

# Solavågsvegen 182

EIDSNES

notar



Prisantydning Kr. 4 250 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 181/254 kvm  
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



# Solavågsvegen 182

Enebolig med garasje, stor tomt og fantastisk utsikt i rolige omgivelser

Adresse	Solavågsvegen 182 6037 EIDSNES
Prisantydning	Kr 4 250 000,-
Omkostninger	Kr 125 240,-
Totalpris	Kr 4 375 240,-
BRA-i/BRA Total	181/254 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1978
Soverom	4
Etasje	2

Innholdsrik enebolig beliggende i rolige omgivelser langs Solavågsvegen. Eiendommen har en fantastisk utsikt og romslig tomt. Selve boligen ble bygget i 1978 og går over to plan. Det er svært innholdsrikt med hele 4 soverom, 2 bad og 2 stuer i tillegg til kjøkken, ganger og flere boder. Velkommen til visning!

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



## Ole Christian Walderhaug

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



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	41
Vedlegg	44
Budgivning	121

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

#### Salgsgaranti:

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

#### .Live budgivning:

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

































# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger langs Solavågsvegen på Eidsnes i Sula kommune. Det er et rolig og barnevennlig boligområde med i all hovedsak eneboliger i nærmiljøet. Kort avstand til barneskole og barnehage. Ca 10 minutter med bil til Moa. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og nydelig utsikt. Huset ligger også lunt til og i le for vestavind og nordavind.

## ADKOMST

Fra Ålesund, kjør mot fergeleiet på Eidsneset. Sving av til høyre over broen, følg veien oppover og ta andre avkjørsel til venstre. Du er nå i Solavågsvegen. Det vil bli skiltet med Notar visningskiltter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Solavågsvegen 182, 6037 EIDSNES

### OPPDRAGSNUMMER

2-0108/26

### SELGER

Kenneth Solevåg  
Merete Petersen

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 64, bruksnummer 44, ideell andel 1/1 i Sula kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

G - RØD

### INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et antatt forbruk per år på 28435 kWh.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris.

### TOMT

Eiet tomt på 1.536,8 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

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

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

## SOLFORHOLD

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

## TAKST

Tilstandsrapport datert 29.05.2026. utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

## BYGGEÅR

1978

## BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

Eneboligen er oppført i 1978 og går over to etasjer med underetasje og hovedetasje. I 1991 ble boligen bygget til mot sør, hvor stuen i hovedetasjen ble forlenget og det ble bygget en utvendig bod i underetasjen.

## GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Byggegrunnen er ukjent, og type fundament er ikke kjent. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker eller betong. Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering, og det er observert knotterplast.

## VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene er i trekonstruksjon fra byggeåret, med både stående kledning og liggende bordkledning på gavlveggen. Bordkledningen er i hovedsak fra byggeåret, bortsett fra kledningen på tilbygget fra 1991.

## TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Taket er tekket med pappshingel av ukjent alder, og det er synlig at det er to lag med shingel. Konstruksjonen er et saltak med W-takstoler og kaldt loft. Det er observert renner og beslag av metall, med ukjent alder.

## ETASJESKILLE

Etasjeskillerne består av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

## VINDUER/DØRER

Vinduene er av trevirke, hvor de fleste har 2-lags glass, mens noen har koblede glass fra byggeåret. Det er også observert vinduer fra 1970-, 1980- og 1990-tallet. Ett vindu i underetasjen ble skiftet i 2021 og har 3-lags isolerglass.

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. I hovedetasjen er det en balkongdør i tre med glassfelt, samt en skyvebalkongdør fra 1987. Det er en eldre kjellerdør mot nord, som er en tredør med glassfelt. Inn til utvendig bod er det en tredør med glassfelt.

## ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Eiendommen har en veranda på østsiden som går rundt på sør- og delvis vestsiden, bygget ut i 1991. Den er hovedsakelig oppført i trevirke med terrassebord, med underlagt platetekking og til-tak plater. Deler av østsiden er av betong som er flislagt, og en stor del av verandaens areal på sørsiden er overbygget. Det er en utvendig tretrapp fra terrenget opp til verandaen, og på nordsiden er det en betongtrapp som følger terrenget.

## GARASJE

Garasjen har støpt plate mot grunn, med fundamenter og ringmur av betong og Leca. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med bordkledning. Takkonstruksjonen har takstoler/sperrer av tre, og taket er tekket med pappshingel med renner av metall. Garasjen har en vippeport av tre, samt garasjedør og garasjevinduer.

TG2 I TILSTANDSRAPPORT (avvik som kan kreve tiltak). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

- Nedløp og beslag

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

· Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er montert kobberbeslag på mønet for å hindre mosevekst. Disse har stedvis løsnet og falt av.

- Det er observert rust og flassing i belegget på beslagene.

- Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

· Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Vinduer

Avvik: · Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert et vindu i underetasjen (koblet vindu) som subber mot karm.

- Flere vinduer har værslitasje, og det er registrert rustne skruer i beslagene.

- Koblede vinduer har oppsprukket kitt.

- Dører

Avvik: · Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Terrassedørene er værslitte.

- Det er observert slitasje på hovedytterdøren, spesielt på siden av dørbildet.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er noen merker mellom terrassebordene, sett fra undersiden. Merkene fremstår som algevekst eller skitt. Dette kan holde på fukt og skade terrassebordene over tid.

- Det er flassing i malingen.

- Terrassebjelkene er værslitte og oppsprukket.

- En søyle er værslitt.

- Det er en trekantet kloss i hjørnet på rekkverket. Formålet med denne treklossen er ikke kjent. Klossen er råteskadet.

- Utvendige trapper

Avvik: · Betongtrapp har mindre sprekker/skader

- Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje, nærmere bestemt på stue og gang i både hovedetasjen og underetasjen, i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring, og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet.

Følgende er målt:

- På stuen i hovedetasjen er det målt 13 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i hovedetasjen er det målt 5 mm over 2 meter og 5 mm gjennom hele rommet.
- På stuen i underetasjen er det målt 5 mm over 2 meter og 5 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i underetasjen er det målt 5 mm over 2 meter og 5 mm gjennom hele rommet.

#### - Pipe og ildsted

Avvik: · Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

· Det er påvist andre avvik:

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kommentar til andre avvik:

- Eier opplyser om at brannvesenet hadde tilsyn med fyringsanlegget den 09.juni. Det ble oppdaget ett avvik som gjelder brennbart materiale for nærme sotluke i kjeller.. Eier opplyser videre at avviket etter tilsyn av ildsted med sotluke er lukket hos brannvesenet, etter at det ble montert en plate i tråd med anbefaling.

#### - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert følgende oppbygning av veggen: innvendig plate, dampsperre, isolert påføring, svartpapp og betong. Svartpapp og dampsperre er i dag ikke anbefalte produkter, da disse kan holde på eventuell innestengt fuktighet. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader, da dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften til konstruksjonen, men samtidig kan den, sammen med svartpapp, redusere konstruksjonens evne til å tørke ut dersom det først kommer fukt inn.

#### - Innvendige dører

Avvik: · Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Døren i underetasjen, inn mot stuen, subber mot gulvet.

#### - Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er merket etter fukt i takplaten rundt ventilen. Eier opplyser at årsaken til dette ikke er kjent, men at det har vært en utfordring for noen år tilbake. Det er også nevnt skjolder i himlingsplaten i forrige takstrappport fra 2022. Dette er nærmere beskrevet under "Takkonstruksjon/Loft".

#### - Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet er målt til ca. 3 mm til begge slukene. Kravet på byggetidspunktet var 25 mm.

#### - Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

· Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert utettheter rundt rør under vasken, hvor røret går gjennom veggen.

- Det er synlig at sluket ved baderomsinnredningen er et eldre plastsluk, og at membranen er smurt ut på sluket.

Det er uklart om membranen er korrekt klemt under mansjetten, slik den skal være.

#### - Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

· Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Ventilasjon  
Avvik: · Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Spesialrom - Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon  
Avvik: · Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger  
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør  
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank  
Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Gulvvarme  
Avvik: · Det er påvist andre avvik:  
Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:  
- Eier opplyser om at varmekablene i underetasjen ikke fungerer.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering  
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
· Det er påvist andre avvik:  
Utfyllende beskrivelse av avvik:  
- Det er observert knotteplast uten overgangslist.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer  
Avvik: · Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.  
Utfyllende beskrivelse av avvik:  
- Det er observert noen sprekker i støttemurene.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger  
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Tomteforhold - Septiktank  
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.  
· Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

TG3 I TILSTANDSRAPPORT (store eller alvorlige avvik). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

- Taktekking  
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:  
Kommentar til andre avvik:  
- Det er observert noen små sprekker i taktekkingen, inn mot pipen. Dette er også observert rundt andre gjennomføringer i taket. Legg merke til punkt under "Takkonstruksjon/Loft".

- Takkonstruksjon/Loft  
Avvik: · Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.  
· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert flere fuktskjolder på loftrømmet, og rundt pipen er det målt forhøyede fuktverdier. Det er også observert noen sprekker i taktekkingen i samme område som det er målt fuktighet på loftet. Det er per dags dato ikke avklart om fuktigheten rundt pipen skyldes sprekker i taktekkingen eller andre årsaker.

- Rundt luftingen fra badet er det et fuktskjold som er synlig både fra badet (i himlingen) og fra loftet, under isolasjonsplaten. Eier opplyser at dette ble oppdaget for en tid tilbake, og merkene er nevnt i tilstandsrapport fra 2023. Eier opplyser også at det ble påført en masse på takplaten fra oversiden. Det er foretatt fuktmåling i lekt som ligger ved siden av, uten utslag for fukt. Årsaken til fuktskjoldene er ikke kjent, men det kan være relatert til lekkasje eller kondensproblematikk. Ventilasjonsrøret er isolert.

- Basert på målinger er det påvist en lekkasje rundt pipen. Det er ikke avklart om lekkasjen skyldes taktekkingen eller utettheter i beslag. Det ble målt 17,4 vektprosent fuktighet i trevirke rundt pipen.

Vektprosent fuktighet graderes slik:

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

- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU I TILSTANDSRAPPORT(konstruksjon som ikke er undersøkt). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

- Tomteforhold - Oljetank

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 2011 og ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring 10.06.2026 (utdrag):

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

Beskrivelse: Liten fuktskade ved ventil i taket baderom oppe. usikker årsak. kan være luftehatt eller kondens rør. smurte på asfaltstoff rundt lufte hatt og det blei tett og tørket opp. ikke hatt lekkasje eller fukt siden. Se takst rapport.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Eidsnes elektro/Flis service

Beskrivelse: Strøm ble utført av Eidsnes Elektro, Membran ble lagt av Flis service og fliser ble lagt av tidligere eier.

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

Ja

Beskrivelse: bad oppe pusset opp i 2007

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Ikke helt sikker på dette. Vet ikke hvilke regler som gjaldt da dette ble gjort.

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

Ja

Beskrivelse: Fukt rundt pipe/se takstrappport, har vært fukt rundt luftehatt over bad.

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

Ja

Beskrivelse: Sprekk i mur ved bod dør ute første etasje. Sånn den er idag har den vært siden vi flyttet inn.

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

Ja

Beskrivelse: Har vært maur innimellom på ute området

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Eidsnes Elektro/Storm Elektro

Beskrivelse: Ble byttet fra skru sikring til automat sikring, litt usikker på årstall, lagt frem strøm til elbillader(2025) ved garasje. Strøm i garasje har det vært siden den var ny.

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

Ja

Beskrivelse: Elbillader montert på garasjevegg, men er firma lader så den hører ikke til ved salg. Men strøm for instalasjon av elbillader er ok.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd på veranda selv og bygd lekehytte, lagt nytt shingel tak opp på det gamle taket. Dette var utført før vi flyttet inn, usikker på årstall.

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

Ja

Beskrivelse: Påbygg tilhørende stue gjort i 1991, og i underetasjen ble det bygget til en bod.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Har skisser og tegninger av dette , men usikker på om det gjelder som godkjenning.

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

Ja

Beskrivelse: Har vært snakket om i mange år at septiktank skal gå over til kommunal ledning, uten at dette har blitt gjennomført eller at vi har hørt noe mer snakk i dette siste årene.

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)?

Ja

Beskrivelse: Elv som går inn i rør ved siden av/bak huset, har en rist foran åpning, denne må holdes under oppsyn spesielt under kraftig regnfall, da det kan legge seg ting foran risten som gjør at elven kan renne over. Det har aldri kommet vann inn mot huset, men renner ved siden av langs støttemur og ned i grøft ved vei.

Kommentar fra selger: Sprekk i mur / puss på garasjevegg

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

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

1991 - Tilbygg: Boligen er bygget til mot sør

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

##### **KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN**

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Sula Kommune 2015-2025 (vedtaksdato 30.04.2015) er avsatt til Boligbebyggelse - Framtidig og Ras- og skredfare

##### **GJELDENDE REGULERING**

Eiendommen ligger i et område uten detaljregulering.

##### **PLANFORSLAG**

I følge Sula kommune foreligger det ingen reguleringsplanforslag som berører eiendommen per 01.06.2026.

##### **OMRÅDEANALYSE**

I henhold til områdeanalyserapport datert 01.06.2026 så er det på denne eiendommen registrert 11 berørte datasett:

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- FKB-AR5
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Tettsteder
- 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 den vedlagte områdeanalysen. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

##### **MER INFORMASJON**

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

##### **OPPVARMING**

Eier opplyser at det er varmekabler på badet i hovedetasjen. I underetasjen er det opplyst at det er varmekabler i gangen, men at disse ikke fungerer. Det er også montert vedovn for vedfyring.

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

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Boligen har fiber levert av Tafjord Connect AS. Uttaket er plassert på veggen i stuen, ved siden av ovnen.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i garasje og på gruset oppstillingsplass

Det er lagt frem strøm til elbillader (NB! Elbil ladermedfølger ikke)

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet privat vei og har tinglyst rett til nødvendig adkomst over gnr. 64 bnr. 9 langs parsellens sydside. Rettigheten innebærer også plikt til å delta i opparbeiding og vedlikehold av veien. Se vedlagt vegstatuskart i salgsoppgaven

Offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen har privat avløp tilknyttet septiktank med kommunale tømmerutiner.

#### **BEBYGGELSE**

Boligen er ligger i et område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet.

#### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

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

#### **SKOLEKRETS**

Eiendommen tilhører Solevåg skulekrets

For 8.-10. trinn er det en felles skole for hele kommunen, Sula ungdomsskole, alle ungdomsskoleelever i Sula kommune sokner til den.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen er registrert med en boenhet kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

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.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.02.1978

Det foreligger følgende merknader i brukstillatelse:

Utvendig puss av kjellermurer

Frist for ferdigstilling innen 16.08.1978.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Bygningstegninger – bolig

Det foreligger godkjente bygningstegninger for eiendommen datert 23.09.1976. På disse tegningene er deler av det som i dag er stue i underetasjen, betegnet som bod, og det ene soverommet er betegnet som «sport».

Bygningstegninger – tilbygg

Det foreligger godkjente bygningstegninger for tilbygg datert 27.06.1991 (vedtaksdato: 01.08.1991). Tegningene av hovedetasjen stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygget.

Se informasjon under.

