet på garasjetaket eller som hindrer tilkomst til garasjetaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Punktet er vurdert ut i fra ett sikkerhetsaspekt. For å imøtekomme krav så må det monteres rekkverk. (Merk at dette ikke er en tilstandsanalyse av garasjen)

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Veggene har tapet og innvendig tak har malte plater og strekt tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er stedvis en del slitasje på innvendige overflater. blant annet på loftet er det observert strekt tak som henger (overflaten har løsnet) og beleggskjøter som har gått fra hverandre, i hovedetasjen er det sprekker i taket. I underetasjen er det sprekker i belegg og en skade i det ene hjørne på stuen. Se rom under terreng for ytterligere beskrivelse av dette. Underetasjen har generell høy grad av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Kostnadsestimat er ikke satt ut i fra oppussing av hele boligen innvendig. Kostnadsestimat gjelder for tilbakeføring/ utbedring hvor det er skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Takpapp-/ tapet henger ned.



Sprekk i flis.



Belegget har gått fra hverandre i en skjøt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt skjevheter i følgende rom og det er observert følgende skjevheter:

- Soverom på loft er det målt 14 mm over 2 meter.
- Gang på loft er det målt 7 mm over 2 meter.
- Stue i hovedetasjen er det målt 7 mm over 2 meter og 30 mm gjennom hele rommet. Det er en kul/ bul i midten av rommet.
- Kjøkkenet i hovedetasjen er det målt 15 mm over 2 meter.
- Stue i underetasjen er det målt 8 mm over 2 meter.
- Gang i underetasjen er det målt 8 mm over 2 meter.

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

Radon er en 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 2011.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør som ble lagt inn i ca. 2010. Det er ett ildsted på det ene soverommet på loftet, ett ildsted på stuen i hovedetasjen og en peis på stuen i underetasjen hvor sotluke er plassert inne i peisen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ildstedet i hovedetasjen har en ildsikker plate som kun går 19 cm fremfor ildstedet. Kravet er 30 cm.

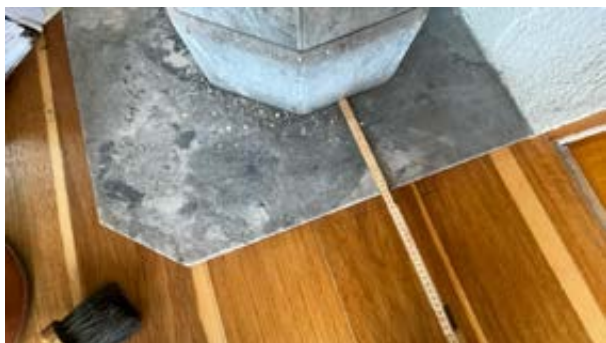
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan medføre brannutvikling

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er foretatt hullboring fra boden og det er også en synlig fuktskade på stuen i underetasjen. I det området hvor det er observert skade på stue er det misstanke om råteskadet bunnsvill (Merk at dette kun er kjent under gulvlisten i dette område og det er ikke foretatt undersøkelse inne i vegg).

Det ble målt 25 vektprosent fuktighet i trevirke på boden ved hjelp av hullboring og i svill under list på stuen er det målt 19,2 vektprosent.

Vektprosent blir gradert slik:

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

Kommentar til andre avvik:

- Det er gjennom hullboring observert følgende oppbygning: Innvendig plate, dampspærre, isolert påføring, svartpapp og betong. Svartpapp og dampspærre er i dag ikke et anbefalt produkt, da disse kan holde eventuell innstengt fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Vedvarende fuktproblematikk kan føre til ytterligere råteskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan redusere bygningens levetid. Punktet, tiltakene og kostnadsestimat henger sammen med drenering. Det bør ikke lages til i underetasjen før årsak er funnet og utbedret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er råteskadd list. Det er målt fuktighet under denne.



Det er målt fuktighet i hull etablert vegg som støter mot terrenget.

TG 2 Innvendige trapper

Det er trapp av trevirke med tette opptrinn. Rekkverket er av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Høyden på rekkverket er målt til 80 cm opp til loftet og 85 cm ned til underetasjen. Dagens krav til høyde på rekkverk er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Rekkverk/ trapp som ikke imøtekommer dagens krav er vurdert ut i fra et sikkerhetsaspekt. Det er ikke krav om å utbedre rekkverk/ trapp opp mot dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og enkelte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

I vegg som ligger mot kjølerom er det observert plastisolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ved hullboring mot kjølerom er det observert plastisolasjon. Dette er isolasjon som er lett antennelig og skal ikke brukes i boliger uten at disse er forsvarlig tildekket med brannsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Plastisolasjon er et brennbart materiale som ved brann kan bidra til rask brannspredning og utvikling av giftige gasser. Plastisolasjonen bør fjernes fra boligen.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrom er bygget som et tilbygg på slutten av 70-tallet/ begynnelsen av 80-tallet. Våtrom har epoxy på gulv, ferdigpanel på vegger og panel i tak. Rommet er innredet med innredning og vask.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/ - konstruksjoner har passert forventet levetid. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og skjult rørinstallasjon over tid begynne å lekke. Det er også observert faktiske/ synlige avvik som manglende tettesjikt i våtsone på vegg og epoxylim som tettesjikt sprekker lett når det når en viss alder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan føre større skader i konstruksjon og tilleggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i, nærmest mulig dusjsone/ våtsone. Hullboringen er utført fra vaskerommet, men borte fra våtsone.

Våtsone (vasken) ligger mot yttervegg. Det ble forsøkt boret inn i vegg, men det var flere platelag som gjorde til at medbrakt verktøyet ikke var stort nok. Det er foretatt fuktmåling inne i hullet, men ikke i bunnsvill. Det ble målt 14,9 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i underetasjen er renoveret på 70-tallet i følge eier og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Våtrom har belegget på gulv, plater på vegger og malt innvendig tak. Rommet har dusjnisje, badekar og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/ - konstruksjoner har passert forventet levetid. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon og skjult rørinstallasjon over tid begynne å lekke. Det er også observert faktiske/ synlige avvik som sprekk i belegget og uegnede plater i våtsone.

Tilstandsrapport

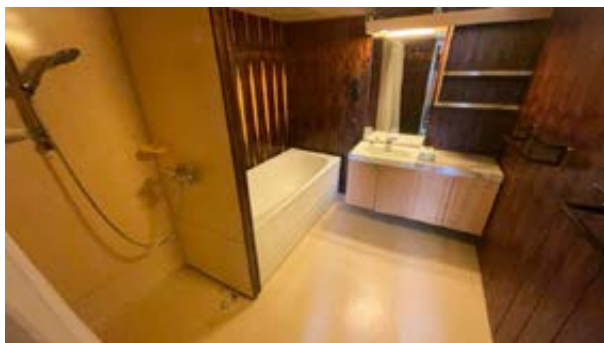
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan føre større skader i konstruksjon og tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det søkes etter fukt i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsone/ våtsone eller hvor det mest trolig kan oppstå fuktighet. Dersom det ikke er tilgang i dette området eller det ikke mottas aksept fra rekvirent, så søkes det heller ikke etter fukt.

Det er ikke tilkomst til å ta hullboring i motstående rom da veggene er av betong, men det er gjennomført overflatesøk i dusjsone. Det ble observert indikasjoner på fukt. Et overflatesøk er ikke like presist som hullboring og et fuktsøk kan gi utslag dersom det treffer en skjult vannledning eller en spiker.

Tilstandsgrad er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Kommentar til andre avvik:

- Alder er brukt som grunnlag for tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med helheten til badet.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med overskap, underskap og høyskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Innredningen har vask og komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Naturlig lufting fra kjøkkenet vil begrenset luftkvalitet og fukt blir ikke kastet ut av boligen.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til at luftutskiftingen ikke er tilstrekkelig i rommet.

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Det er et kjølerom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er konstatert fuktskader inne i konstruksjonen.
- Se også kommentar under andre innvendige forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Vedvarende fuktproblematikk kan føre til ytterligere råteskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan redusere bygningens levetid. Punktet, tiltakene og kostnadsestimat henger sammen med drenering. Det bør ikke lages til i underetasjen før årsak er funnet og utbedret.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Målingene har feilaktige utslag, men det er konstatert fukt i området.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Eier opplyser om at det er røropplegg av forskjellige typer og alder. Det er foretatt utskiftninger langs med, men det er ikke foretatt noe siden tidlig 80-tallet. Eier opplyser om at det tidligere vann tidligere har kommet fra brønn på nabotomt. Denne vannforsyningen er nå slått av og det er ikke vann inn til huset. Vannet har ikke vært påskrudd de siste 2 årene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert en stor sprekk i den ene kranen på vaskerommet.
- Tilstanden på innvendige vannrør er ikke kjent. Det må påregnes oppgradering

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Ut i fra at det er observert sprekk i en kran, så er det konstatert utettheter. I og med at det i dag ikke er skrudd på vann inn til boligen, så er ikke innvendige vannledninger kontrollert ytterligere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast, men det kan ikke utelukkes at det er eldre skjult soilrør/ støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Eier kjenner ikke til at det er skade på avløpsrørene, men disse har ikke vært i bruk de siste 2 årene. Tilstanden er ikke kjent.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 3 Varmesentral

Det er installert en varmepumpe i entréen. Denne har ukjent alder. Eier opplyser om at denne er defekt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Eier opplyser om at varmepumpen er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Varmepumpen må erstattes eller repareres for at denne skal fungere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken plassert på boden på veggen inn mot badet og er innkledd i en kasse. Varmtvannsberederen er ikke inspisert. Eier opplyser om at denne er av eldre alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Varmtvannsberederen er ikke inspisert. Berederen er plassert i ett rom uten sluk, men det er ikke kjent om avrenningen er koblet til sluk eller avløp.
- Bygningen har ikke blitt tilkoblet vann de siste to årene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det må gjøres ytterligere undersøkelser. Varmtvannsberederen er ikke i bruk og det kan ikke utelukkes at denne må skiftes.
- Avrenningen er ikke kjent, men varmtvannsbereeder skal ha avrenning til sluk/ avløp eller annen fuktovervåkning. Manglende utbedring/ tiltak kan føre til skader i takteking og nærliggende konstruksjoner.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert på gangen på loftet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1922 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Familiemedlem av en av eierne var sertifisert elektriker, men arbeidet er ikke utført via registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Arbeidet er tilbake på 80-tallet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er montert varmepumpe.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det foreligger rapport fra eltilsynet med rettemelding, datert 30.10.2013.