Bod/lekehytte

- Tegninger eller dokument av boden eksisterer ikke. Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kontakt meglerforetaket for ytterligere informasjon.

Bygningstegninger – garasje

Det foreligger godkjente bygningstegninger for garasje datert 15.02.1985 (vedtaksdato: 25.02.1985), og disse stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

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

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold – eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold – eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). 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.

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, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

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

#### **RADONMÅLING**

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 1. juli 2010.

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

Eier er ansvarlig for at boligen har forsvarlige radonverdier. Bare boenheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon.

## INNHold

Boligen går over to plan og inneholder:

Underetasje:

BRA-i 78 kvm: Vindfang, gang, stue, toalettrom, bad/vaskerom, 2 soverom og 2 boder

BRA-e 45 kvm: 3 boder

Hovedetasje:

BRA-i 103 kvm: Gang, bad, kjøkken, stue og 3 soverom

TBA 50 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i: Kryperom

Bod/ lekehytte:

BRA-e 4 kvm: Lekehytte

TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 24 kvm: Garasje

Godkjente bygningstegninger for boligen viser at det ene soverommet i underetasjen opprinnelig er betegnet som «sport». For å få godkjent bruksendring fra rom som ikke er godkjent for varig opphold (f.eks. «sport»/bod) til soverom, må man søke kommunen. Se punkt "ferdigattest/brukstillatelse"

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

## STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Mellom kjøkkenet og tilstøtende rom er det en skyvedør. Mellom etasjene er det en malt tretrapp med tette opptrinn. Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Boligen har elementpipe med pusset overflate. Sotluke er montert i gangen i underetasjen. Ildstedet er plassert i stuen i hovedetasjen.

### VÅTROM

Bad/vaskerom:

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Det etablerte tettesjiktet vil sannsynligvis ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Rommet har flis på gulv, baderomsplater og tapet på vegger, samt himlingsplater i taket. Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, utslagsvask og varmtvansbereder.

Bad

Badet i hovedetasjen er fra 2007. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

Toalettrom har fliser på gulv og vegger, samt malte flater i himling/innvendig takflate. Rommet er innredet med baderomsinnredning og toalett

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.
- Varmtvannstanken har ukjent alder, men er av eldre dato.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på bad/ vaskerom.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Eier opplyser at det er varmekabler på badet i hovedetasjen. I underetasjen er det opplyst at det er varmekabler i gangen, men disse fungerer ikke.
- Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i gangen i underetasjen.
- Det er opplegg for elbil lader i garasjen.

#### 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

#### HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

Følgende hvitevarer medfølger ikke: Elbillader i garasje

#### INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

#### **AREALER**

BRA - i: 181 m<sup>2</sup>

BRA - e: 73 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 254 m<sup>2</sup>

TBA: 56 m<sup>2</sup>

#### **ENEBOLIG**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, stue, toalettrom, bad/vaskerom, 2 soverom og 2 boder

BRA-e: 45 m<sup>2</sup> 3 boder

1. etasje

BRA-i: 103 m<sup>2</sup> Gang, bad, kjøkken, stue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### **BOD/ LEKEHYTTE**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Lekehytte

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### **GARASJE**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m<sup>2</sup> Garasje

#### **IKKE MÅLBARE AREALER**

Loft på enebolig har 30 m<sup>2</sup> som er "ikke måleverdig areal".

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Enebolig

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,39 m.

- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,38 m.

- Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 16.02.1978, med frist for ferdigstilling innen 16.08.1978.

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

- På tegninger datert 23.09.1976: Deler av det som i dag er stue i underetasje, er på tegninger betegnet som bod og det ene soverommet er betegnet som bod.

- Boder (BRA-e) som ligger under verandaen mot sør er ikke inntegnet på tegning.

Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ikke ferdigattest på nybygg.
- Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tilbygg.

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen, som er ett dokument som viser at kommunen ikke formelt har avsluttet byggesaken. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter 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 boligen er ulovlig.

Bod/lekehytte

- Tegninger eller dokument av boden eksiterer ikke. Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Garasje:

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

- Tegninger stemmer med dagens bruk,

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på garasjen.

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen, som er ett dokument som viser at kommunen ikke formelt har avsluttet byggesaken. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter 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 garasjen er ulovlig.

## **ØKONOMI**

### **PRISANTYDNING**

Kr. 4 250 000,-

### **VERDITAKST**

Kr 4 250 000,-

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 17 936,- pr år 2025

### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

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

### **EIENDOMSSKATT**

Kr 3 456,- pr 2025

### **INFO EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatt faktureres ilag med kommunale avgifter.

### **ÅRLIG VELAVGIFT**

Kr 300,-

### **VELFORENING/HUSEIERLAG**

Grendalag velforening. Medlemskap i Solevåg Grendalag er frivillig. Grendalaget har en egen Facebook-side med informasjon, samt innkallinger til årsmøter og dugnader.

### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 554 250,- som primærbolig for 2026

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 217 000,- som sekundærbolig for 2026

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

#### OMKOSTNINGER

kr. 4 250 000,- (Prisantydning)

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

kr. 106 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 125 240,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 375 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

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

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1531/64/44:

12.11.1976 - Dokumentnr: 6491 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1531 Gnr:64 Bnr:9

26.11.1976 - Dokumentnr: 6756 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1531 Gnr:64 Bnr:9

Rettighet hefter i: Knr:1531 Gnr:64 Bnr:114

Gjelder denne registerenheten med flere

Dvs:

Rettigheten omfatter rett til nødvendig adkomstvei over gnr. 64 bnr. 9 langs parsellens sydside, mot å delta i

opparbeiding og vedlikehold av veien.

26.11.1976 – Dokumentnr: 6760 – Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1531 Gnr:64 Bnr:2

Bestemmelse om kloakkledning

Dvs:

Rettigheten omfatter vederlagsfri rett til å ha kloakkledning over gnr. 64 bnr. 2 frem til sjøen.

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

#### **GRUNNBOKSDATO**

16.06.2026

#### **FORSIKRINGSSKAP**

Fremtid forsikring

### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

#### **DIVERSE**

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### **LEGALPANT**

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

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

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

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

19.06.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

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

#### **MEGLER**

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: ole@notar.no

Mobil: 928 06 440

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 40 000.00 (inkl. mva).

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

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## **VIKTIG INFORMASJON**

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

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

### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en

mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklærings skjema
- Energiattest
- Bygningstegninger 1979
- Midlertidig brukstillatelse
- Bygningstegninger påbygg 1991
- Bygningstegninger garasje 1985
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Områdeanalyse
- Ledningskart
- Nabolagsprofil

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

#### **BUDGIVNING**

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

snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

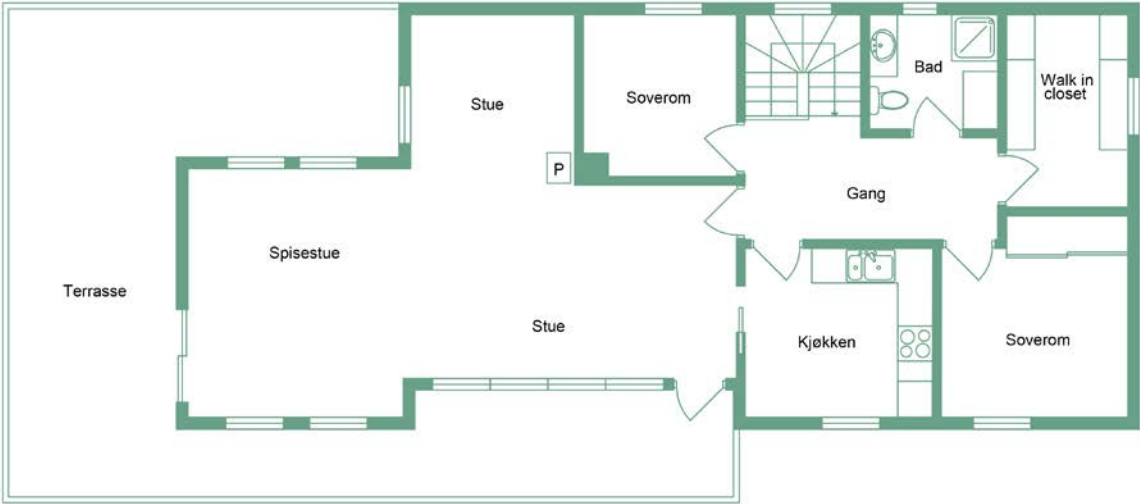
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

# Plantegning



Solavågsvegen 182

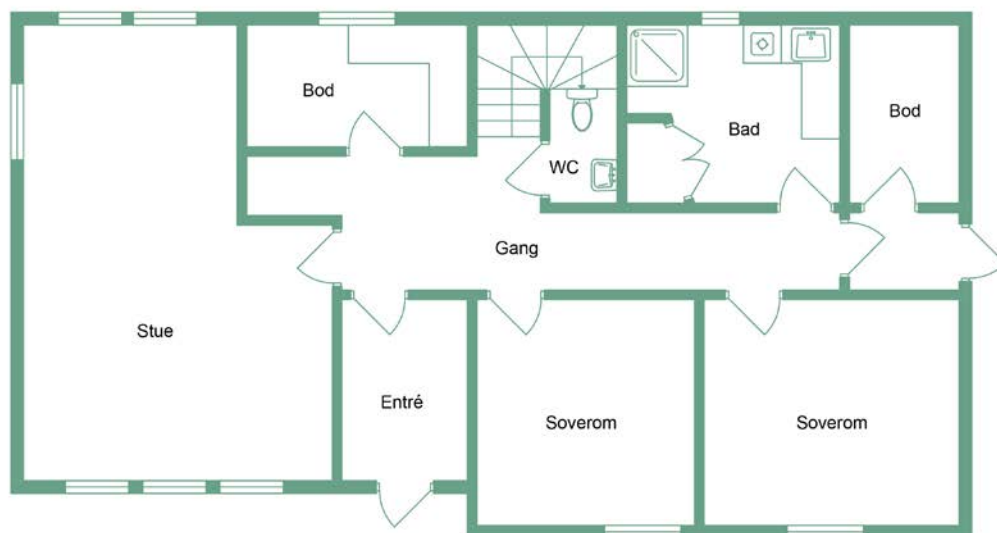
2 Etg

notar.no @notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning



Solavågsvegen 182

1 Etg

notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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




# Vedlegg


## SOLAVÅGSVEGEN 182

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Bygningstegninger 1979
- Midlertidig brukstillatelse
- Bygningstegninger påbygg 1991
- Bygningstegninger garasje 1985
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart
- Områdeanalyse
- Ledningskart
- Nabolagsprofil


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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Solavågsvegen 182 , 6037 EIDSNES

 SULA kommune

 # gnr. 64, bnr. 44

## Markedsverdi

**4 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m<sup>2</sup> BRA-i: 181 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.05.2026

Rapportdato: 15.06.2026

Oppdragsnr.: 20300-1478

Eiendomsverdi ref nr: ER1936

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk



**Art-  
IKON**  
ARKITEKT \ TAKSERING \  
INGENIØR \ KONSULENT

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 oppføre 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 leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt- og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3Dkkeskanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade- og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no

971 39 823



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1978, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert fukt rundt pipen på loftet og det er ett våtrom som er av eldre alder.

Boligen går over to etasjer med underetasje og hovedetasje. I 1991 ble boligen bygget til mot sør og stuen i hovedetasjen ble forlenget og i underetasjen ble det bygget en utvendig bod. Det er også en garasje og en lekehytte på eiendommen. Det er foretatt noe overflateoppussing i boligen av enkelte rom og eier opplyser om at han skal male enkelte vegger i etterkant av befringen.

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. Jevnlige tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

## Enebolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel. Alderen på selve tekkingen er ukjent. Det er synlig at det er to lag med shingel, noe som indikerer at ny taktekkning er lagt oppå den eldre taktekkningen. Det er fortsatt eldre alder på deler av taktekkningen. Det er saltakskonstruksjon med W-takstoler og kaldt loft. Det er observert renner og beslag av metall. Alder på renner og beslag er ukjent.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeåret med både stående kledning og liggende bordkledning på gavlvegg. Bordkledningen er i hovedsak fra byggeåret, bortsett fra kledning hvor det ble bygget tilbygg i 1991. Vinduene er av trevirke, og de fleste har 2-lags glass, mens noen har koblede glass. Vinduene med koblede glass er fra byggeåret. Det er også observert vinduer fra 1970-tallet, 1980-tallet og 1990-tallet i boligen. Ett vindu på et soverom i underetasjen ble skiftet i 2021, og dette vinduet har 3-lags isolerglass. Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. I hovedetasjen er det en balkongdør i tre med glassfelt mot øst, samt en skyvebalkongdør mot syd. Skyvedøren er fra 1987. Det er en eldre kjellerdør mot nord, som er en tredør med glassfelt. Inn til utvendig bod til verkstedsrommet er det en tredør med glassfelt.

Det er en veranda på boligens østside, som går rundt på sør- og delvis vestsiden. Verandaen ble bygget ut i 1991. Den er

hovedsakelig oppført i trevirke med terrassebord og det er underlagt platetekking og til-tak plater. Deler av østsiden er av betong som er flislagt. På sørsiden er en stor del av verandaens areal overbygget.

Det er en utvendig tretrapp fra terrenget og opp til verandaen. På boligens nordside er det en betongtrapp som følger terrenget.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Mellom kjøkkenet og tilstøtende rom er det en skyvedør. Mellom etasjene er det en malt tretrapp med tette opptrinn.

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget.

Boligen har elementpipe med pusset overflate. Sotluke er montert i gangen i underetasjen. Ildstedet er plassert i stuen i hovedetasjen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Det etablerte tettesjiktet vil sannsynligvis ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Rommet har flis på gulv, baderomsplater og tapet på vegger, samt himlingsplater i taket. Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, utslagsvask og varmtvannsbereder.

#### Bad

Badet i hovedetasjen er fra 2007. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har fliser på gulv og vegger, samt malte flater i himling/innvendig takflate. Rommet er innredet med baderomsinnredning og toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken har ukjent alder, men er av eldre dato. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på bad/vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Beskrivelse av eiendommen

## Gulvvarme:

Eier opplyser at det er varmekabler på badet i hovedetasjen. I underetasjen er det opplyst at det er varmekabler i gangen, men disse fungerer ikke.

Det er sikringskap med automatsikringer og skap er plassert i gangen i underetasjen. Det er opplegg for elbil lader i garasjen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker eller betong. Type fundament er ikke kjent. Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert knotteplast.

Det er støttemurer av betong og noen mindre murer av naturstein.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1978. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type, men antas å være av plast eller metall. Utvendige vannledninger er fra 1978, og det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er septiktank. Alder og type septiktank er ikke kjent, men en eldre tilstandsrapport opplyser at septiktanken sannsynligvis er av betong fra byggeåret.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	254 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	226 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 250 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger stemplet 23.09.1976. Tegningene er fra byggeår.
- Tegninger stemplet 01.07.1991. Tegninger gjelder tilbygg.

- Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 16.02.1978, med frist for ferdigstilling innen 16.08.1978.

## Bod/ lekehytte

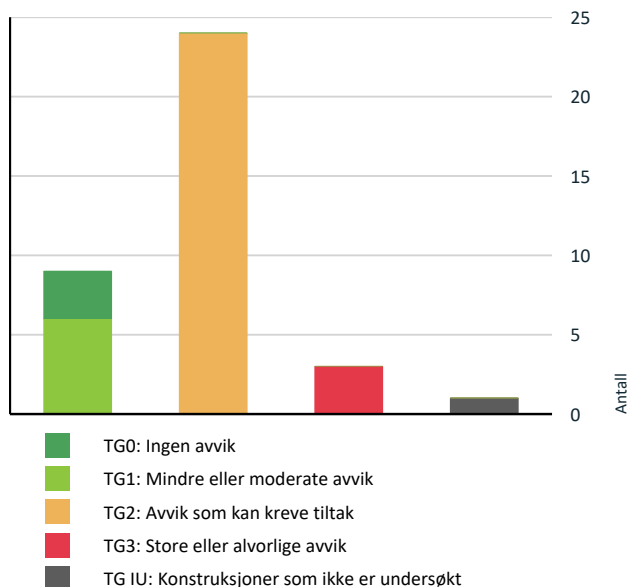
- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke mottatt tegninger av boden.

## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er stemplet 15.02.1985.

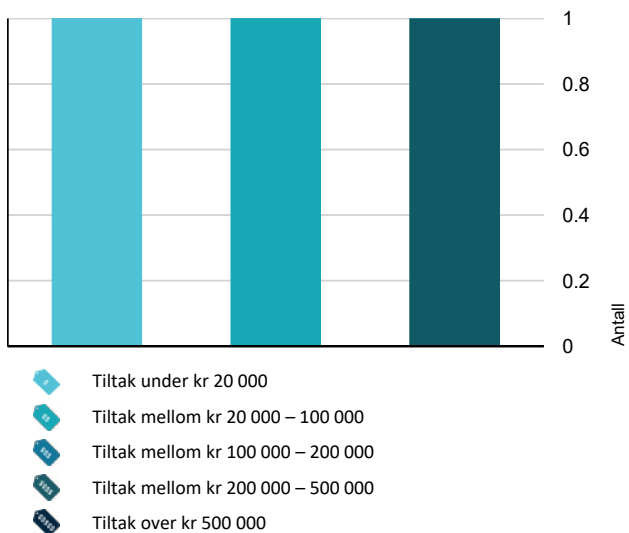
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

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

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1978

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra midlertidig brukstillatelse.

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Det er noe slitasje, og det må påregnes oppussingsarbeid. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

### Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg	Boligen er bygget til mot sør.
------	---------	--------------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taket er tekket med pappshingel. Alderen på selve tekkingen er ukjent. Det er synlig at det er to lag med shingel, noe som indikerer at ny taktekking er lagt oppå den eldre taktekkingen. Det er fortsatt eldre alder på deler av taktekkingen.

Taktekkingen er innsisert fra taket og fra møne. Hele taket er ikke innsisert på grunn av sikkerhetsmessige årsaker.

**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:

**Kommentar til andre avvik:**

- Det er observert noen små sprekker i taktekkingen, inn mot pipen. Dette er også observert rundt andre gjennomføringer i taket. Legg merke til punkt under "Takkonstruksjon/Loft".

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes utskifting av taktekkingen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er observert sprekker i tekkingen.
- Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Kostnadsestimat gjelder lokal utbedring av sprekker. Det er ikke avklart om sprekken er årsaken til fuktigheten som er målt på loftet ved pipen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sprekk i taktekkingen inn mot pipen.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Det er observert renner og beslag av metall. Alder på renner og beslag er ukjent.

**Vurdering av avvik:**

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er montert kobberbeslag på mønet for å hindre mosevekst. Disse har stedvis løsnet og falt av.
- Det er observert rust og flassing i belegget på beslagene.

**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:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Løse eller manglende kobberbeslag på mønet bør festes eller erstattes.
- Rust og flassing på beslagene bør utbedres eller beslagene skiftes ut for å forhindre redusert levetid og økt risiko for lekkasjer.
- Det må påregnes vedlikeholdsarbeid i nær fremtid.

# Tilstandsrapport



Vann stående i takrenne



Kobberbeslag, mot mose, har løsnet.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeåret med både stående kledning og liggende bordkledning på gavlvegg. Bordkledningen er i hovedsak fra byggeåret, bortsett fra kledning hvor det ble bygget tilbygg i 1991.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen, samt montering av musesperre.
- Manglende lufting kan føre til oppfukning og råteskader i trekonstruksjonen, mens fravær av musesperre øker risikoen for at skadedyr kan komme inn i veggkonstruksjonen.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Det er saltakskonstruksjon med W-takstoler og kaldt loft. Takkonstruksjonen er tilgjengelig for besiktigelse, men det er begrenset tilkomst på grunn av lagring eller liten gulvflate. Det er mye lagret på loftet, og kun deler av loftet er innsisert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert flere fuktskjolder på loftrummet, og rundt pipen er det målt forhøyede fuktverdier. Det er også observert noen sprekker i taktekkningen i samme område som det er målt fuktighet på loftet. Det er per dags dato ikke avklart om fuktigheten rundt pipen skyldes sprekker i taktekkningen eller andre årsaker.
- Rundt luftingen fra badet er det et fuktskjold som er synlig både fra badet (i himlingen) og fra loftet, under isolasjonsplaten. Eier opplyser at dette ble oppdaget for en tid tilbake, og merkene er nevnt i tilstandsrapport fra 2023. Eier opplyser også at det ble påført en masse ved siden av, uten utslag for fukt. Årsaken til fuktskjoldene er ikke kjent, men det kan være relatert til lekkasje eller kondensproblematikk. Ventilasjonsrøret er isolert.

- Basert på målinger er det påvist en lekkasje rundt pipen. Det er ikke avklart om lekkasjen skyldes taktekkningen eller utettheter i beslag. Det ble målt 17,4 vektprosent fuktighet i trevirke rundt pipen.

Vektprosent fuktighet graderes slik:

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

### Konsekvens/tiltak

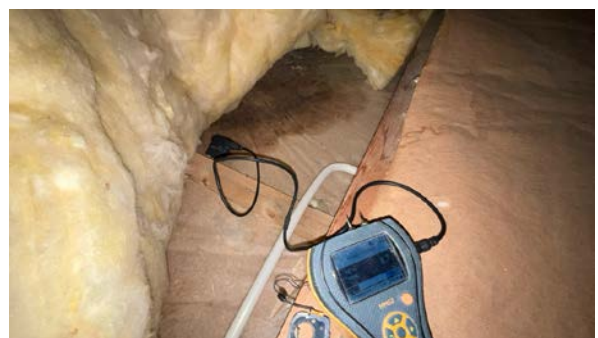
- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og de forhøyede fuktverdiene, samt utbedre eventuelle lekkasjer eller kondensproblemer.

- Fukt- og råteskader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for sopp, råte og svekkelse av konstruksjonen.

- Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på takkonstruksjonen og økte utbedringskostnader over tid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Målt etter fukt i lekt. Ikke unormale utslag.

# Tilstandsrapport



Målt etter fukt ved pipe. Dette gav utslag på fukt.



Fuktskjolde ved pipen. Det er flere fuktskjolder på loftet.



Vinduskitt er sprukket opp



Rustne beslag og skruer.



Værslitt vindu.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduene er av trevirke, og de fleste har 2-lags glass, mens noen har koblede glass. Vinduene med koblede glass er fra byggeåret. Det er også observert vinduer fra 1970-tallet, 1980-tallet og 1990-tallet i boligen. Ett vindu på et soverom i underetasjen ble skiftet i 2021, og dette vinduet har 3-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert et vindu i underetasjen (koblet vindu) som subber mot karm.
- Flere vinduer har værslitasje, og det er registrert rustne skruer i beslagene.
- Koblede vinduer har oppsprukket kitt.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Vinduene bør justeres slik at de åpnes og lukkes uten motstand.
- Værslitte vinduer og beslag med rustne skruer bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusert funksjon.
- Kitt på koblede vinduer bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting og forhindre fuktinntrengning, som kan føre til råteskader.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. I hovedetasjen er det en balkongdør i tre med glassfelt mot øst, samt en skyvebalkongdør mot syd. Skyvedøren er fra 1987. Det er en eldre kjellerdør mot nord, som er en tredør med glassfelt. Inn til utvendig bod til verkstedsrommet er det en tredør med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Terrassedørene er værslitte.
- Det er observert slitasje på hovedytterdøren, spesielt på siden av dørbladet.

### Konsekvens/tiltak

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

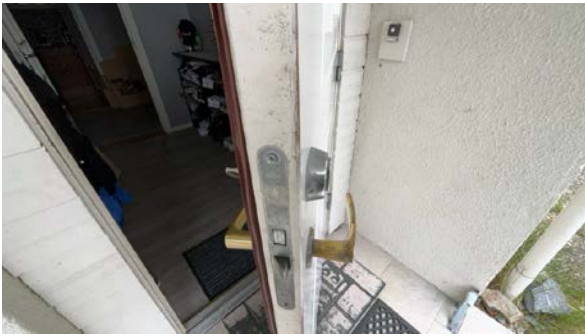
# Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitte karmen og dørblad for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og råteskader. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på dørene.



Værslitt terrassedør.



Slitasje på siden av dørbladet.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er en veranda på boligens østside, som går rundt på sør- og delvis vestsiden. Verandaen ble bygget ut i 1991. Den er hovedsakelig oppført i trevirke med terrassebord og det er underlagt platetekking og til-tak plater. Deler av østsiden er av betong som er flislagt. På sørsiden er en stor del av verandaens areal overbygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er noen merker mellom terrassebordene, sett fra undersiden. Merkene fremstår som algevekst eller skitt. Dette kan holde på fukt og skade terrassebordene over tid.
- Det er flassing i malingen.
- Terrassebjelkene er værslitte og oppsprukket.
- En søyle er værslitt.
- Det er en trekantet kloss i hjørnet på rekkverket. Formålet med denne treklossen er ikke kjent. Klossen er råteskadet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/konsekvens:

- Det bør gjennomføres rengjøring for å fjerne algevekst og skitt mellom terrassebordene, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av materialene over tid.
- Flassing i malingen samt værslitte og oppsprukne terrassebjelker og søyle bør utbedres ved sliping, maling og eventuelt utskifting av skadede deler, for å forhindre videre nedbrytning og redusert levetid.
- Den råteskadde trekantete klossen i hjørnet av rekkverket bør fjernes eller erstattes, da råteskader kan svekke konstruksjonen og råteskaden kan smitte over på rekkverket.



Værslitt og oppsprukket terrassebjelke.



Råteskade på en trekloss.



Værslitt søyle.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er en utvendig tretrapp fra terrenget og opp til verandaen. På boligens nordside er det en betongtrapp som følger terrenget.

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Sprekkene og skadene i betongtrappen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for større skader eller svekket sikkerhet.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det er foretatt noe overflateoppussing av enkelte rom og eier opplyser om at han skal male enkelte vegger i etterkant av befaringen. Innvendige overflater har mindre merker og hakk, men disse er vurdert å falle inn under normal slitasje og utløser ikke annen tilstandsgrad.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

#### Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje, nærmere bestemt på stue og gang i både hovedetasjen og underetasjen, i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befarings, og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Følgende er målt:

- På stuen i hovedetasjen er det målt 13 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i hovedetasjen er det målt 5 mm over 2 meter og 5 mm gjennom hele rommet.
- På stuen i underetasjen er det målt 5 mm over 2 meter og 5 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i underetasjen er det målt 5 mm over 2 meter og 5 mm gjennom hele rommet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.  
- Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning. Det er ingen indikasjon på at avvikene har betydning for byggets bæreevne.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe med pusset overflate. Sotluke er montert i gangen i underetasjen. Ildstedet er plassert i stuen i hovedetasjen. Eier har hatt tilsyn på fyringsanlegget den 9. juni. Det er ikke fremlagt rapport på dette, men opplyst om forholdene.

#### Vurdering av avvik:

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

Kommentar til andre avvik:

- Eier opplyser om at brannvesenet hadde tilsyn med fyringsanlegget den 09.juni. Det ble oppdaget ett avvik som gjelder brennbar materiale for nærme sotluke i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for branntilløp.
- Brannvesenet har påpekt at det må monteres en brannsikker plate på 60x30 cm for å lukke avviket. Dette bør utføres før salg eller flytting for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

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 nyttet hullet som er tatt ved forrige tilstandsrapport. fuktmålingen er foretatt fra stuen i underetasjen og det ble målt 8,8 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%

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert følgende oppbygning av veggen: innvendig plate, dampspærre, isolert påforing, svartpapp og betong. Svartpapp og dampspærre er i dag ikke anbefalte produkter, da disse kan holde på eventuell innestengt fuktighet. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader, da dampspærrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften til konstruksjonen, men samtidig kan den, sammen med svartpapp, redusere konstruksjonens evne til å tørke ut dersom det først kommer fukt inn.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Svartpapp og dampspærre bør vurderes fjernet eller erstattet ved eventuell fremtidig renovering, da disse materialene kan holde fukt innestengt og øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig tilsyn med konstruksjonen for å oppdage eventuelle tegn til fukt eller skade på et tidlig tidspunkt.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Mellom etasjene er det en malt tretrapp med tette opptrinn.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Mellom kjøkkenet og tilstøtende rom er det en skyvedør.

### Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Døren i underetasjen, inn mot stuen, subber mot gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Døren i underetasjen bør justeres slik at den ikke subber mot gulvet, for å unngå økt slitasje på både dør og gulv samt sikre normal funksjon.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Det etablerte tettesjiktet vil sannsynligvis ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Rommet har flis på gulv, baderomsplater og tapet på vegger, samt himlingsplater i taket. Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, utslagsvask og varmtvannsbereider.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Fuktmålingen er utført fra hull som er etablert ved tidligere tilstandsrapport, fra toalettrommet. Det ble målt 9 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%



### HOVEDETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Badet i hovedetasjen er fra 2007, i følge eier. Rommet er vurdert etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det er fremlagt ett tilbud på arbeidet. Annen dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

### HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er merket etter fukt i takplaten rundt ventilen. Eier opplyser at årsaken til dette ikke er kjent, men at det har vært en utfordring for noen år tilbake. Det er også nevnt skjolder i himlingsplaten i forrige takstrappreport fra 2022. Dette er nærmere beskrevet under "Takkonstruksjon/Loft".

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene i himlingsplaten rundt ventilen.  
- Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for skjulte fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt forringelse av innemiljøet.

## HOVEDTASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Det er en sluk ved baderomsinnredning og en i dusjonen. Sluk i dusjonen er en hjelpesluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet er målt til ca. 3 mm til begge slukene. Kravet på byggetidspunktet var 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Fallet til slukene bør utbedres for å oppfylle forskriftskravene og sikre tilfredsstillende avrenning.  
- Konsekvensen av utilstrekkelig fall er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

## HOVEDTASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Alder på membran er ikke kjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert utettheter rundt rør under vasken, hvor røret går gjennom vegg.  
- Det er synlig at sluket ved baderomsinnredningen er et eldre plastsluk, og at membranen er smurt ut på sluket. Det er uklart om membranen er korrekt klemt under mansjetten, slik den skal være.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.  
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres utbedring av utettheter rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og råte.  
- Det anbefales også å kontrollere at membranen er korrekt montert og klemt under mansjetten ved sluket, for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på omkringliggende bygningsdeler.  
- Manglende dokumentasjon og ukjent alder på membran medfører usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader.