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Etter dagens standard så løyer kursene av og til ut ved mye belastning.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

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 Uti fra observasjoner og alder, så anbefaler vi at det foretas en utvidet elkontroll.

Generell kommentar

- Det er registrert skader på en stikkontakt på det ene soverommet og på stuen er det observert flere åpne koblingspunkt. Disse koblingspunktene har sukkerbit/ koblingsklemme..

- Kostnadsestimat er beregnet opp i mot kontroll, ikke utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3

Branntekniske forhold

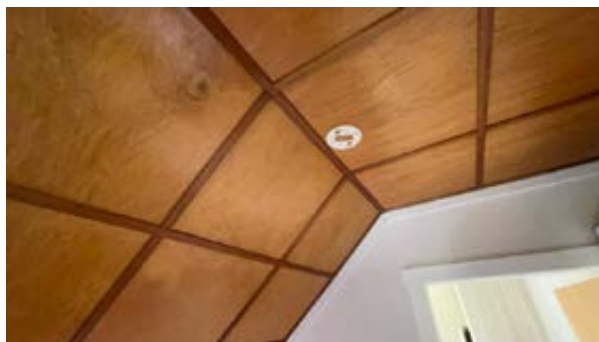
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens 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.

Boligen har brannslukningsapparat.

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?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjent om dreneringen er oppgradert etter byggeår, eller om det er noen form for fuktsikring inn til bygningskroppen.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ut i fra innvendige observasjoner i kombinasjon med alder er det valgt å sette TG3 på dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det er påregnelig med en redrenering/ etablering av drenering. Dersom dreneringen ikke utbedres, vil fuktbelastningen øke, noe som kan forverre råteskader og økt risiko for muggsoppdannelse og redusert innneklima, samt gi vesentlig høyere vedlikeholdskostnader over tid. For at innvendige rom skal settes i stand igjen er det nødvendig å begynne med dreneringen utvendig.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Riss må tettest for å forhindre at vann trenger inn i konstruksjonen og skaden/ symptomene utvikler seg videre. Det vil da også være enklere å følge med på utviklingen over tid.



TG 3 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Nedenfor boligen er det en betongmur som har sprekker.
- Nede ved garsjen er det en natursteinsmur. Undersøtten til denne ser ut til å være dårlig.

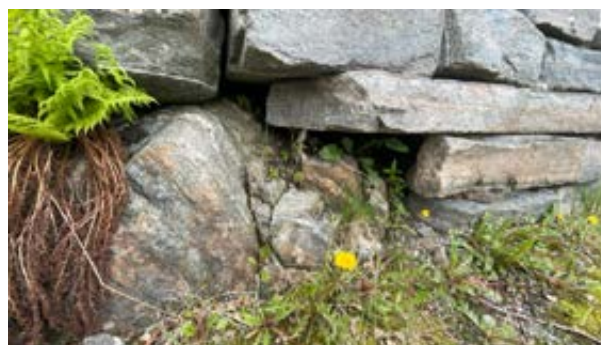
Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Riss må tettest for å forhindre at vann trenger inn i konstruksjonen og skaden/ symptomene utvikler seg videre. Det vil da også være enklere å følge med på utviklingen over tid.
- Støttemur med dårlig understøtte må sikres slik at den ikke sklir ut.
- Kostnadsestimat er satt til utbedring av sprekke og oppstøtting av mur. Det er ikke beregnet ny støttemur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Usikker understøtte på støttemur.

Tilstandsrapport



Sprekk i støttemur.

TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger i en sørøsthelling.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I følge eier er det avløpsrør av plast fra 1987 som er tilknyttet kommunalt avløpsnett. Det er fremlagt kvittering fra rørlegger på utført arbeid. Bygget har per nå ikke innlagt vann. Se egent punkt for dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er ikke vann frem til boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 3 Vannforsyning

Bygget har tidligere vært tilkoblet en privat brønn på nabolomt. Denne vanntilførselen er nå stengt. Per i dag er det ikke vann frem til boligen. Eier opplyser om at det er lagt vannledning fra boligen og ut til tomtegrensen som er tiltenkt tilkoblet kommunal vannforsyning. Alder og materiale på utvendige vannledninger er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Boligen er ikke tilkoblet vannforsyning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det er lagt opp rør til tomtegrensen, tiltenkt koblet på kommunale rør, men hvor mye som skal til, eller om det er mulig, for å få tillatelse til å koble seg til kommunal vannforsyning er ikke kjent.

- Satt kostnadsestimat er noe usikkert. For å kunne koble seg til kommunale rør må det søkes til kommunen før tilkoblingen/ gravinge kan starte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeåret er ikke kjent.

Standard

Det er enkel standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er svært slitt, og garasjen står fremfor en oppgradering.

Beskrivelse

Nede ved vegen er det en garasje som ligger inne i terrenget. Garasjen har støpt plate mot gulv, vegger av betong og støpt dekke som tak. Det er en manuell garasjeport. Garasjen fremstår som svært slitt. Innvendig er det satt opp noen ekstra støtter mellom gulv og tak. Det er synlig eksponert armering som er korrodert/ rustent.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

182 m²/182 m²

Enebolig: 4 Gang, 4 Soverom, Vaskerom, Kjøkken, 2 Stuer, Entré, 2 Bod, Toalettrom, Bad, Kjølerom

Andre bygg: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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 2 500 000

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

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

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

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

Boligen er i dårlig forfatning og krever omfattende renovering. Det er ikke lagt frem vann til boligen. De fleste bygningsdeler må tas igjen og noen av disse krever strakstiltak.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på utvalgte salg i området, antyder en markedsverdi på kr 3.580.000,-. Markedsvurderingen basert på boligtype og det er foretatt noen skjønnsmessige utvalg av disse eiendommene. Det er noe begrenset sammenligningsgrunnlag på eiendomsverdi og anslaget eiendomsverdi oppgir er noe usikkert. Det må legges noe mer vekt på skjønnsmessig vurdering av verdien.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kringlevegen 14 ,6036 MAUSEIDVÅG 157 m ² 1929 4 sov	27-09-2022	3 400 000	3 500 000		3 500 000	22 293
2 Rørstadhaugen 24 ,6035 FISKARSTRAND 173 m ² 1979 3 sov		3 800 000	3 700 000		3 700 000	21 387
3 Lømyrvegen 26 ,6035 FISKARSTRAND 156 m ² 1983 3 sov	23-02-2023	2 990 000	3 225 000		3 225 000	20 673
4 Solstranda 9 ,6035 FISKARSTRAND 225 m ² 1991 8 sov		3 500 000				15 556
5 Solstranda 21 ,6035 FISKARSTRAND 246 m ² 1967 3 sov	17-06-2023	3 450 000	3 175 000		3 175 000	12 907

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.	6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 200 000

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.	1 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000
--	------------	------------------

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

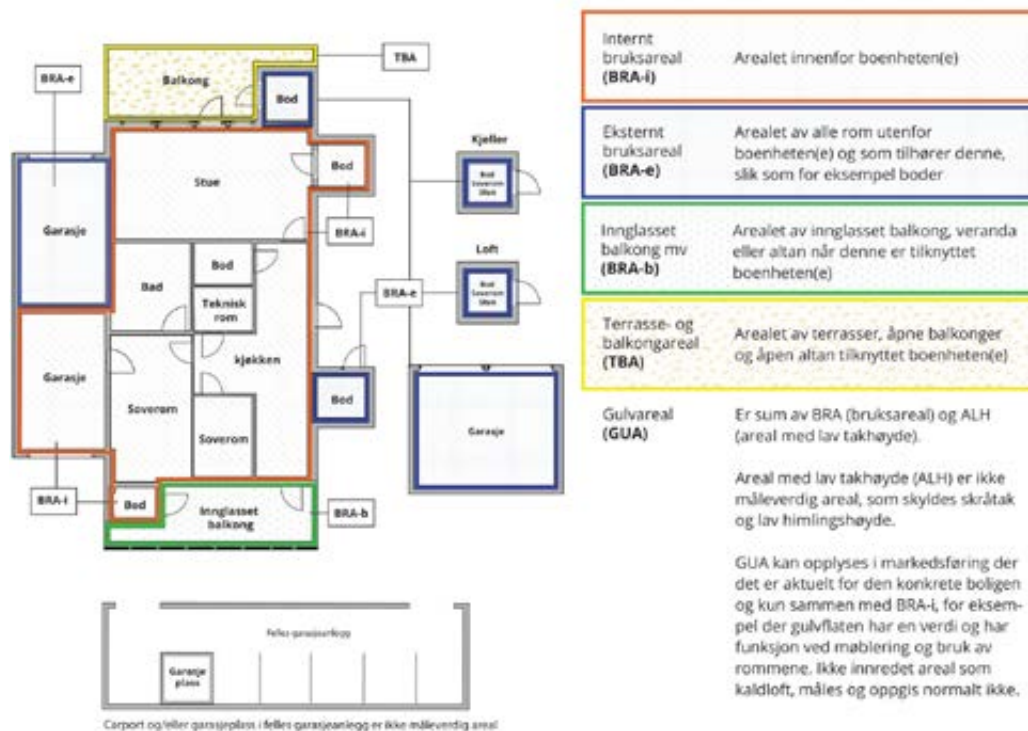
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	54			54	
Hovedetasje	70			70	2
Underetasje	58			58	
SUM	182				2
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Soverom, Gang 2, Soverom 2, Soverom 3		
Hovedetasje	Vaskerom, Kjøkken, Stue, Gang, Soverom		
Underetasje	Entré, Gang, Bod, Stue, Toalettrom, Bad, Bod 2, Kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Kommunen opplyser om at det ikke foreligger brukstillatelse/ ferdigattest eller tegninger.

- Hoveddelen av bygningen er oppført ca. 1925, altså før det eksisterte krav om offentlig dokumentasjon i form av brukstillatelse eller ferdigattest. For bygninger fra denne perioden er det normalt at slik dokumentasjon ikke foreligger. Det er registrert tilbygg oppført på 1970- og 1980-tallet. På dette tidspunktet var det krav om ferdigattest eller annen tillatelse fra kommunen i henhold til gjeldende regelverk, men byggene er av slik alder at det kan være at de ikke foreligger i arkivene lenger eller at dette ikke ble håndhevet. I byggesaksforeskriften fra 1. juli 2015 ble det bestemt at ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Rømningen ut fra loftet er ikke tilfredstillende.

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Kommunen opplyser om at det ikke foreligger brukstillatelse/ ferdigattest eller tegninger.

- For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at brukstillatelse/ ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av bygget er ulovlig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	168	14
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Gaute Aabrekk	Takstingeniør
	Ellen Hansine Dalheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	74	17		0	1838 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fiskarstrandvegen 17

Hjemmelshaver

Dalheim Ellen Hansine, Skår Heidi Strandman,
Strandman Snorre Hugo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Rørstad, Fiskerstrand i Sula kommune. Området består av eneboliger, flermannsboliger, skole, barnehage, idrettsanlegg og turområder. Det er kort vei til sjøen.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Bygningen er per nå ikke tilknyttet vann.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Id 2016000032 - Detaljregulering for gnr 74 bnr 21 og 24 Ikrafttredelse 23.03.2017 - Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse og hensynssoner.

Om tomten

Tomten ligger i en sørøsthelling. Tomten er barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier, gressplen og planter.

Tinglyste/andre forhold

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

Eier opplyser om at det tidligere har vært en nausttomt til boligen som nå er utskilt. Det foreligger en veirett frem til nausttomten som per i dag står skrevet til aktuell bolig. Denne veiretten skal selger forsøke å slette/ flytte. Ytterligere informasjon om dette er ikke kjent. Kontakt megler/ eier for ytterligere informasjon om dette.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.05.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.05.2025	Meglerpakke levert av meglersystem med bla. Sitkart, regulering, tegninger evt. brukstillatelser mm	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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/HW4130>

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.	
2-0092/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Heidi Strandman Skår	Ellen Hansine Dalheim

Gateadresse	
Fiskarstrandvegen 17	
Poststed	Postnr
FISKARSTRAND	6035

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: 2-0092/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Minst 15 år siden endring.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktmerker 2 plasser i kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasje, bør rives. Altan på hus, ikke sikker. Har ikke funne utettheter på huset.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Vatn er ikkje tilknytta vannverk pr. i dag. Muligens brudd på inntaksrør.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Strandman Skår	fe6e6882a97201040819972f0b9cd3d6e25ae436	21.05.2025 10:31:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Hansine Dalheim	c968fdb6f72ee4f825352fbf419319428975dec	21.05.2025 08:42:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0092/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Fiskarstrandvegen 17 - Nabolaget Rørstad/Korsneset - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Simabakken Linje 4	3 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	36 min

Skoler

Rørstadmarka skule (1-7 kl.) 212 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 434 elever, 37 klasser	7 min 5.4 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	14 min 11.3 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	14 min 11.4 km

«Fiskarstranda er beste plassen på jord :-D»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

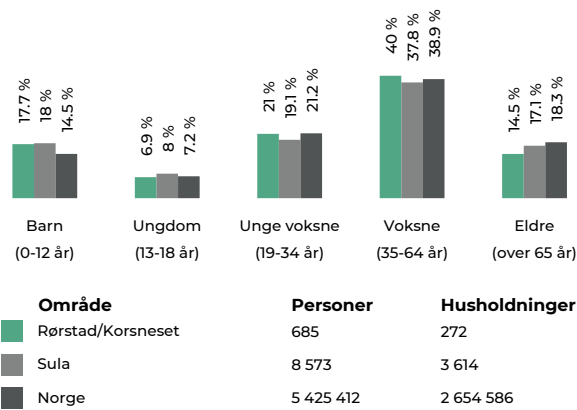
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rørstadmarka barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.5 km
Måseide barnehage (1-5 år) 73 barn	16 min 1.2 km
Bjørkavåg barnehage (0-5 år) 133 barn	5 min 3.1 km

Dagligvare

Kiwi Fiskarstrand PostNord	18 min 1.3 km
Spar Eidsnes Post i butikk, PostNord	5 min 3.7 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

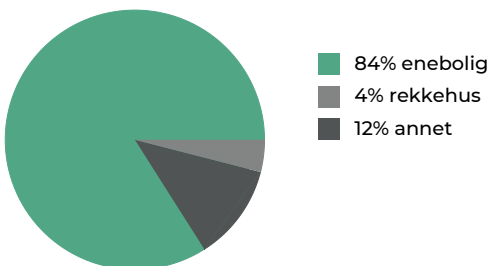
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Rørstadmarkhallen	10 min 🚶
Flerbrukshall	0.8 km
⚽ Fiskarstrand stadion	13 min 🚶
Ballspill, fotball	1 km
🚴 Aktiv Trening Langevåg	7 min 🚲
🏋️ Crossfit Langevåg	9 min 🚲

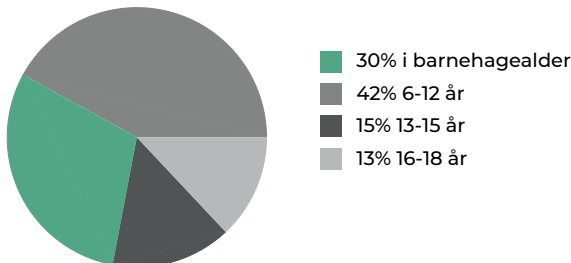
Boligmasse



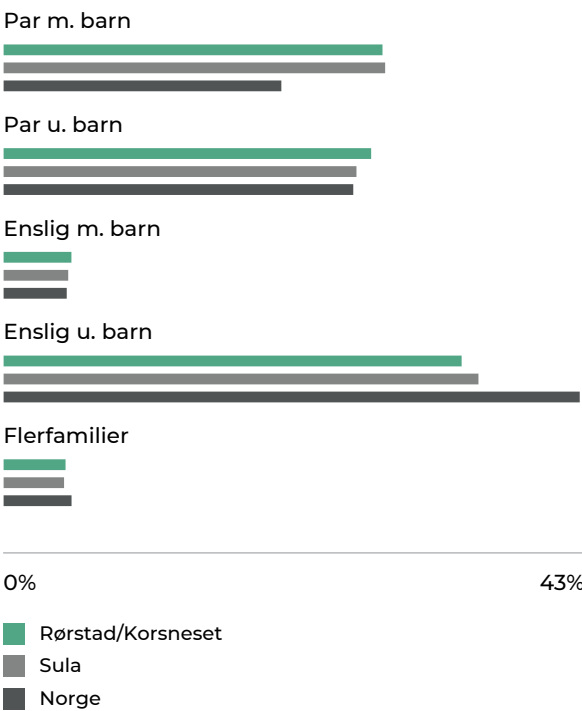
Varer/Tjenester

📺 AMFI Moa	12 min 🚶
🏪 Apotek 1 Langevåg	7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