Sluk ved baderomsinnredning.



Sluk i dusj er hjelpesluk.

# Tilstandsrapport



Rørgjennomføring gjennom vegg, under vasken, er utett.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget susterne, for å unngå skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres mekanisk ventilasjon for å forbedre luftutskiftningen.
- Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig innelima.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Det er foretatt fuktmåling i samme hull som er tatt ved forrige tilstandsrapport, på soverom bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 8,5 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Rommet har fliser på gulv og vegger, samt malte flater i himling/innvendig takflate. Rommet er innredet med baderomsinnredning 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.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### 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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken har ukjent alder, men er av eldre dato. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på bad/ vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Gulvvarme

#### Beskrivelse

Eier opplyser at det er varmekabler på badet i hovedetasjen. I underetasjen er det opplyst at det er varmekabler i gangen, men eier opplyser om at disse ikke fungerer. Gulvvarme er kun en opplysning og er ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Eier opplyser om at varmekablene i underetasjen ikke fungerer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å få undersøkt og eventuelt utbedret varmekablene i underetasjen av kvalifisert fagperson, for å sikre funksjonell gulvvarme og unngå redusert komfort og eventuelle følgeskader ved feil på anlegget.

#### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

#### Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i gangen i underetasjen. Det er opplegg for elbillader. Det er i dag monert elbillader i garasjen som er installert i 2025, men denne er en bedriftslader og følger eier ved flytting. Opplegget for å installere ny elbillader er klart.

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.  
**1978**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
- Det er fremlagt samsvarserklæring på Montasje av UF garasje, montasje av easee lader.  
- Samsvarserklæring av evt. annet arbeid er ikke fremlagt.
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 tilsynsrapport, datert 23.03.2009 og det er påpekt feil i denne. Denne har frist for retting den 21.06.2009. Det er ikke fremlagt dokument som viser at rettingen er utført.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja Eier opplyser om følgende: Har opplevd tidligere at sikring kjøkken har slått ut ved bruk av flere strømkrevende apparater**

# Tilstandsrapport

**samtidig. Men dette har ikke skjedd siste tiden og fungerer nå fint.**

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja - Det er mottatt tilsynsrapport, med avvik, uten at det er mottatt rettemelding. Anbefaler at det foretas en kontroll av anlegget.**  
**- Se eget punkt for gulvvarme.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert knotteplast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert knotteplast uten overgangslist.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør monteres overgangslist på toppen av knotteplasten for å hindre at vann og humus trenger inn bak plasten og ned langs grunnmuren.
- Konsekvensen av manglende overgangslist er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker eller betong. Type fundament er ikke kjent. Det er observert en horisontal sprekke i grunnmuren, men denne er tettet igjen/utbedret med puss.



En sprekke som er utbedret. Anbefaler å følge med på området.

### TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Det er støttemurer av betong og noen mindre murer av naturstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert noen sprekker i støttemurene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Sprekkene i støttemurene bør overvåkes jevnlig for å avdekke eventuell videre utvikling.
- Dersom sprekken øker i omfang, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å unngå redusert stabilitet og fare for utglidning eller sammenrasing.

# Tilstandsrapport



Sprekk i støttemur



Sprekk i støttemur

## TG 0 Terrenghforhold

### Beskrivelse

Boligen

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1978. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type, men antas å være av plast eller metall. Utvendige vannledninger er fra 1978, og det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å følge med på tilstanden til utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av alder er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner eller utskiftninger.
- Det kan også komme pålegg om tilknytning til offentlig avløp.

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Det er septiktank. Alder og type septiktank er ikke kjent, men en eldre tilstandsrapport opplyser at septiktanken sannsynligvis er av betong fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

### Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens utførelse og tilstand.
- Manglende dokumentasjon og høy alder medfører usikkerhet om funksjon og tilstand, samt økt risiko for skader, lekkasjer eller forurensning av grunn og grunnvann.
- Det anbefales å få vurdert septiktanken av fagperson for å avdekke eventuelle behov for utbedring eller utskifting.

## TG 10 Oljetank

### Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- I kartdatabladet til NVE er det ikke registrert flomsone, men eier opplyser at det går to bekker på hver side av eiendommen. Disse går i rør over eiendommen. Dersom risten ikke renses jevnlig og holdes fri for grener og annet materiale, kan bekken renne inn på eiendommen ved kraftig nedbør. Eier opplyser at bekken ikke har rent inn til boligen, men det er viktig å være oppmerksom på risikoen for dette ved store nedbørsmengder.

- Eier har hatt tilsyn på fyringsanlegget den 9. juni. Det er ikke fremlagt rapport, men eier opplyser om at sotluken er plassert for nærme brennbart materiale.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er behov for tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko knyttet til radoneksponering.

Det bør utvises særlig aktsomhet med hensyn til bekker som går i rør over eiendommen. Ristene må renses jevnlig for å unngå oversvømmelse og vanninntrenging ved kraftig nedbør, da dette kan medføre skade på eiendommen.

Det bør fremskaffes rapport fra tilsyn på fyringsanlegget for å dokumentere tilstanden. Sotluken må sikres med brannsikker plate for å redusere risikoen for brannspredning til brennbart materiale.



Bekk går inn i rør, rett ved tomtegrensen.

## Bygninger på eiendommen

### Bod/ lekehytte

**Anvendelse**

Lekehytte

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

**Standard**

Bygget har gjennomgående enkel standard.

**Vedlikehold**

Det er noe slitasje, og det må påregnes oppussingsarbeid. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

**Beskrivelse**

Det er bygget en lekehytte bak boligen. Lekehytten har trebjelkelag på terreng/ påler, vegger med liggende kledning. Taket er ett saltak som er tekket med membranpapp. Det er lagt frem strøm til bygget.

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

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1985

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggesøknadstegninger. Eldre takst opplyser om 1979, så det er noe usikkerhet til byggeåret.

**Standard**

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**

Det er noe slitasje på garasjen, og det må påregnes oppussingsarbeid. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

**Beskrivelse**

Garasjen har støpt plate mot grunn, fundamenter/ ringmur av betong og Leca. Yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med bordkledning. Takkonstruksjon med takstoler/ sperrer av tre. Taket er tekket med pappshingel og det er renner av metall. Det er i montert garasjeport som vippeport av tre og garasjejør og garasjevinduer. Det er lagt frem strøm til garasjen.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

226 m<sup>2</sup>/181 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, 2 Gang, 2 Stuer, 5 Soverom, Toalettrom, 5 Bod, Bad/vaskerom, Bad, Kjøkken, Kryperom

*Andre bygg:* Bod/ lekehytte, Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 28 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 250 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 350 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

4 250 000

### Konklusjon markedsverdi

4 250 000

#### Markedsvurdering

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

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

Denne boligen har en del slitasje og vil kreve vedlikeholdsarbeid. Det er konstruksjoner og bygningsdeler som er av eldre alder.

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

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

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Johansgarden 2 ,6037 EIDSNES 148 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	18-07-2017	4 750 000	<b>4 650 000</b>		4 650 000	<b>31 419</b>
2 Solavågsvegen 178 ,6037 EIDSNES 119 m <sup>2</sup> 2013 3 sov	23-05-2018	3 700 000	<b>3 680 000</b>		3 680 000	<b>30 924</b>
3 Høgda 8 ,6035 FISKARSTRAND 198 m <sup>2</sup> 1985 4 sov	25-05-2026	5 400 000	<b>5 400 000</b>		5 400 000	<b>27 273</b>
4 Hansgarden 12 ,6037 EIDSNES 149 m <sup>2</sup> 1976 4 sov	21-05-2025	3 850 000	<b>4 650 000</b>		4 650 000	<b>25 135</b>
5 Solavågsvegen 126 ,6037 EIDSNES 164 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	08-01-2023	3 990 000	<b>3 990 000</b>		3 990 000	<b>24 329</b>
6 Solavågsvegen 201 ,6037 EIDSNES 142 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	10-10-2024	2 500 000	<b>2 200 000</b>		2 200 000	<b>12 088</b>
7 Smelarsgarden 2 ,6037 EIDSNES 249 m <sup>2</sup> 1946 0 sov	29-05-2025	3 450 000	<b>3 150 000</b>		3 150 000	<b>8 678</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 470 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 350 000</b>

### Bod/ lekehytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod/ lekehytte</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 540 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 800 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 350 000</b>
--	------------	------------------

# 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

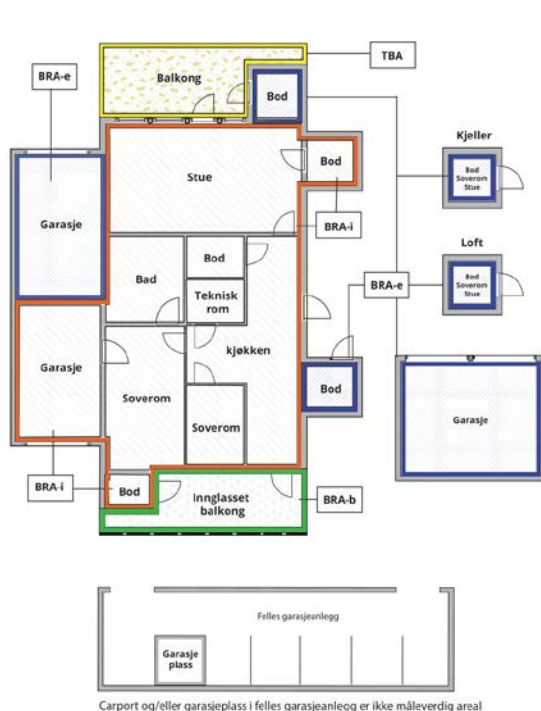
## Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggetekniske 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	78	45		123			123
Hovedetasje	103			103	50		103
Loft						30	30
<b>SUM</b>	<b>181</b>	<b>45</b>			<b>50</b>	<b>30</b>	<b>256</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>226</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang, stue, soverom, soverom 2, toalettrom, bod, bod 2, bad/vaskerom	Bod 3, bod 4, bod 5	
Hovedetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue		
Loft	Kryperom		

### Kommentar

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,39 m.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,38 m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Tegninger stemplet 23.09.1976. Tegningene er fra byggeår.
  - Tegninger stemplet 01.07.1991. Tegninger gjelder tilbygg.

- Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 16.02.1978, med frist for ferdigstilling innen 16.08.1978.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

- På tegninger datert 23.09.1976: Deler av det som i dag er stue i underetasje, er på tegninger betegnet som bod og det ene soverommet er betegnet som bod.
- Boder (BRA-e) som ligger under verandaen mot sør er ikke inntegnet på tegning.

Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ikke ferdigattest på nybygg.
- Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tilbygg.

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen, som er ett dokument som viser at kommunen ikke formelt har avsluttet byggesaken. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter 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 boligen er ulovlig.

## Bod/ lekehytte

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	6
<b>SUM</b>		<b>4</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* - Det er ikke mottatt tegninger av boden.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Tegninger eller dokument av boden eksiterer ikke. Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* - Tegninger er stemplet 15.02.1985.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

- Tegninger stemmer med dagens bruk,

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på garasjen.

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen, som er ett dokument som viser at kommunen ikke formelt har avsluttet byggesaken. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter 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 garasjen er ulovlig.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Kenneth Solevåg	Kunde
	Gaute Aabrekk	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	64	44		0	1536.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Solavågsvegen 182

### Hjemmelshaver

Solevåg Kenneth, Petersen Merete

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Solevåg i Sula kommune. Området består av eneboliger, nærhet til sjø og turområder.

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

### Tilknytning avløp

Avløp går til septiktank.

### Regulering

Id 2015A001, Plantype Kommuneplanens arealdel, Ikrafttredelse 30.04.2015 - Eiendommen er avsatt til boligformål.

Det er pågående regulering i område. Id 2021002282

### Om tomten

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

### Tinglyste/andre forhold

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.06.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	
2	18.06.2026	Justert under "opplysninger om eiendommen" til septiktank.

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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.
- 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/ER1936>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0108/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Merete Petersen	Kenneth Solevåg
Gateadresse	
Solavågsvegen 182	
Poststed	Postnr
EIDSNES	6037
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtid forsikring
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MP, KS

1

Document reference: 2-0108/26

- 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   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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  
 Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Elbillader montert på garasjevegg, men er firma lader så den hører ikke til ved salg. Men strøm for instalasjon av elbillader er ok.

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd på veranda selv og bygd lekehytte, lagt nytt shingel tak opp på det gamle taket. Dette var utført før vi flyttet inn, usikker på årstall.

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

Beskrivelse

Påbygg tilhørende stue gjort i 1991, og i underetasjen ble det bygget til en bod.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Har skisser og tegninger av dette, men usikker på om det gjelder som godkjenning.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Har vært snakket om i mange år at septiktank skal gå over til kommunal ledning, uten at dette har blitt gjennomført eller at vi har hørt noe mer snakk i dette siste årene.

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

Beskrivelse

elv som går inn i rør ved siden av/bak huset, har en rist foran åpning, denne må holdes under oppsyn spesielt under kraftig regnfall, da det kan legge seg ting foran risten som gjør at elven kan renne over. Det har aldri kommet vann inn mot huset, men renner ved siden av langs støttemur og ned i grøft ved vei.

## Tilleggskommentar

Sprekk i mur / puss på garasjevegg

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 nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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
Merete Petersen	d4d68958156d73af63a64 95fb56e73d2df242b67	10.06.2026 21:53:55 UTC	Signer authenticated by One time code

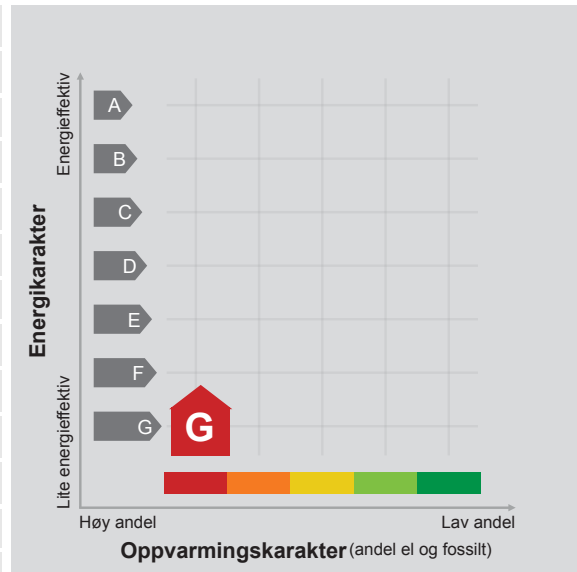
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Solevåg	54035670950df1eb3cc64 6979166511b25dfcbd8	10.06.2026 21:56:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0108/26

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Solavågsvegen 182
Postnummer	6037
Sted	EIDSNES
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180342893
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5f1409a9-536b-4f6b-950f-ff9c0defaa33
Dato	04.12.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## 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 urbryter på motorvarmer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1978
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	183
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solavågsvegen 182  
Postnummer: 6037

Sted: EIDSNES  
Kommune: Sula  
Bolignummer: H0101

Dato: 04.12.2023 12:43:02

Energimerkenummer: 5f1409a9-536b-4f6b-950f-ff9c0defaa33

Kommunennummer: 1531

Gårdsnummer: 64

Bruksnummer: 44

Seksjonsnummer: 0

Festenummer: 0

Bygningsnummer: 180342893

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### **Tiltak 9: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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

**Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn**

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

**Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere**

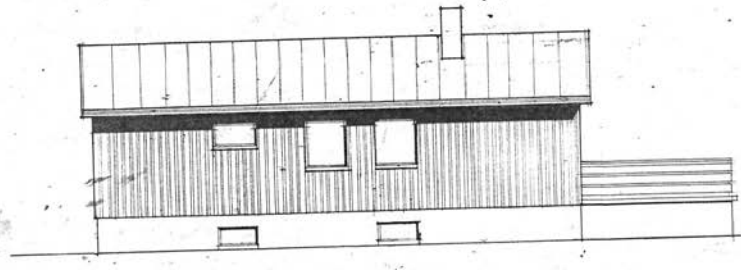
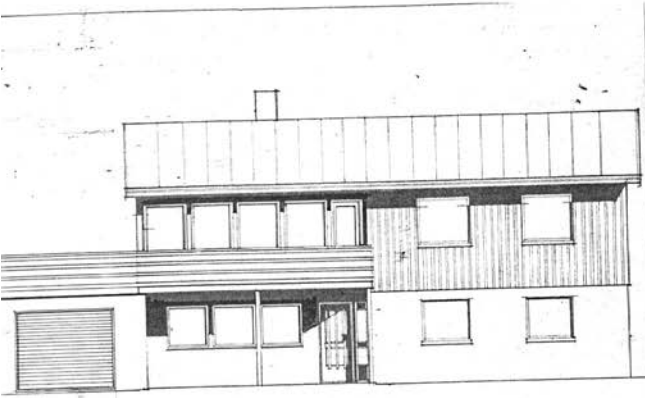
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

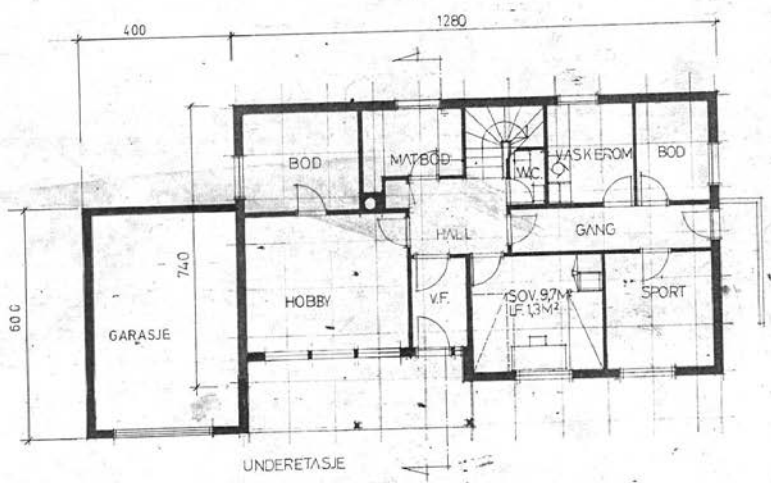
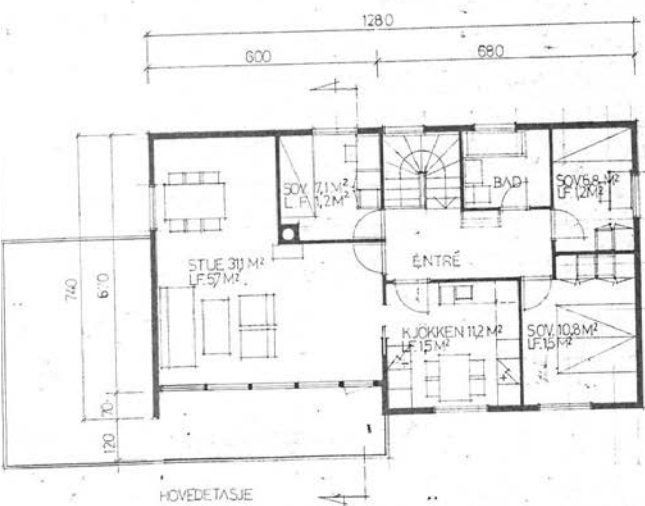
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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



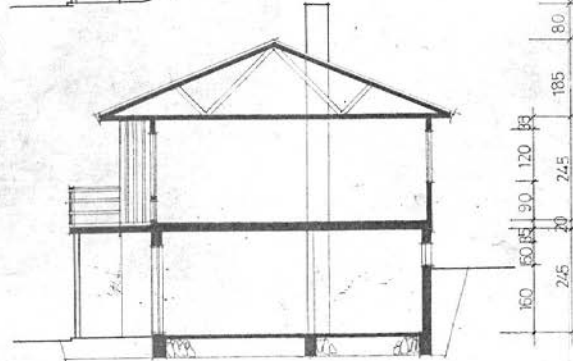
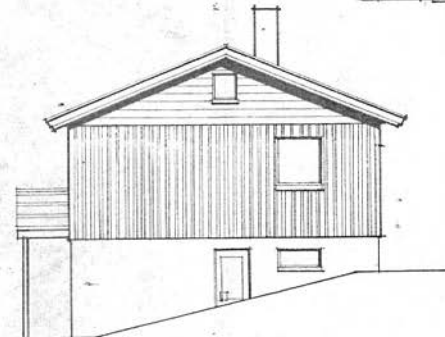
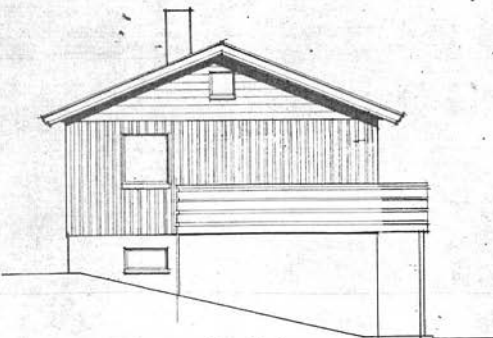
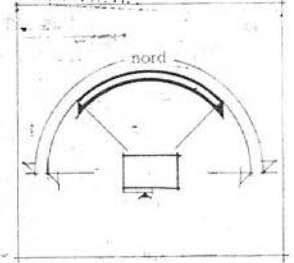
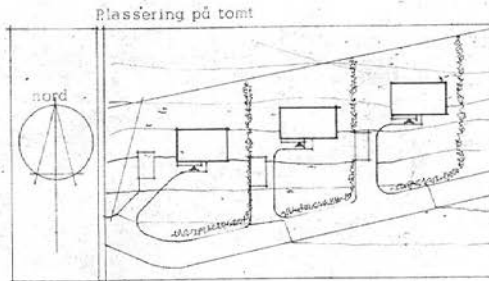
———— PLANRT TERRENG ———— NÅVERENDE TERRENG



TEKNISK ETATSE

Mott. 05. SEP. 1974

Orienteringsplan



SNITT

Plasering på tomt

Beskrivelse

Type er en enebolig for skrått terreng med inngang og ett innredet soverom i underetasjen. Leiearealet er 100 m<sup>2</sup>.

Hovedetasjen, som er på 85 m<sup>2</sup>, har stue med veranda, kjøkken, bad og et soverom med fire sengeplasser. I underetasjen er det innredet vindfang, hall, wc og et soverom. I tillegg er her vaskerom, tre boder og to disponible rom.

Bygget er planlagt innenfor et modulsystem på 3 M, og veggene er bygget av prefabrikerte elementer basert på et multiplum av 3 M.

Saloversikt

Netto areal

90,5 m<sup>2</sup>  
mmmmmmmm

Hovedetasje, leieareal

85,7 m<sup>2</sup>  
mmmmmmmm

Underetasje, leieareal

15,4 m<sup>2</sup>  
mmmmmmmm

Leieareal

101,1 m<sup>2</sup>  
mmmmmmmm

ANMELDELSETEGNINGER  
KFR. BETINGELSER SATT  
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD  
Sak 746 Dat. 23/9-76  
NH

GODKJENT

Ålesunds bygningsråd  
23/9-76 Sak nr. 746

Korrigert for ALF SUNDE Solevåg Anmerking VINDU STUE OG HOBBYROM, GARASJE Dato 30.8.75 Sign. N.H.

Oppdrag for: ALF SOLEVÅG, bost. EIDSNES G.nr. 64/9 B.nr. 64/9 Parcell nr.

Tegning av: Planer, snitt og fasader Tegning nr. 826-A Mal : 1:40 Dato 6.3.1974

VEGSUND  
TREVARENS

6020 VEGSUND - TH. 40144 - 40554

Sign. *[Signature]*

Tegning nr. 826-A

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

*kopi*

Byggeplass (adresse) <b>6024. Eidsnes</b>		Matr.nr.	G.nr. <b>64</b>	B.nr. <b>44</b>	Parsell nr.
Arbeidets art <b>Nybygg</b>	Byggets art <b>Bolig</b>	Søknadens dato <b>6. 9. 76</b>	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato <b>23. 9. 76</b> sak <b>746/76</b>		
Byggherrens navn <b>Alf Solevåg</b>		Adresse <b>6024. Eidsnes</b>			Telefon <b>47709</b>
Anmelderens navn <b>Vegsund Trevarefabrikk A/S</b>		Adresse <b>6020. Vegsund</b>			Telefon
Ansvarshavendes navn <b>Lars Vegsund</b>		Adresse <b>6020 Vegsund</b>			Telefon

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

for nevnte bygg

for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

**Utvendig puss av kjellermur**

Dette arbeid må være fullført innen **16. 8. 78**

..... **Langevåg** ..... den **16. 2. 78**

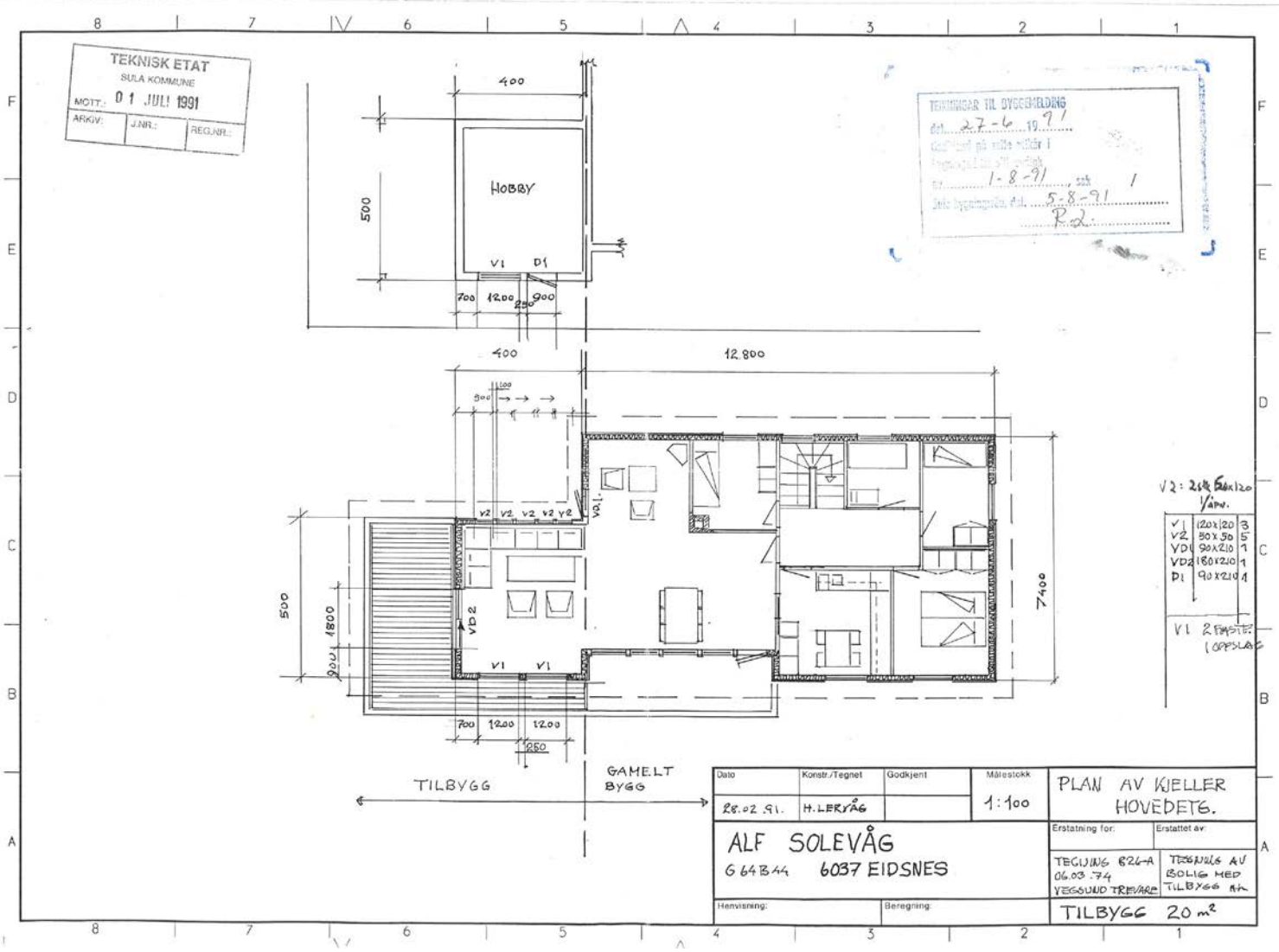
Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 
- 

**Sula Bygningsråd**

*for* **Oddvar Støvik**  
**Bygningssjef**

**Kåre Gunnar Ulleland**  
avd. ing.



TEKNISK ETAT  
SULA KOMMUNE  
MOTT. 01 JULI 1991  
ARKIV. JNR. REG.NR.

TEKNIKKAR TIL BYGGMELDING  
Dato 27-6-1991  
Godkjent på neste nivå i  
Byggesaksbehandling  
Dato 1-8-91  
Dato byggesaksbehandling 5-8-91  
R.d.

V2: 2stk 60x120 /Anv.

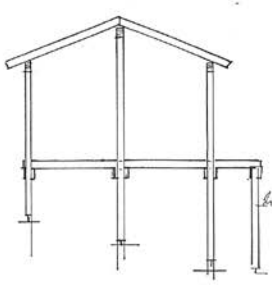
V1	120x120	3
V2	80x50	5
VD1	90x120	1
VD2	180x120	1
D1	90x120	1

V1 2 FASETER  
LOPPSLAG

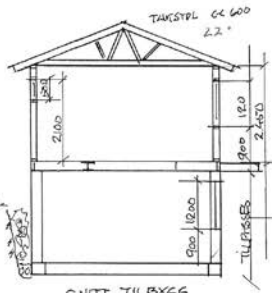
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PLAN AV KJELLER HOVEDETG.	
28.02.91.	H. LERVÅG		1:100		
ALF SOLEVÅG				Erstattet for:	Erstattet av:
G 64 B 44 6037 EIDSNES					
Hensvisning:				06.03.74	
Beregning:				YEGSUND TREVARE	
				TILBYGG	20 m <sup>2</sup>

TEKNISK ETAT  
 SULA KOMMUNE  
 MOTT.: 01 JULI 1991  
 ARKIV: JNR.: REG.NR.:

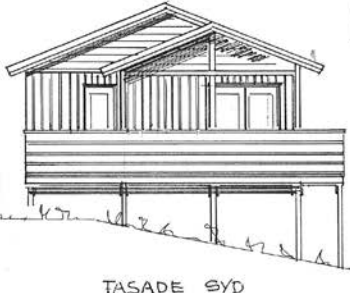
TEKNISKE TIL BYGGMÅLING  
 nr. 27-6-17-91  
 utført av SULA TILBYGG  
 1.8.91  
 5.8.91  
 R.L.