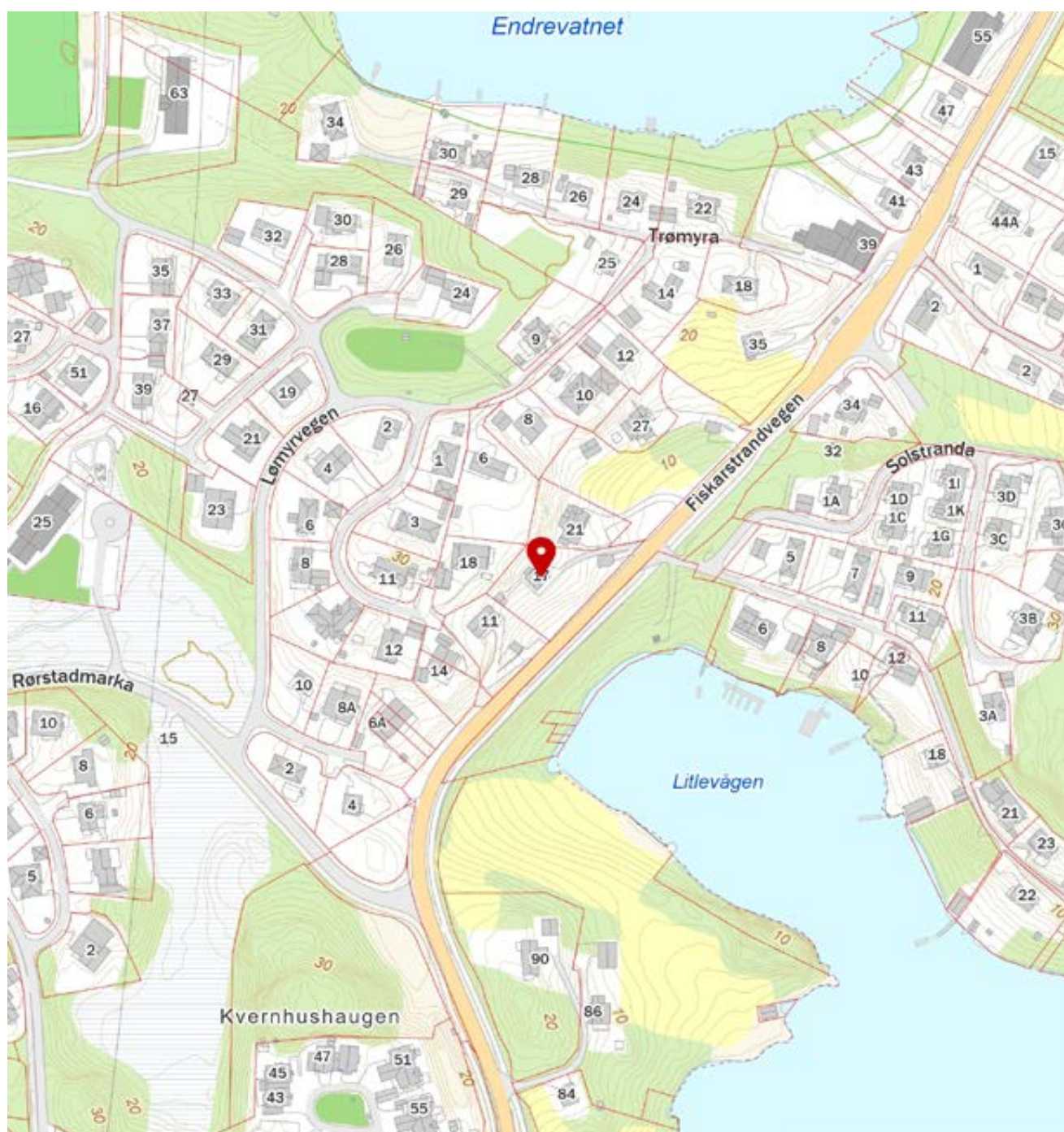
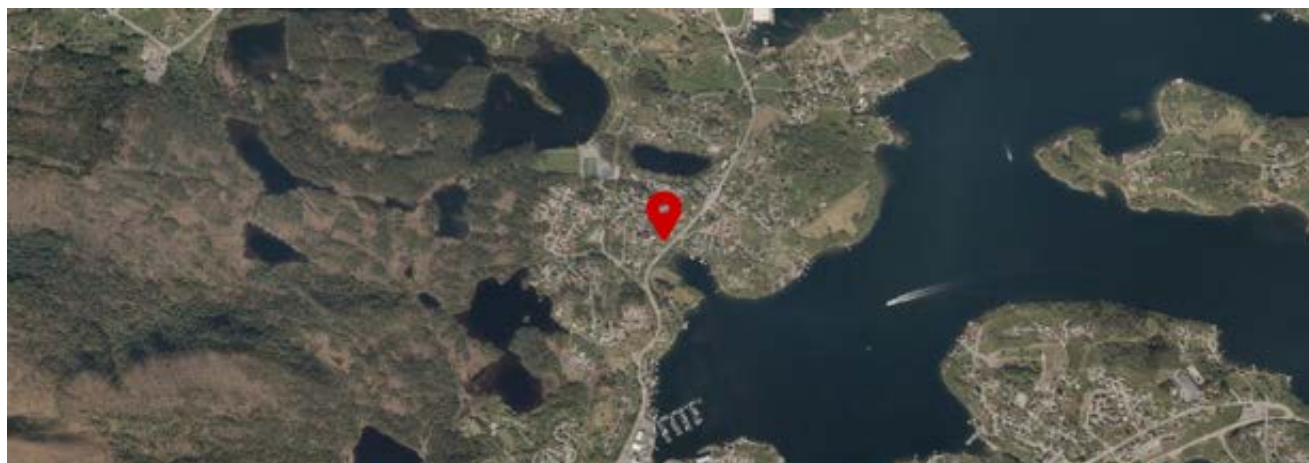


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Sula kommune

Adresse: Postboks 280, 6039
LANGEVÅG

Telefon: 70 19 91 00

E-post: post@sula.kommune.no

Utskriftsdato:
15.05.2025

Produktnavn

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sula kommune

Kommunenr.	1531	Gårdsnr.	74	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Fiskarstrandvegen 17, 6035 FISKARSTRAND								

Informasjon om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sula kommune

Utskriftsdato: 15.05.2025

Adresse: Postboks 280, 6039 Langevåg

Telefon: 70 19 91 00

E-post: post@sula.kommune.no

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sula kommune

Kommunenr.	1531	Gårdsnr.	74	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Fiskarstrandvegen 17, 6035 FISKARSTRAND								

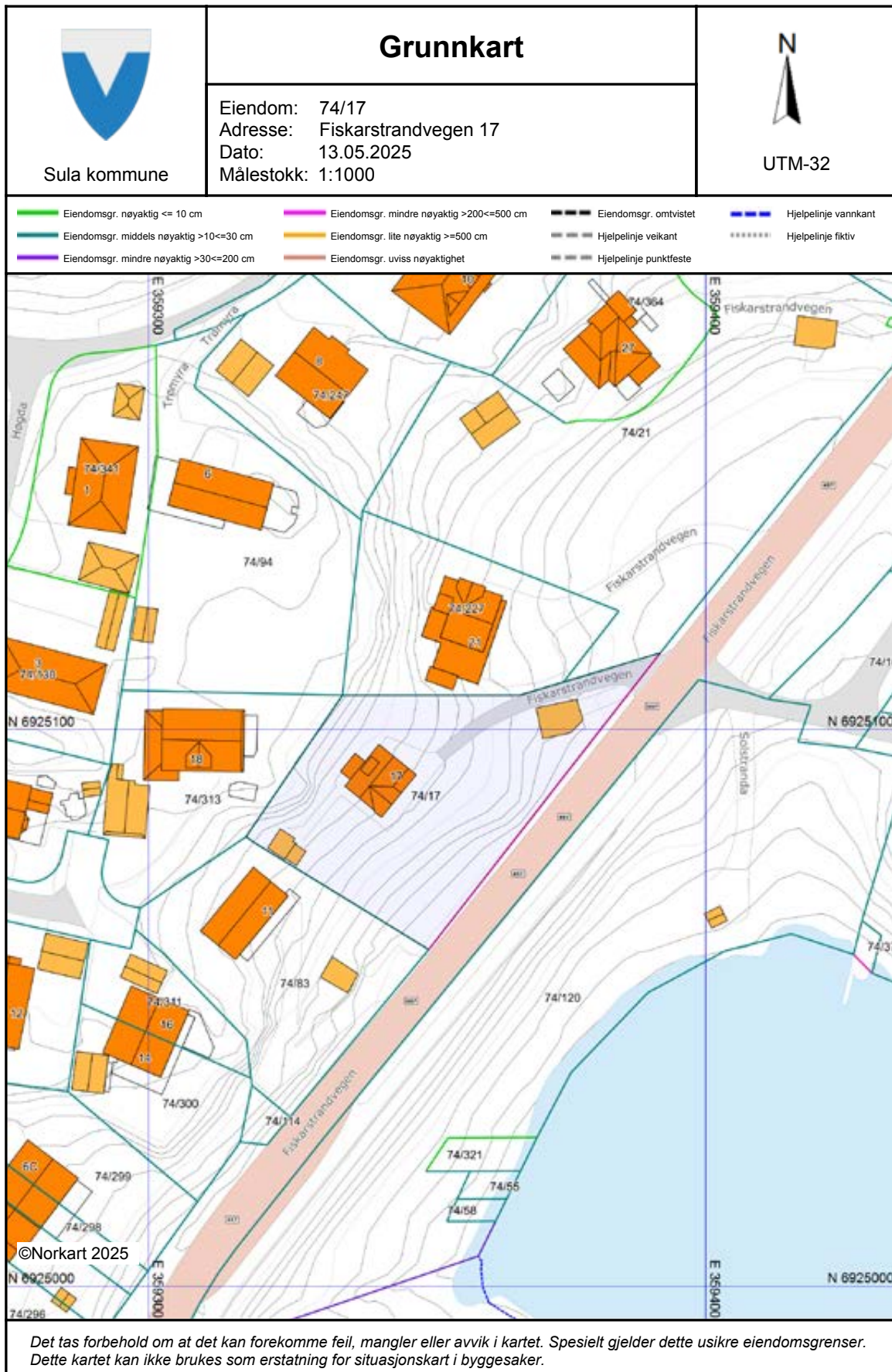
Informasjon om bygningstegninger

Vi kan dessverre ikke finne bygningstegninger i våre arkiver.