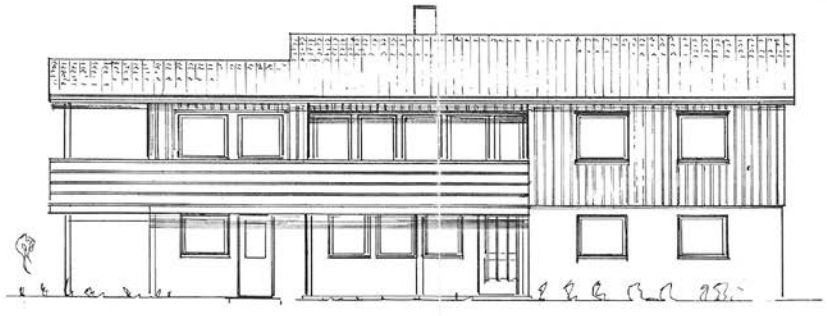
SNITT BALKONG



SNITT TILBYGG



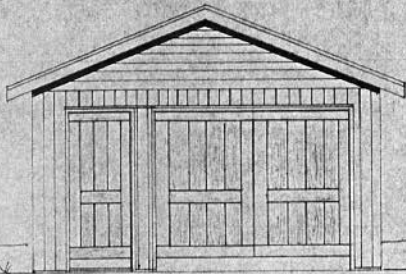
FASADE SYD



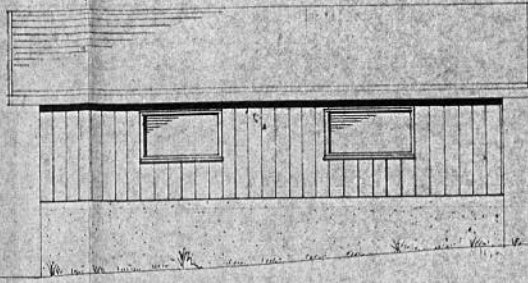
FASADE ØST

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	FASADER OG SNITT	
28.12 91.	H. LEKVÅG		1:100		
ALF SOLEVÅG 64B 6037 EIDSNES				Erstatning for:	Erstattet av:
				TEGLING 8264 06.05.74 VEVSUND TRØMVAERE	TEGLING AV 28.02.91.
Hensvisning:		Beregning:		TILBYGG 20 m <sup>2</sup> .	

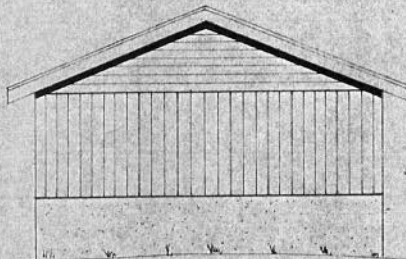
TEKNISK ETAT  
 Mott. 15 FEB.  
 Ark.nr.



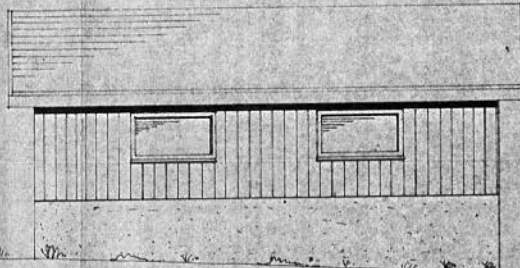
MOT ØST



MOT NORD



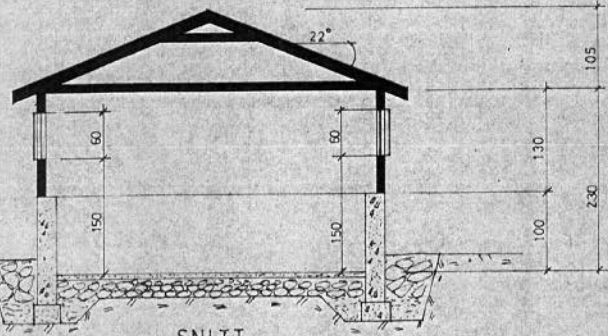
MOT VEST



MOT SØR

TEKNISKE TIL BYGGEBLØTT  
 dat. 15.02. 1988  
 Co. 101 på samme vilkår i  
 10 år eller til vedtak  
 i Kristin. B. Sak 20 185  
 ved domstol, dat. 22.02. 85  
 Tomm. [Signature]

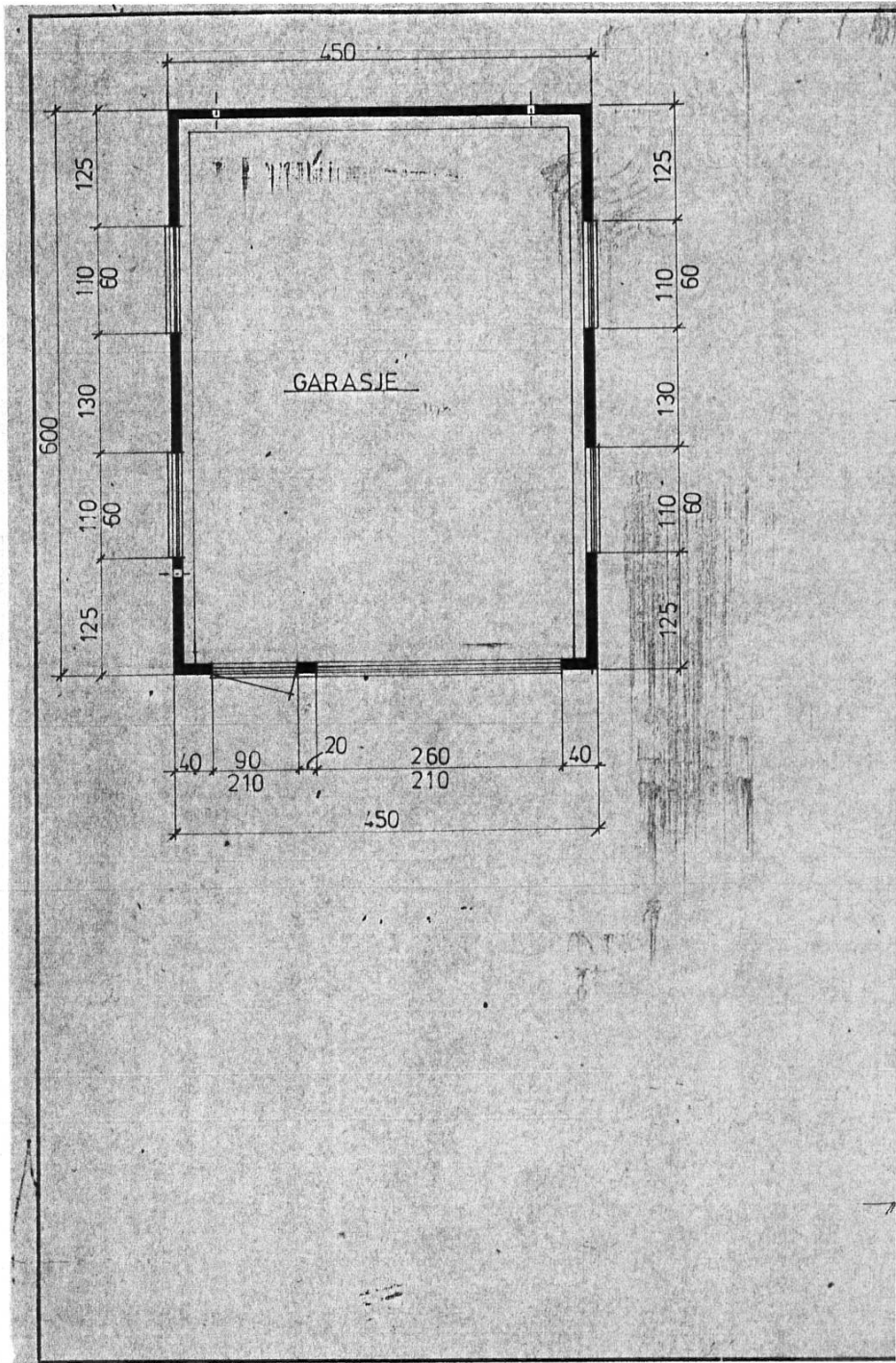
GARASJE 27,0 M<sup>2</sup>



SNITT

Korrigert for	Anmerkning	Dato	Sign.
Oppdrag for		G.nr. 17	B.nr. 537
Tegning av: GARASJE		Mål 1:50	Dato 25. 10. - 79
<b>VEGSUND</b> <b>REVERE</b>		Sign.	Wille Holten
6020 VEGSUND — Tlf. 40144 - 40554		Tegning nr.	

Denne tegning må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes, jfr. Lov av 6. juni 1970.





Sula kommune

# Grunnkart

Eiendom: 64/44  
Adresse: Solavågsvegen 182  
Dato: 01.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeste	



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



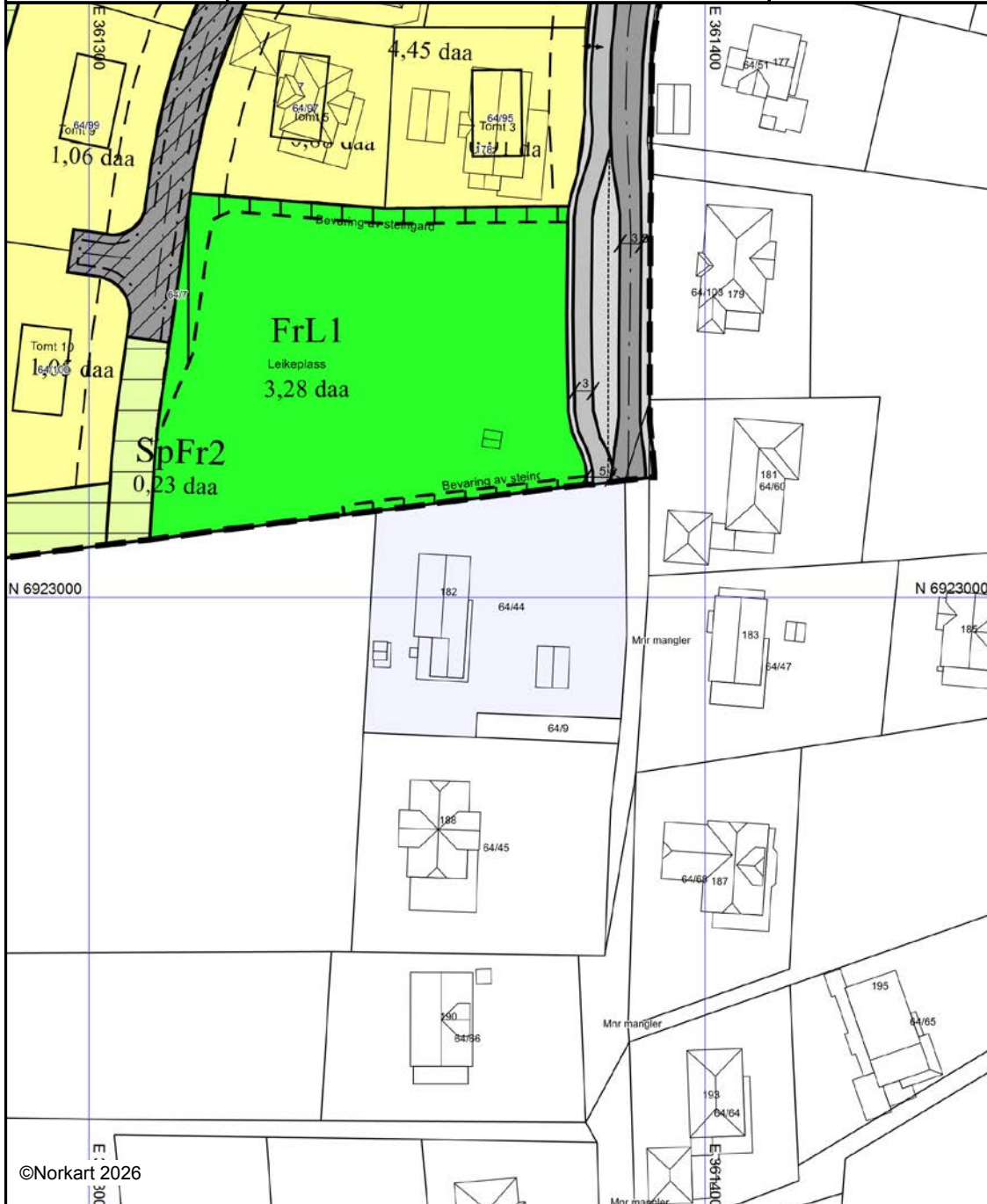
Sula kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 64/44  
Adresse: Solavågsvegen 182  
Utskriftsdato: 01.06.2026  
Målestokk: 1:1000






















UTM-32



©Norkart 2026

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-Byggeområde (PBL1985 § 2)
	Frittliggende småhusbuseiend
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (1)
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)
	Anlegg for lek
	Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)
	Friluftsområde (på land)
	Bevaring av anlegg
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 27)
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
	Grense for bevaringsområde
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Planlagt buseiend
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift breidde
Abc	Påskrift plantilbehør



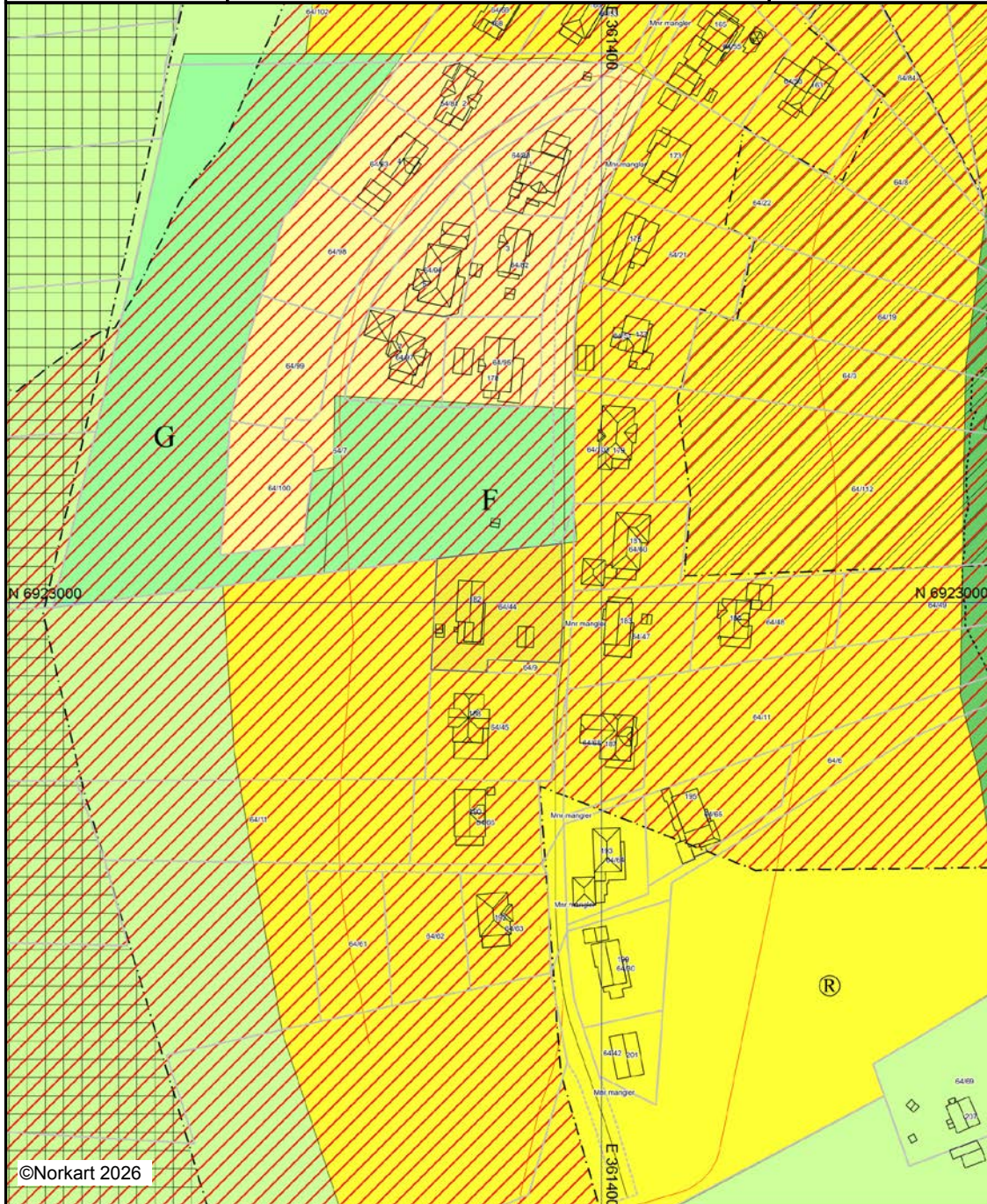
Sula kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 64/44  
Adresse: Solavågsvegen 182  
Utskriftsdato: 01.06.2026  
Målestokk: 1:2000























UTM-32



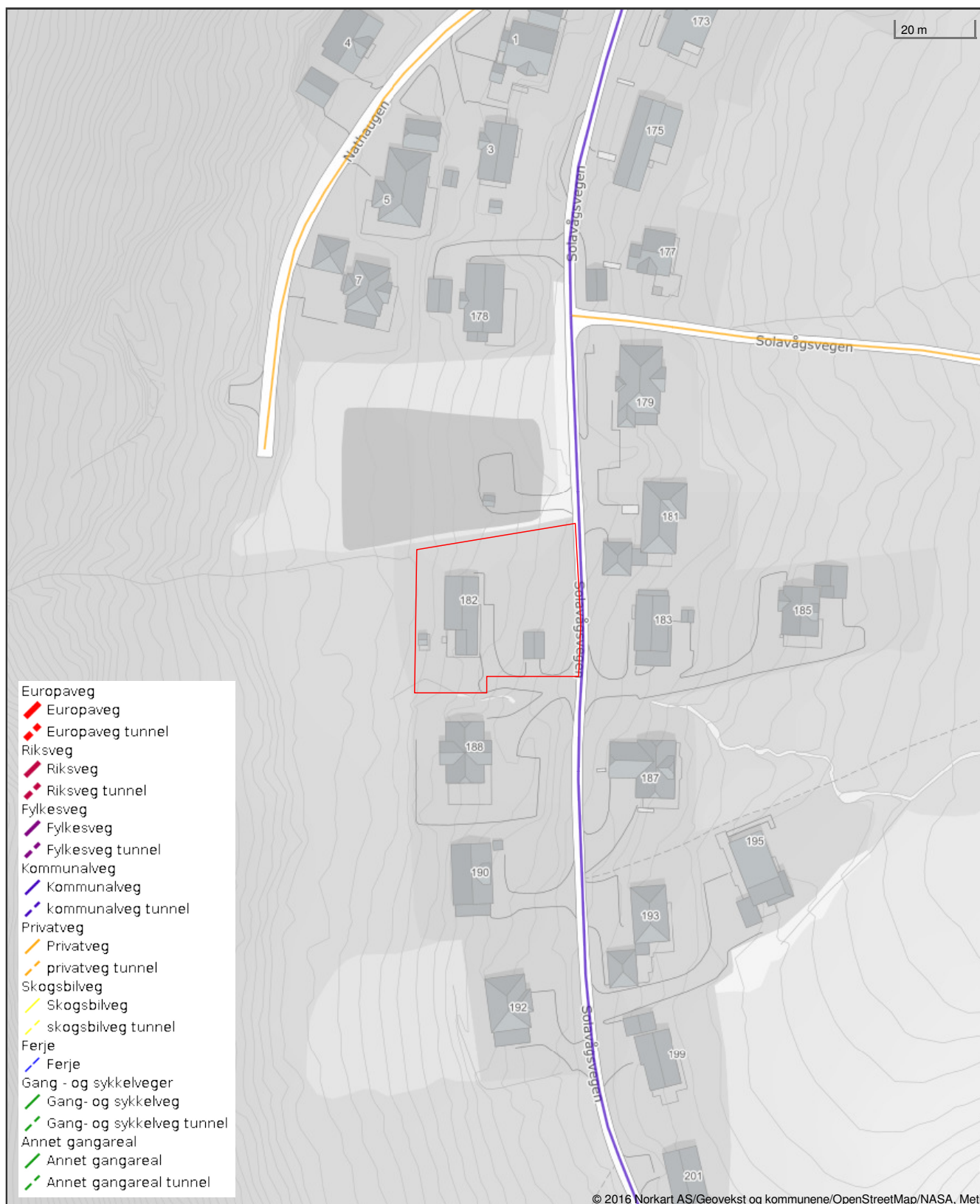
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2001)</i>	
	Bustader - eksisterande
	Bustader - nytt
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Grøntstruktur - eksisterande
	Friområde - eksisterande
	Friområde - nytt
<i>Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluft</i>	
	Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reir
<i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bandlegging etter lov om naturvern - eksister
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)</i>	
	Faresonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Bandleggingsgrense
	Forbodsgrense sjø
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - nytt
	Samleveg - eksisterande
	Gang-/sykkelveg - nytt
	Turveg/turdrag - nytt
	Kommune(del)plan - påskrift



# Vegstatuskart for eiendom 1531 - 64/44//



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

<b>Eiendom</b>	1531 64/44		
<b>Utskriftsdato</b>	01.06.2026	<b>Antall datasett</b>	99

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

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

## 11 Berørte datasett

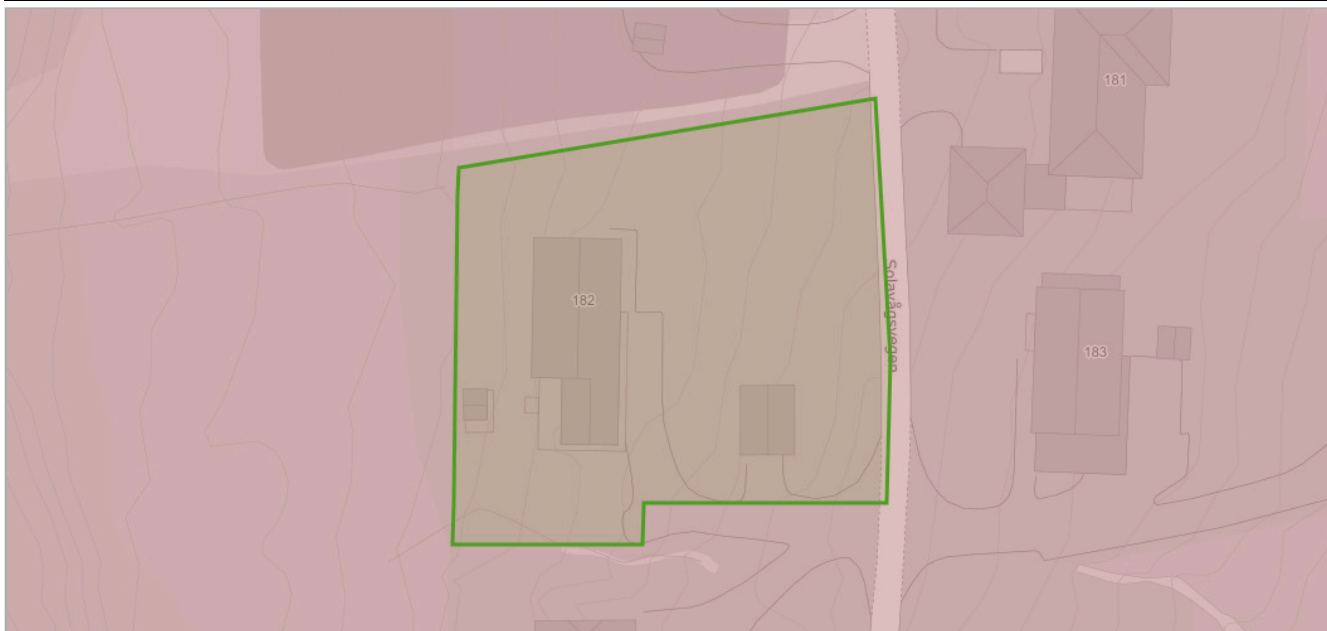
- ❗ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Vernskog
- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ Kvikkleire
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - Landskap
- ❗ Tettsteder

## 88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakultur - lokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsone
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Friluftslivsområder - statlig sikra
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensen
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- ✔ Reindrift - Avtaleområde
- ✔ Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift - Konsesjonsområde
- ✔ Reindrift - Oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift - Reinbeiteområde
- ✔ Reindrift - Restriksjonsområde
- ✔ Reindrift - Trekklei
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner brannvern - Brannsmiteområder
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- ✔ Reindrift - Beitehage
- ✔ Reindrift - Flyttlei
- ✔ Reindrift - Konvensjonsområde
- ✔ Reindrift - Reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift - Reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift - Siidaområde
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo og havnivå
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Vindkraftverk

## Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	31.05.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

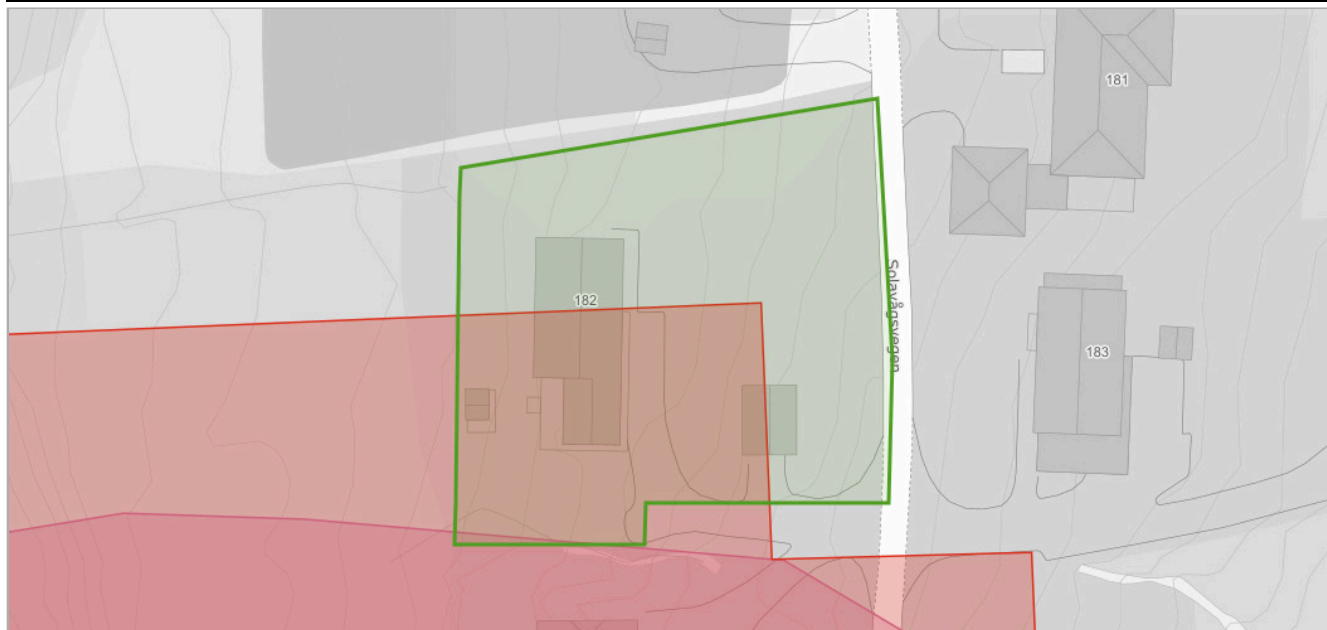
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

### Tegnforklaring

sv_rve_6_potensieltskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

## Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	31.05.2026
-------	-----	---------	------------



### Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreducerende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