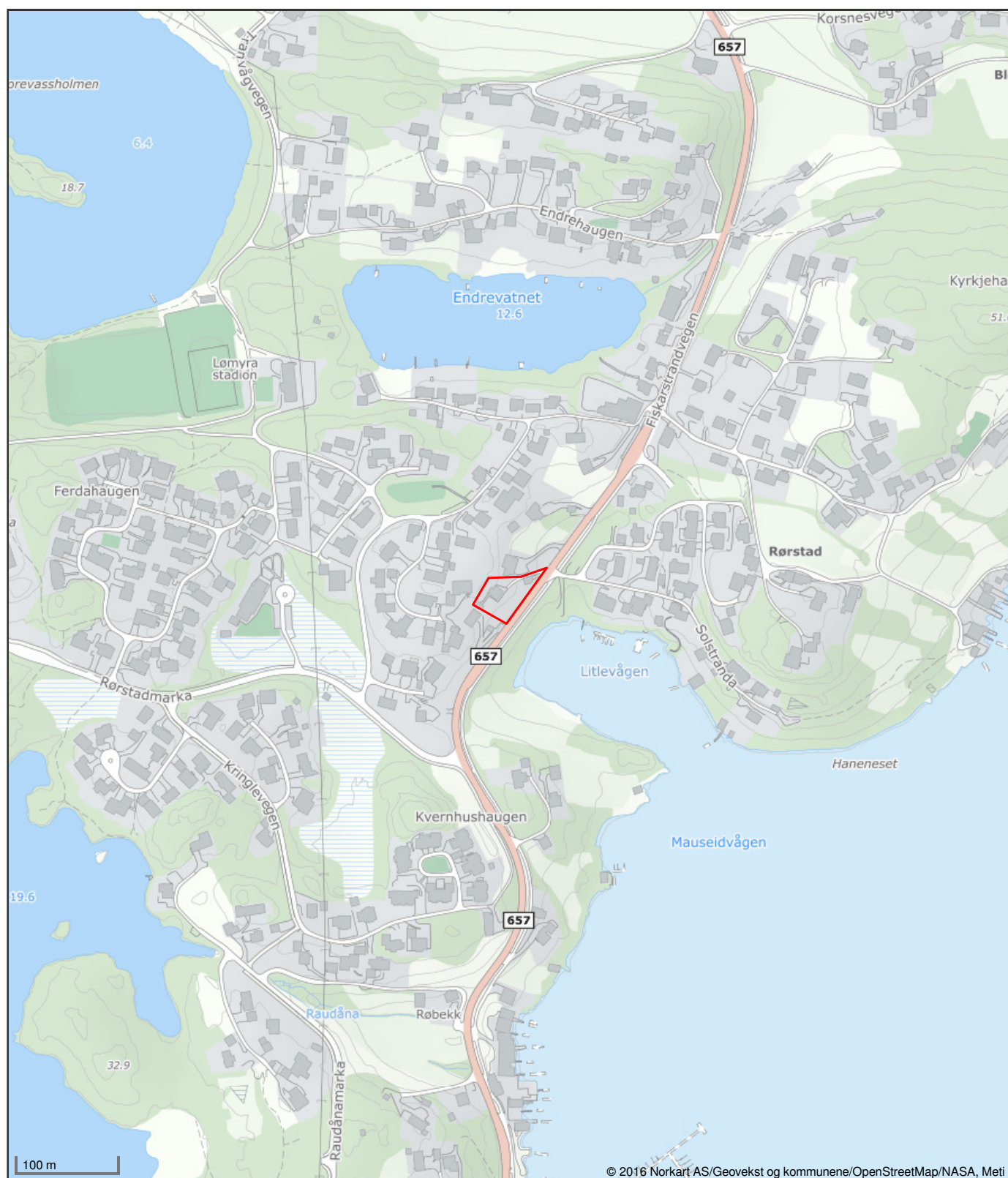


FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Oversiktskart for eiendom 1531 - 74/17//



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.



Eiendomskart for eiendom 1531 - 74/17//



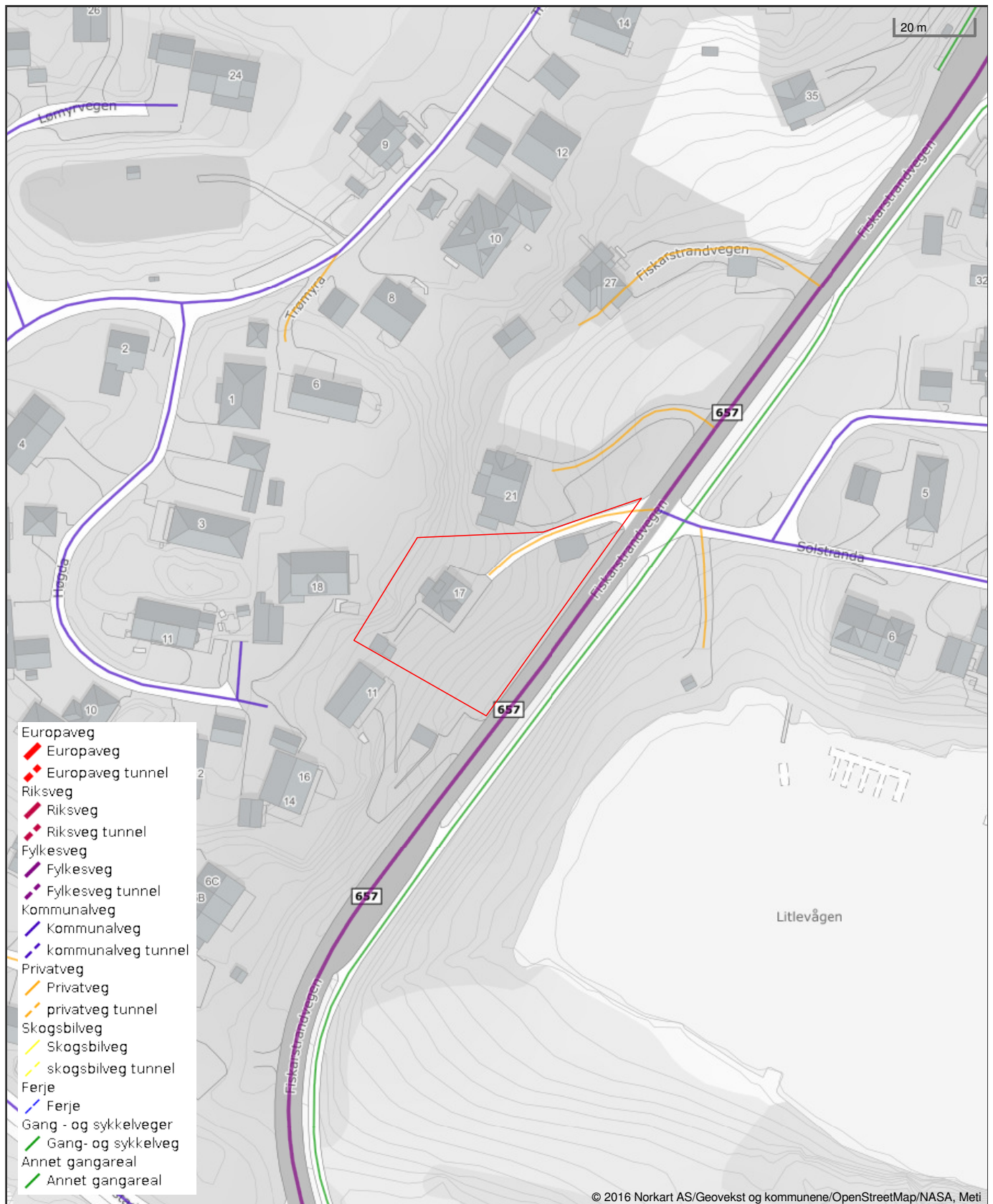
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omstvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiksliv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		○ Grensepunkt - uten klassifisering

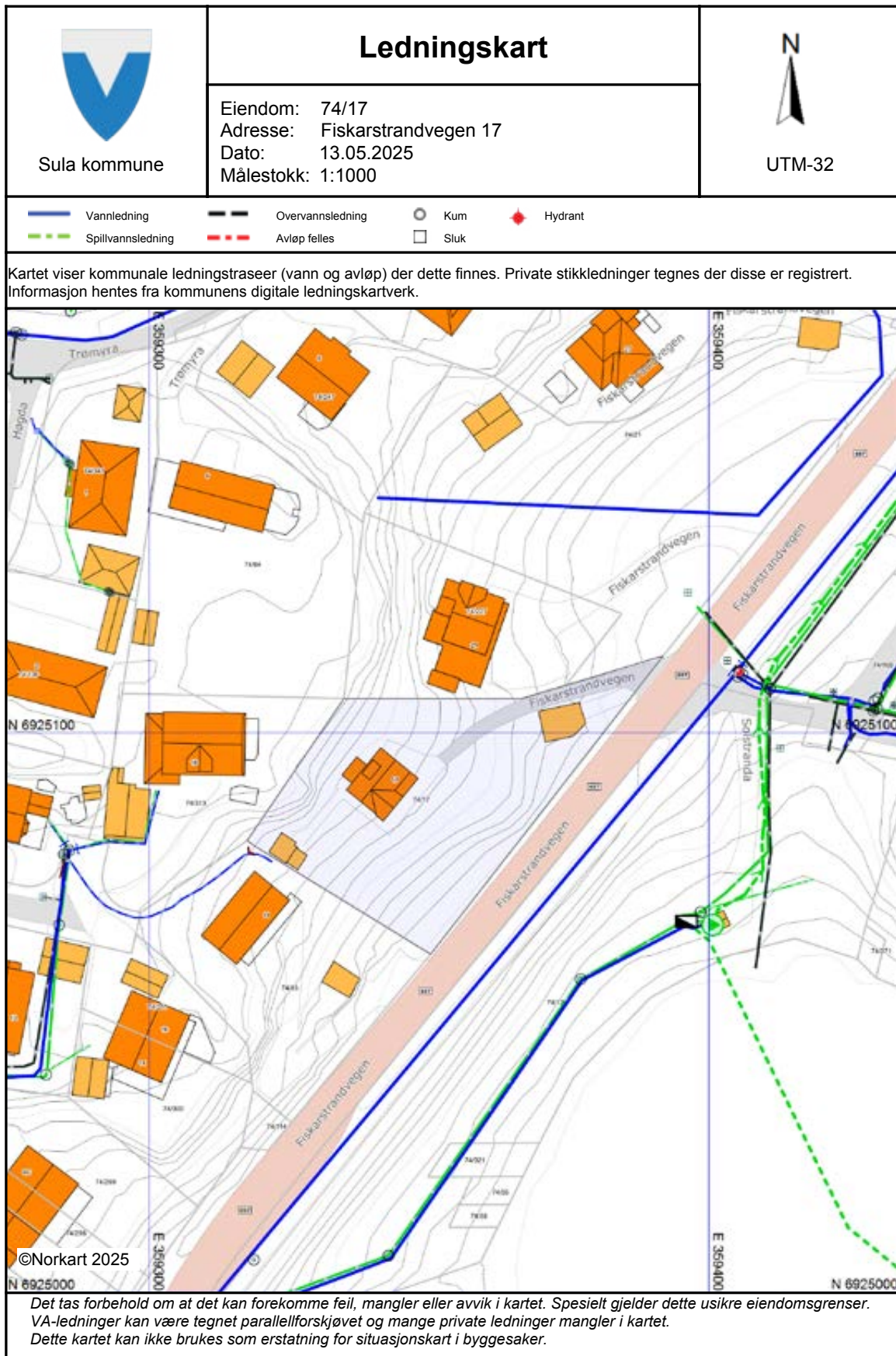
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 838,00 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6925092,23	Øst 359334,48

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6925106,15	359366,54	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	31,78	
2	6925108,53	359374,45	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,26	
3	6925113,76	359391,85	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,17	
4	6925060,45	359350,26	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	67,61	
5	6925061,63	359348,33	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	2,26	
6	6925079,58	359319,07	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	34,33	
7	6925080,73	359317,44	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	1,99	
8	6925106,16	359334,76	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	30,77	



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





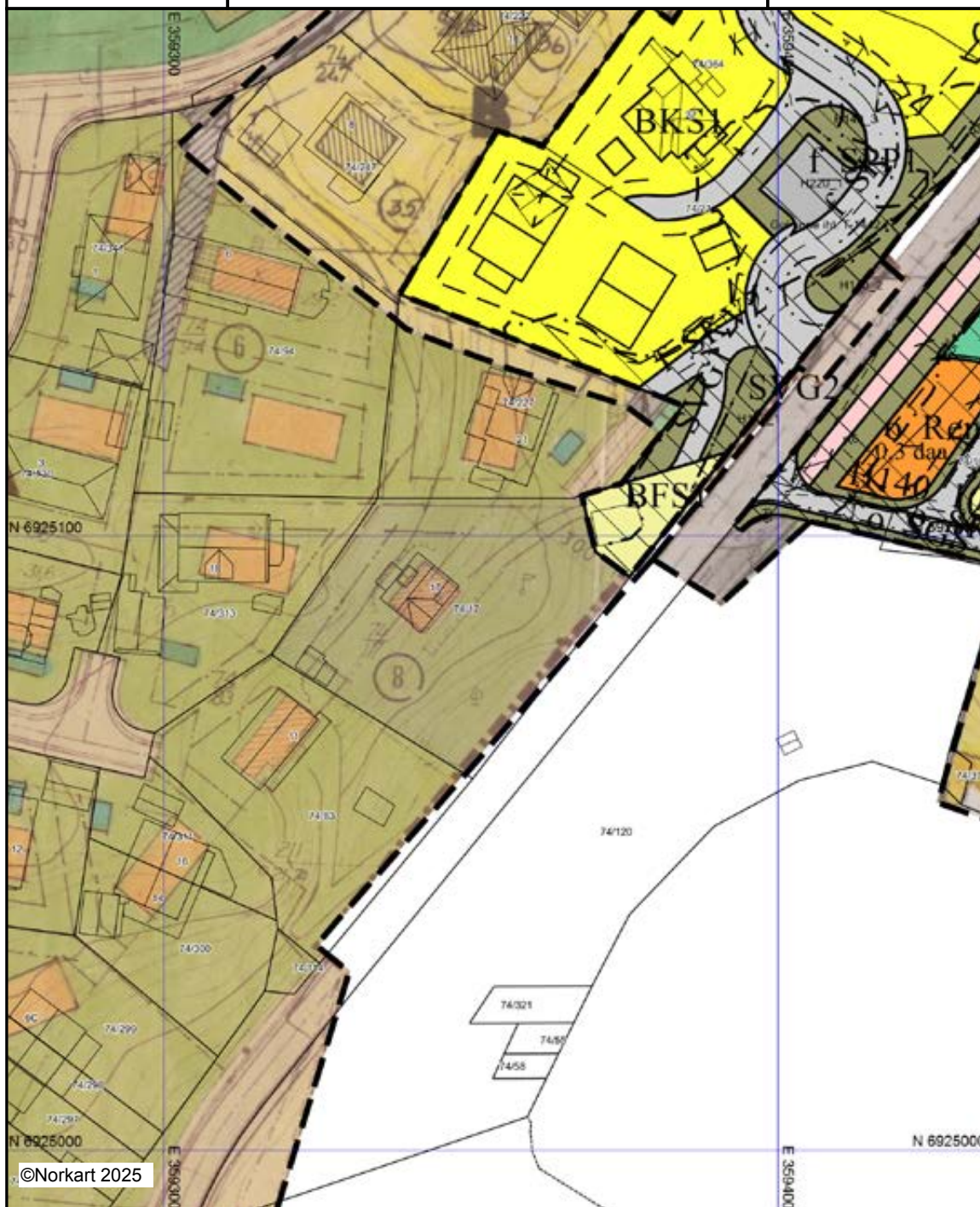
Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 74/17
Adresse: Fiskarstrandvegen 17
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Bustader - frittliggjende småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Renovasjonsanlegg
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Køyreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplassar

Reguleringsplan-Ormsynsone (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
-  Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Støysonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Byggjēgrense
-  Planlagt busetnad
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

Sula bygningsråd, møte 31/08 19 83

Side 1

Sak nr. 141/83

Saka behandla av Ulleland

G.nr.

B.nr.

Sula Bygningsråd
h e r

REGULERINGSPLAN RØRSTAD VESTRE - ENDRING AV REGULERINGSFØRE-
SEGNE

Som bilag i saka ligg føre:

1. Sula B-sak 95/83.
2. Gjenpart av offentlig kunngjering.

Sula bygningsråd har i sak 95/83 tatt opp endring av § 4 a i reguleringsvedtektene for Rørstad bustadfelt.

Bygningssjefen viser til saksframstillinga i vedlegg 1.

Reguleringsendringa har vore kunngjort offentlig i Sunnmørsposten og Sunnmøre Arbeideravis den 13-07-83 med frist for merknader sett til 22. aug. Pr. dato har ein ikkje mottatt merknader til endringa.

Etter vedtekter til bygningslova § 28 og forøvrig etter endringer i bygningslova av 01-08-83, ligg det til bygningsrådet å godkjenne mindre vesentlege reguleringsendringer som dette må reknast som.

Bygningssjefen kan ikkje sjå at endringa vil medføre auka utgifter for kommunen, jfr. andre avsnittet i vedtektene.

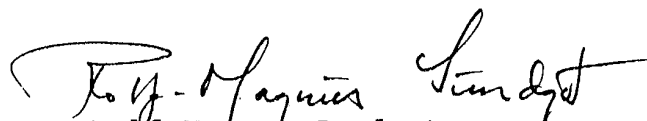
Saka vert med dette lagt fram for bygningsrådet med slik

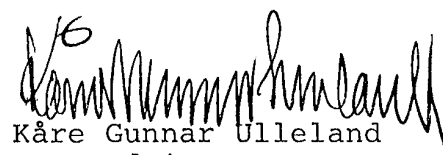
TILRÅDING:

Bygningsrådet viser til tidlegare vedtak i sak 95/83, og finn å kunne endre § 4 a i reguleringsvedtektene for Rørstad Vestre. Reguleringsvedtektene får no slik ordlyd:

Frittliggende bustadhus kan oppførast i inntil 2 etasjer pluss sokkeletasje, der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn ligg til rette for det.

Gesims, sokkelhøgd og mønehøgd vert fastsett av bygningsrådet.


Rolf-Magnus Sundgot
bygn.sjef


Kåre Gunnar Ulleland
avd.ing.

Sula bygningsråd, møte 31/08 1983

Side	1
Sak nr.	141/83
Saka behandla av	Ulleland
G.nr.	B.nr.

Saka sendast Sula formannskap til orientering
Fylkesmannen " "

Sula Bygningsråd har hatt saka føre og har gjort slikt

V E D T A K:

Øyeblikkelig utførelse var vedtatt av
Sula Bygningsråd i møte 31/08 1983

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR RØRSTAD VESTRE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealene innenfor begrensningsslinjen er regulert til:

- I Område for konsentrert småhusbebyggelse
- II Areal for åpen villamessig bebyggelse
- III Område for offentlig bebyggelse
- IV Område for forretningsbebyggelse
- V Friområder
- VI Veggrunn
- VII Gangveg

§ 2

Fellesbestemmelser for boligområdene:

- a. For behandling av søknad om byggetillatelse skal bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for hele området som foruten husenes plassering viser tomte-
deling, avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, samt evt. andre fellesareal m.v. til oppfylning av kravene i § 69 i bygningsloven.
- b. Det påførte antall boliger i de enkelte feltene på planen må betraktes som minimumstall. Innenfor områdene for åpen villamessig bebyggelse kan bygningsrådet kreve eller tillate at utnyttingsgraden økes med 20% i forhold til det påførte boligstall.

§ 3

Område for konsentrert småhusbebyggelse:

- a. Den konsentrerte småhusbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer
- b. Garasjer og parkeringsanlegg skal utføres som fellesanlegg.
- d. Området skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

SJÅ SIDE 3

§ 4

SJÅ SIDE 3

Areal for åpen villamessig bebyggelse:

- a. ~~Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.~~
- b. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolig-
huset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c. Alle hus skal oppføres med mønetak og takvinkel mellom 22°

27°. Innenfor en husgruppe kan denne takvinkel med bygningsrådets samtykke endres, hvis den blir ens for alle hus i gruppen. Bygningsrådet avgjør i hvert enkelt tilfelle hva som menes med en husgruppe.

- d. Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

§ 5

Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Bebyggelsens størrelse, art og utforming, parkering, beplantning, innhegning m.v., må være godkjent av bygningsrådet.

§ 6

Område for forretningsbebyggelse.

Bebyggelsen skal oppføre i 1 etasje. Bebyggelsens størrelse, art og utforming, parkering, beplantning, innhegning m.v. må være godkjent. av bygningsrådet.

§ 7

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. idrettsanlegg.

§ 8

Veggrunn.

I vegkryss hvor det er inntegnet frisiktlinjer må det mellom frisiktlinjen og vegens grunn, til en hver tid være fri sikt over en høyde av 0,5 m av tilstøtende vegers planum.

§ 9

Fellesbestemmelser.

- a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Ingen tomt må bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- d. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- f. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Avkjørselens plassering, bredde og stigningsforhold bestemmes av bygningsrådet.

- g. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammèn av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

Stadfestet i Molde 28.4.75

Carsten

§ 4

Frittliggende bustadhus kan oppførast i inntil 2 etasjer pluss sokkeletasje, der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn ligg til rette for det.

Gesims, sokkelhøgd og mønehøgd vert fastsett av bygningsrådet.

FØRESEGNER

DETALJREGULERING RØRSTAD, GBNR 74/21 OG 74/29

Føresegner datert 05.10.2016, revidert 03.03.2017

Plankart, datert 05.10.2016

1 AREALBRUK

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova, som **detaljregulering**.

Planen viser følgjande arealformål:

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse BFS (sosikode 1111)
- Konsentrert småhusbebyggelse BKS (sosikode 1112)
- Leikeplass BLK (sosikode 1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)

- Køyreveg SKV (sosikode 2011)
- Gang-/sykkelveg SGS (sosikode 2015)
- Annan veggrunn SVG (sosikode 2019)
- Parkering SPP (sosikode 2082)

Hensynssoner (pbl §12-5 nr. 3)

- Frisiktsone (sosikode 140)
- Raud støysone (sosikode 210)
- Gul støysone (sosikode 220)

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Planen omfattar eit mindre område regulert til frittliggende småhusbebyggelse, merka BFS1 på plankartet. BFS1 inngår som ein del av einbustadtomt 74/17, regulert i Reguleringsplan for Rørstad, og skal følgje reguleringsføresegnene for denne planen.

2.2 Konsentrert småhusbebyggelse

I områda **BKS1 – BKS3** kan det førast opp konsentrert bustadbebyggelse i form av tomannsbustadar, rekkehus, kjeda einbustadar eller liknande med tilhøyrande garasje/carport.

Planlagt bebyggelse vist er på planen. Alle bueiningar skal ha tilgang til 1. etg. Tomannsbustadar skal vere vertikaldelte.

Bustadane i BKS2 skal ha livsløpsstandard.

Maksimal utnyttingsgrad for kvart delområde er sett slik:

BKS1: Maks %BYA=35%.

BKS2: Maks %BYA=35%.

BKS3: Maks %BYA=40%.

Maksimale kotehøgder for bygg er sett slik, jfr husnummerering på situasjonsplanen:

BKS1:

- Hus A: Kote 22,5
- Hus B: Kote 19,5
- Hus C: Kote 24,7 (tilsvarande eksisterande bygg)

BKS2:

- Hus D: Kote 24
- Hus E: Kote 25

BKS3:

- Hus F: Kote 26
- Hus G: Kote 27
- Hus H: Kote 28

For mindre bygningsdelar kan byggehøgda aukast med 0,5 m over oppgitt kotehøgde.

Bygga skal førast opp med delvis nedgravd underetasje.

Bygg skal førast opp innanfor byggegrenser markert på plankartet. Garasjar kan byggast inn til 1 m frå formålsgrensa.

Parkeringskravet er 2 plassar pr bueining, der 1 skal vere overdekt. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarende byggearealet blir tatt i bruk.

Ved utfylling skal det nyttast fyllmassar av høg kvalitet, for å unngå setningsskader og utvasking. I samband med byggemelding skal det visast terrengsnitt gjennom tomte, som viser eventuelle murar og skjering/ oppfylling.

Fargebruken på ytterveggar og tak skal vere avdempa.

Støytiltak:

Hus B: Lokal skjerming rundt nedsida av huset. Skjermen startar i 1,5 meter høgde mot eigedomsgrense i sør-vest og, aukar raskt til 2,5 meter høgde for resterande lengde. Skjermen kan avsluttast om lag 1,5 meter i frå garasjen i nord.

Hus D og E: For uteområdet nedanfor hus D og E, kan terrenget fyllast opp til kotehøgde 15, og avsluttast i ein voll/mur mot fylkesvegen. Det utfylte området må ikkje overstige

høgdekotene som er vist i støysonkartet. Langs kanten av det oppfylte terrenget mot fylkesvegen må støyskjermen førast opp i 2,5 meter høgde, og følgje terrenget nedover mot avkøyrsla for å redusere støypåkjenninga til kvit støyson. For skjermen som går vidare oppover langs berget er 2,2 meter høgde tilstrekkeleg.

Hus H: Det skal etablerast ein 2 meter høg støyskjerm rundt nord-austsida av tomta, utforma slik at det er opning for gangvegen. Det er viktig at skjermen går et stykke parallelt med skjermen langs fylkesvegen (ca. 4 meter overlapp), for å oppretthalde skjermingseffekten.

Skjermene må ha flatevekt 12 -15 kg/m², og skal utførast samanhengande og tett mot underlaget. Skjermen være av glas/pleksiglas, så lenge krav til flatevekt er tilfredsstillt.

Dersom det blir planlagt balkongar der støynivået ligg over grenseverdien, må desse skjermast lokalt med tett rekkverk (f.eks. glas), og med evt. absorbentar under tak.

2.3 Leikeplass

Området merka f_BLK1 på plankartet er sett av til felles leikeplass. Leikeplassen skal vere felles for bustadane innanfor planområdet.

Tilkomsten til leikeplassen frå f_SKV1 skal vere universelt utforma. Terrenget på leikeplassen skal bearbeidast med utgangspunkt i høgda på tilkomstvegen ved inngangen, slik at leikeplassen får ei hensiktsmessig utforming og helningsgrad. Minst 40% av arealet mår vere flatt, dvs ha helning mindre enn 1:20. Ved oppfylling skal det nyttast fyllmassar av høg kvalitet, for å unngå setningsskader og utvasking. Høgdeforskjellar kan takast opp med mur. Leikeplassen skal sikrast med gjerde.

Området skal tilretteleggast for leik, og kan opparbeidast med leikeapparat, trapper, murar og liknande. Leikeplassen skal som minimum ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Leikeplassen skal vere opparbeidd innan ferdigattest eller mellombels bruksløyve kan bli gitt for bustadane.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Køyreveg

Køyrevegane innanfor planområdet er merka f_SKV1 – f_SKV3. Ved oppfylling skal det nyttast fyllmassar av høg kvalitet, for å unngå setningsskader og utvasking.

f_SKV1 skal vere felles for alle bustadane innanfor planområdet, samt for tilgrensande eigedomar 74/227 og 74/17. Regulert breidde er 5 m inkludert skuldre. I tillegg er det regulert 1,5 m grøfteareal til kvar side. Totalt regulert vegareal har 8 m breidde.

f_SKV2 skal vere felles for BKS1 og tilgrensande eigedomar 74/227 og 74/17. Vegene er tilpassa eksisterande tilkomstvegar, og har varierende breidde.

f_SKV3 skal vere felles avkøyrslé for bustadar i BKS1. Regulert breidde er 4 m inkludert skuldre.

3.2 Gang-/sykkelveg

Område SGS1 er sett av til gang-/sykkelveg.

3.3 Annan veggrunn

Områda for annan veggrunn omfattar sideareal til veg, og skal opparbeidast samtidig med tilgrensande vegareal.

Område SVG1 kan ved behov nyttast som manøvreringsareal.

3.4 Parkering

Området merka **f_SPP1** på plankartet er sett av til felles parkeringsplassar for bustadar innanfor planområdet.

4 HENSYNSSONER

4.1 Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona. Regulerte frisiktsoner er merka H140_1 – H140_3 på plankartet.

4.2 Raud støysone

Raud støysone i samsvar med T-1442 er markert på plankartet som H210_1.

Føresetnad for utstrekning av støysona er at det blir gjennomført tiltak i samsvar med støyvurdering utført av Cowi, datert 08.09.2016.

Det skal etablerast støyvoll og støyskjerm langs Fv 657, som vist på plankartet. Høgdekote på topp skjerm er oppgitt på støysonekartet i rapporten. Skjerminga kan utførast som ein 1,5 meter høg voll med ein 2,5 meter høg støyskjerm oppå. Høgdekombinasjonen av voll og skjerm er valfritt, så lenge høgdekote på topp av skjerm er i samsvar med støysonekartet. Skjermen må ha ei flatevekt på 12 -15 kg/m², og utførast samanhengande og tett mot underlaget. Skjermen kan utførast av glas/pleksiglas innanfor oppgitt flatevekt. Balkongar der støynivået ligg over grenseverdien må skjermast lokalt med tett rekkverk (td glas), og med evt. absorbentar under tak.

Bygningar i planområdet skal ha ei stille side. Støynivå på privat og felles uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruk skal vere L_{den} 55 Db eller lågare.

4.3 Gul støysone

Gul støysone i samsvar med T-1442 er markert på plankartet som H220_1 og H220_2.

Føresetnad for utstrekning av støysona er at det blir gjennomført tiltak i samsvar med støyvurdering utført av Cowi, datert 10.02.2017, og som skildra over i pkt. 2.2 og 4.2.

For bygningar som ligg inn mot gul støysoner må krav til lydisolasjon må vurderast nærare i samband med byggesøknad, når volum av rom, areal på støyutsett fasade og storleik på vindauge er endeleg bestemt.

Bygningar i planområdet skal ha ei stille side. Støynivå på privat og felles uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruk skal vere L_{den} 55 Db eller lågare.

5 REKKEFØLGJEKRAV

5.1 Etablering av leikeplass

Leikeplassen skal vere opparbeidd og sikra innan ferdigattest eller mellombels bruksløyve kan bli gitt for bustadane.



Sula kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 74/17
Adresse: Fiskarstrandvegen 17
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1000

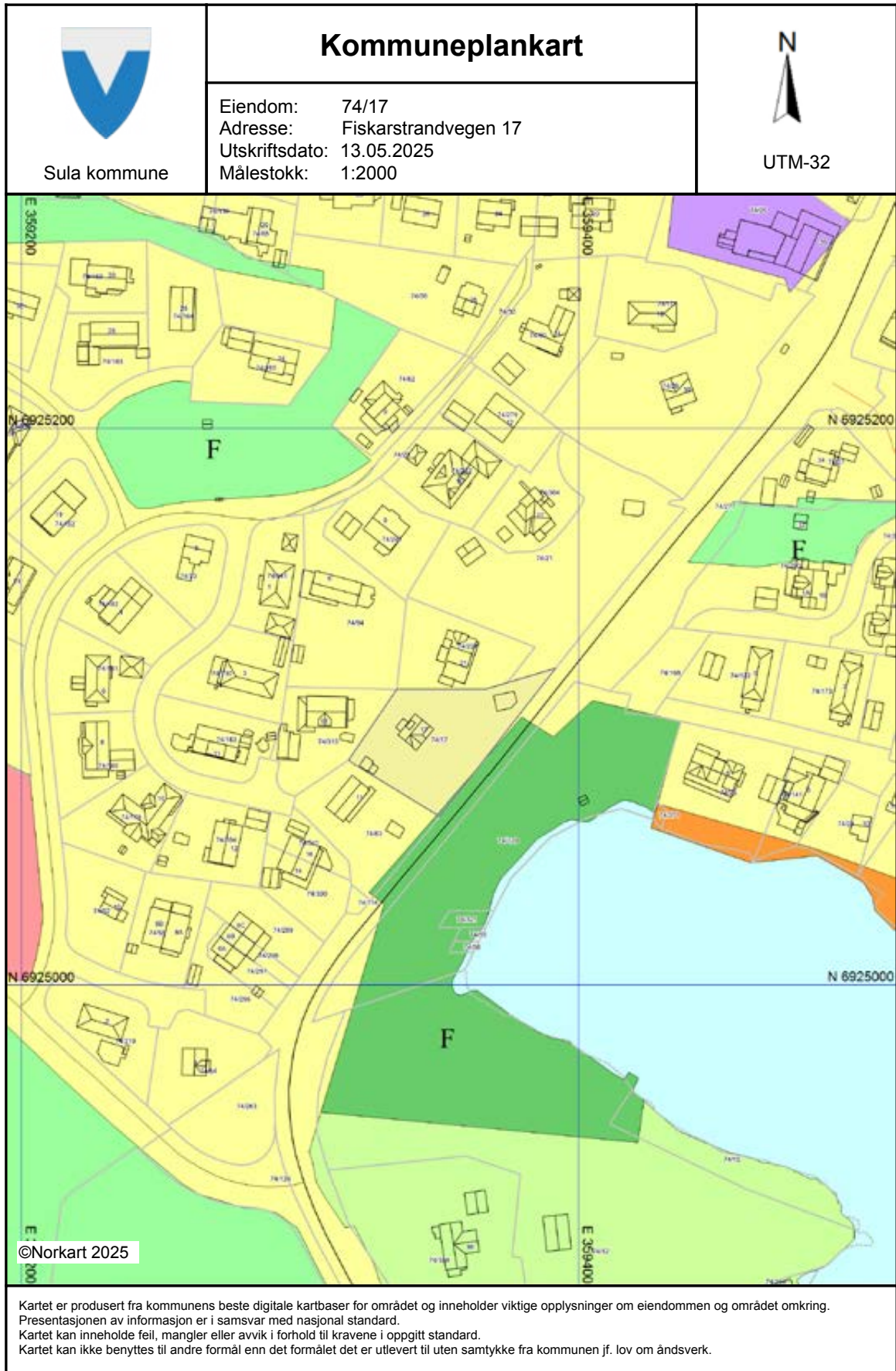


UTM-32



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

Tegnforklaring



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Næringsbygningar - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - noverande
-  Friområde - framtidig

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

-  Bandlegging etter lov om naturvern - noverar

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Bandleggingsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	1531 74/17		
Utskriftsdato	13.05.2025	Antall datasett	95

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.

12 Berørte datasett

- ❗ 100-meter belte kyst
- ❗ Kvikkleire
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Tettsteder
- ❗ Vernskog

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdata
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Vindkraft
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrrbar jord
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Villreinområder

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012
-------	---------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Kilde	Geovekst	Versjon	13.05.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Hav
Samferdsel

Objekter

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

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.05.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, 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	05.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk moræne
Tynn moræne
Hav og fjordavsetning, tynt dekke
Humusdekkende tynt dekke over berggrunn

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	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	12.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
svært stor, men usammenhengende eller tynt
liten
stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	12.05.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

Objekter

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

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

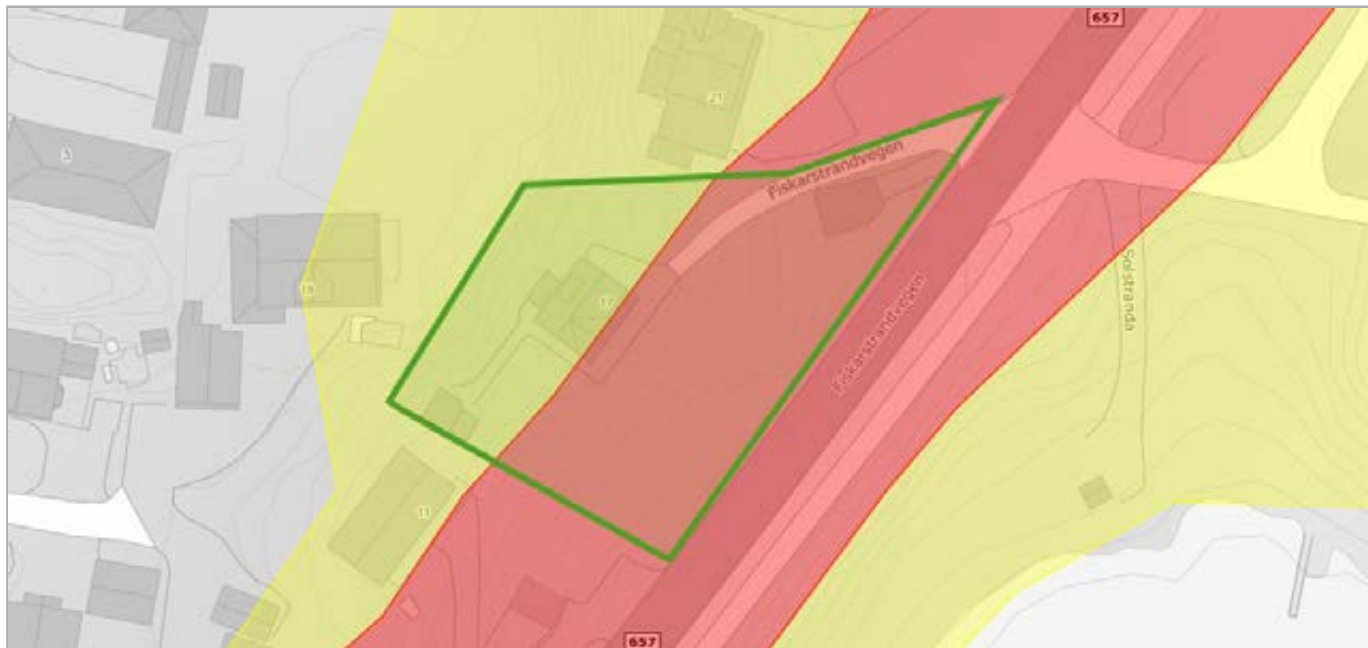
Radon aktsomhetsområde	
	Usikker
	Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	12.05.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

	Løvt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G
R

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	08.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6025	Ålesund	55386	28.87560081608578

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.05.2025
-------	------------	---------	------------



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

Fylkesveg
Kommunalveg
Privatveg
Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	1225

Vernskog

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



Om datasettet

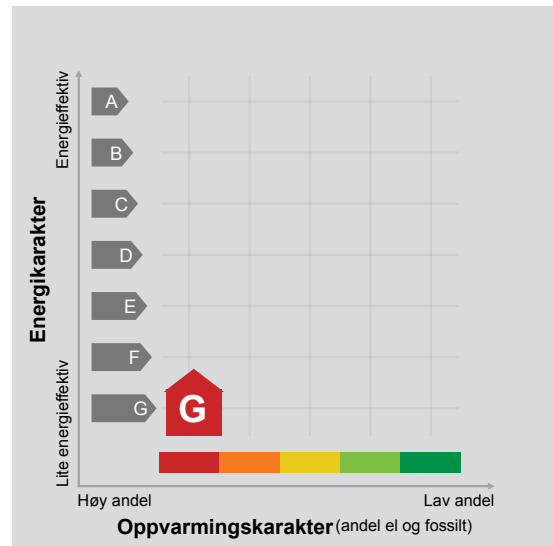
Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

ENERGIATTEST

Adresse	Fiskarstrandvegen 17
Postnummer	6035
Sted	FISKARSTRAND
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180337849
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129067
Dato	02.06.2025



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

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

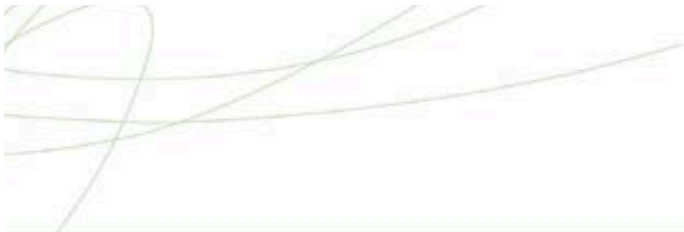
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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 1924
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 182
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

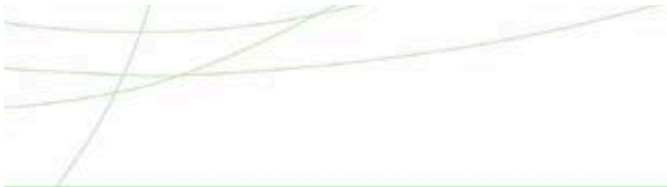
Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

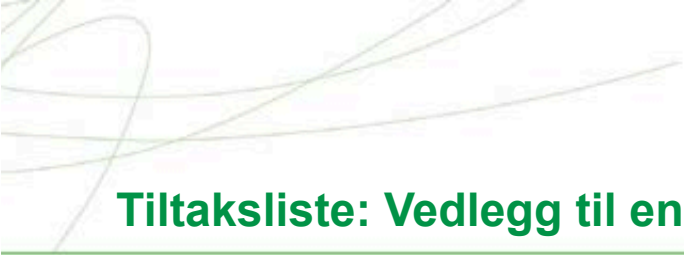
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: 2-0092/25

Adresse: Fiskarstrandvegen 17, 6035 FISKARSTRAND, gnr.
74, bnr. 17 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.06.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/