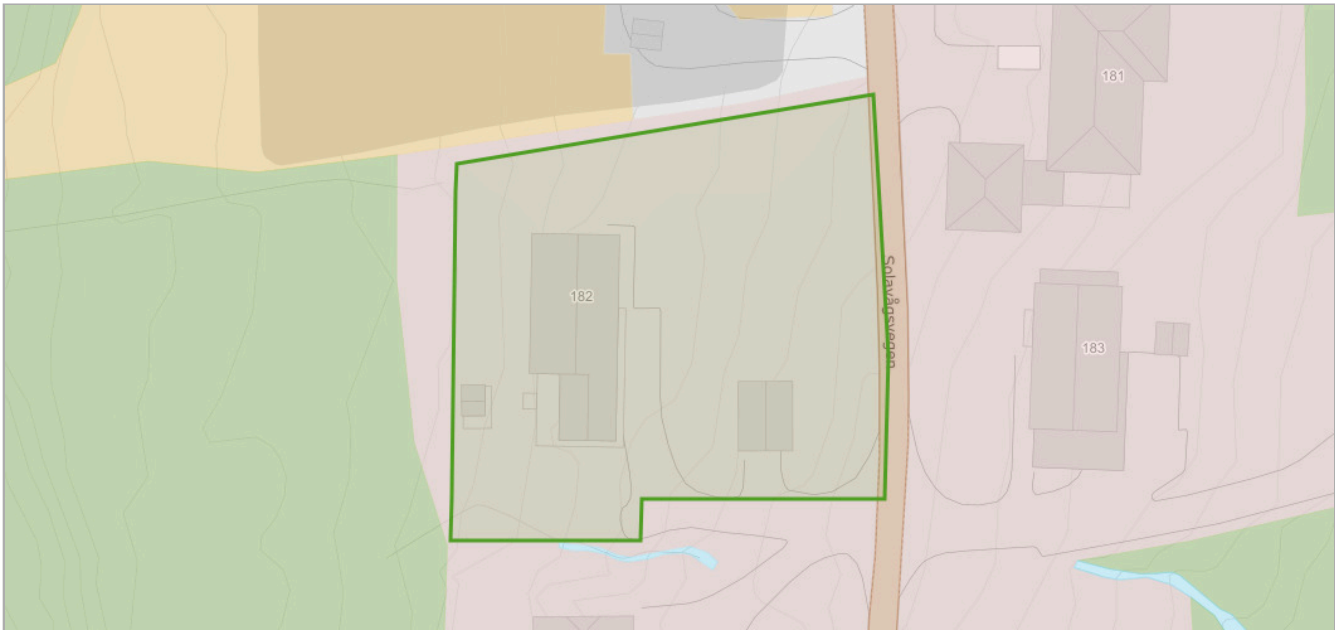
### Tegnforklaring

S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

### Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt
Sikkerhetsklasse S3

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



### 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

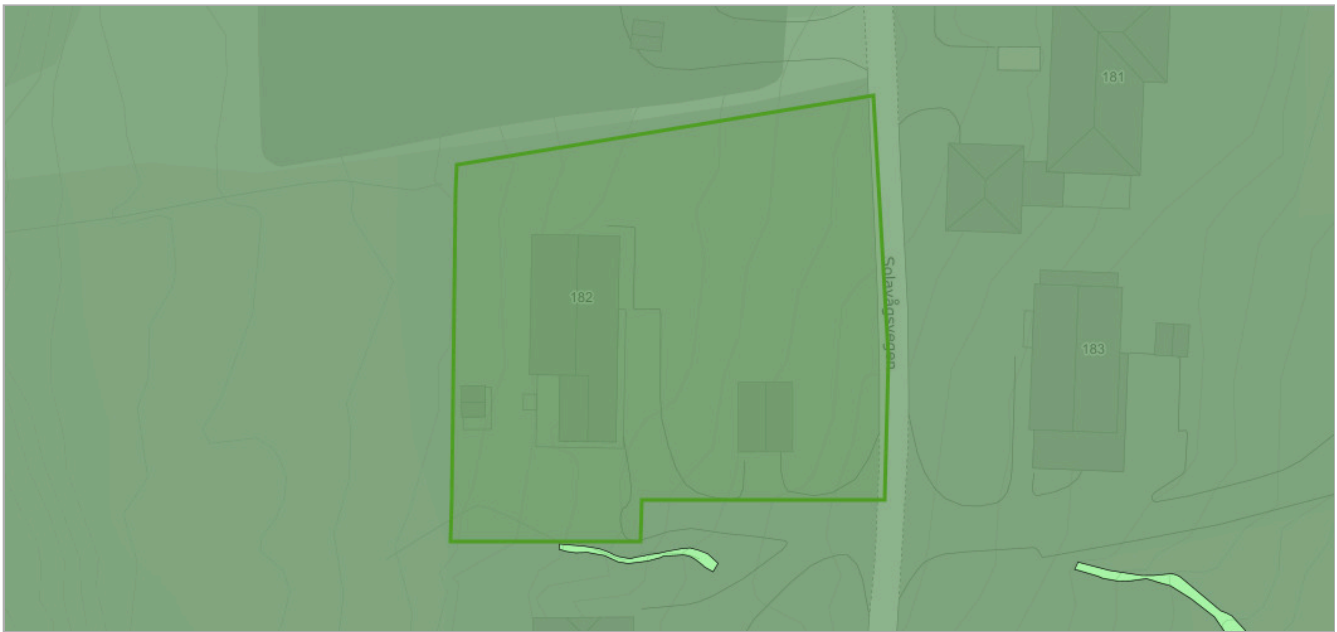
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Bebyggelse
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #fff3cd; border: 1px solid #ffeeba;"></span> Fulldyrka jord
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #d4edda; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Skog
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #d1ecf1; border: 1px solid #bee5eb;"></span> Åpen fastmark
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #e0f2f7; border: 1px solid #cfd8dc;"></span> Ferskvann
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb;"></span> Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

## Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	31.05.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



### 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), geoteknikk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, 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 arealplaner" med tilhørende veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper", og i veilederen til byggeteknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu>

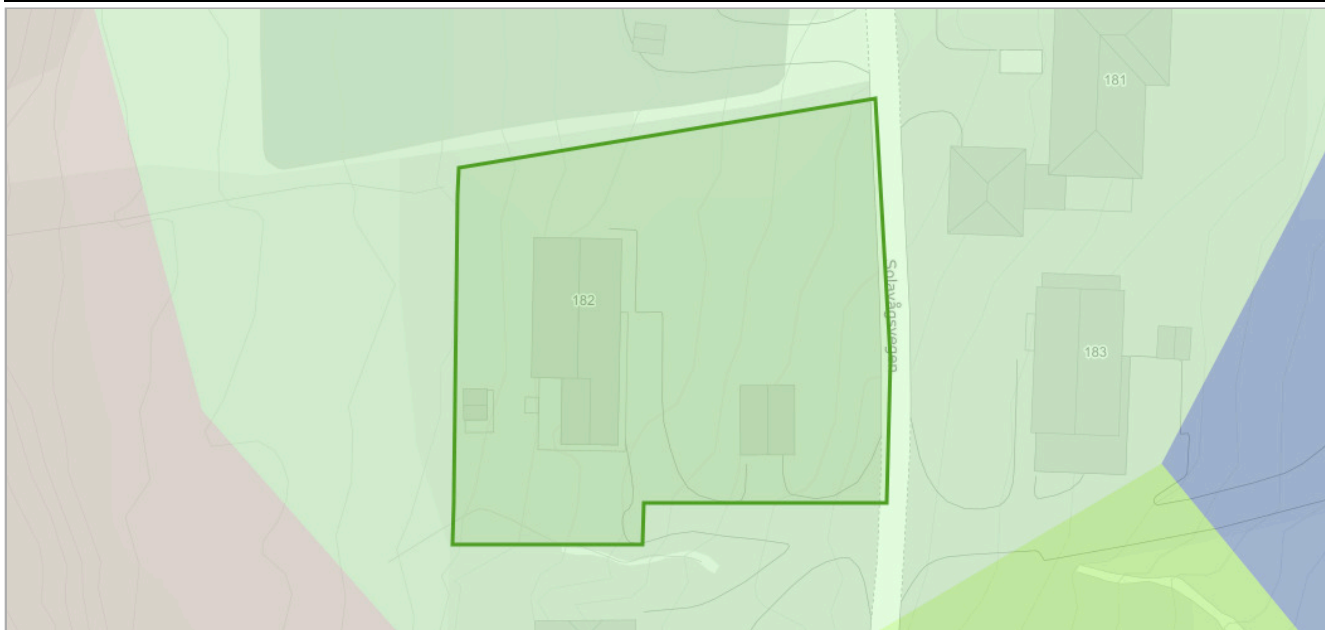
### Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
■ Kvikkleiresone
■ Ingen kvikkleirefare

### Objekter

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

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



### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I

egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

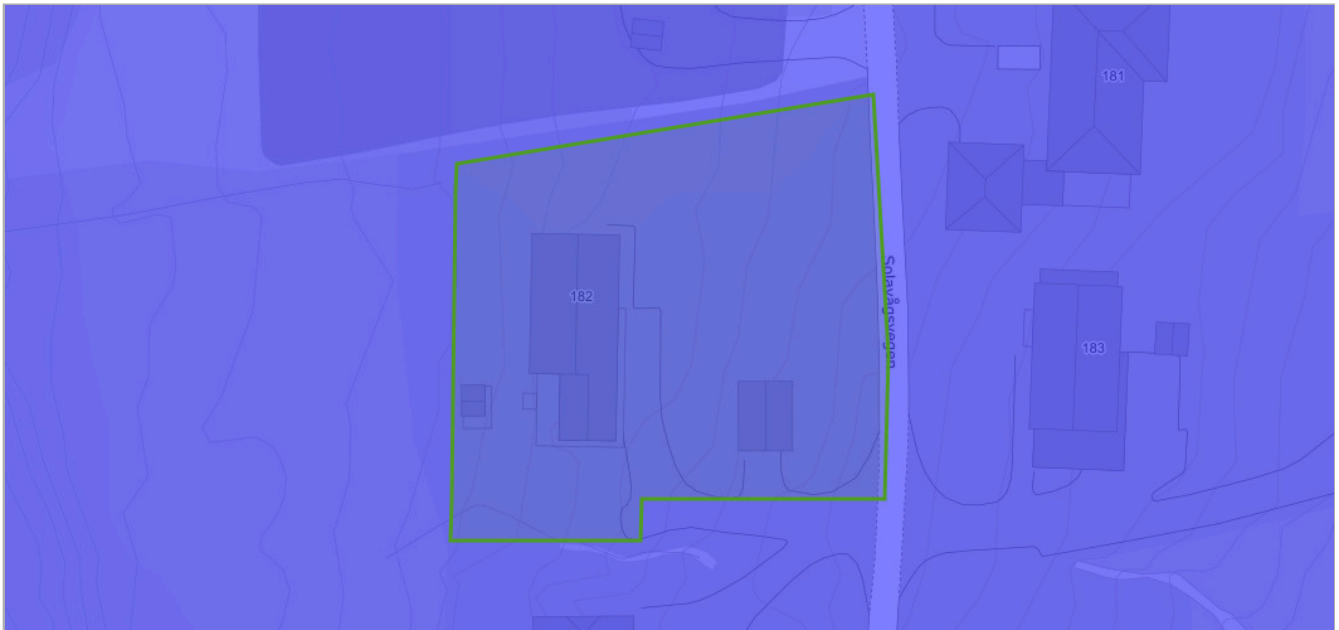
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Tynn morene
Marin strandavsetning
Humusdekke-tynt torvdekke over berggrunn

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	31.05.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

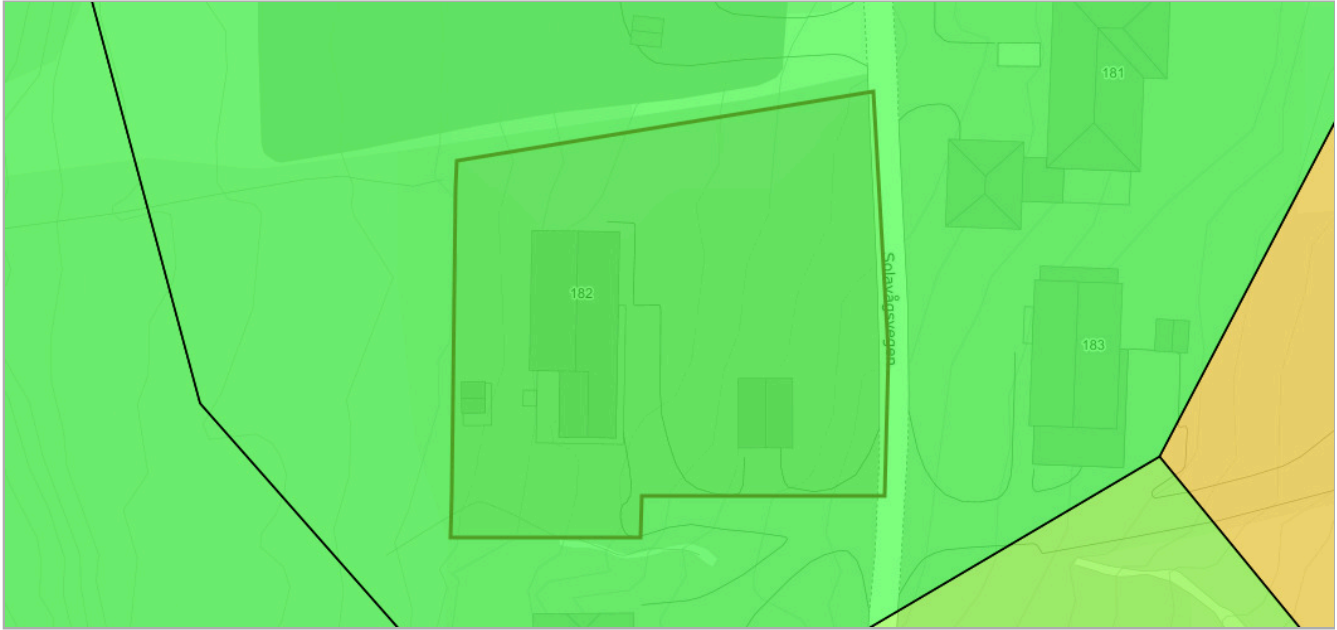
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

### Tegnforklaring

Marin grense flate
■ Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	31.05.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



### 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 grunnboringsdata.

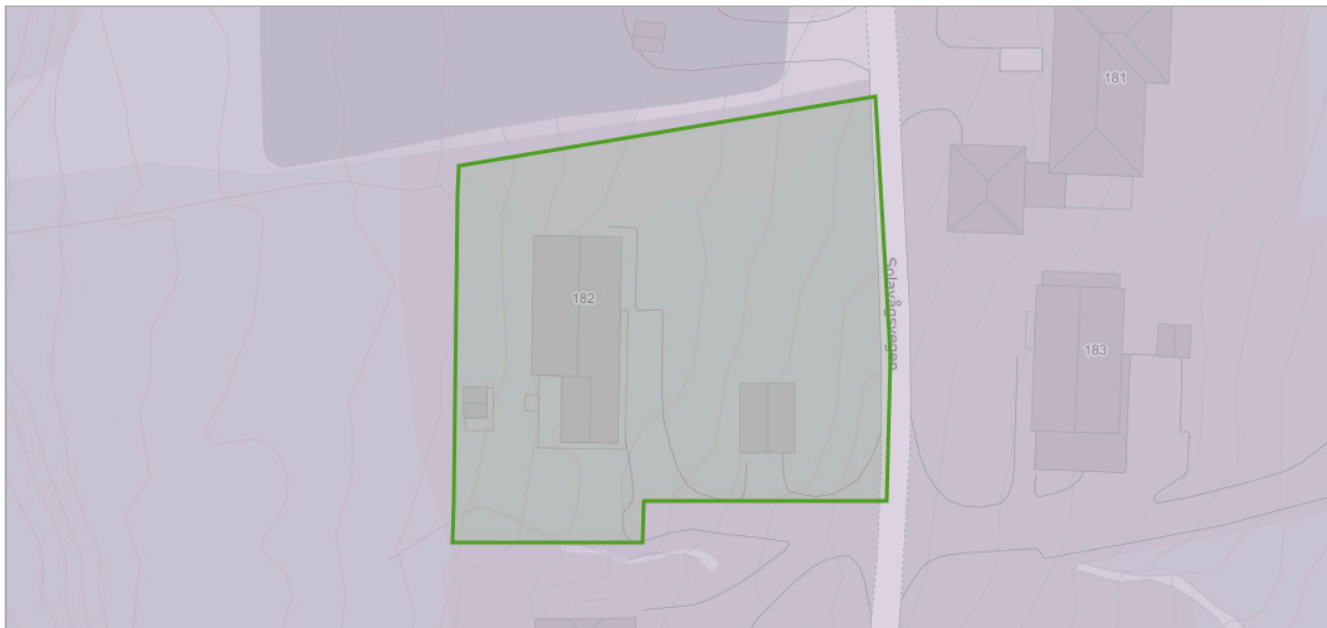
### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor
Liten
Stort sett fraværende

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	31.05.2026
-------	----------------	---------	------------



**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**

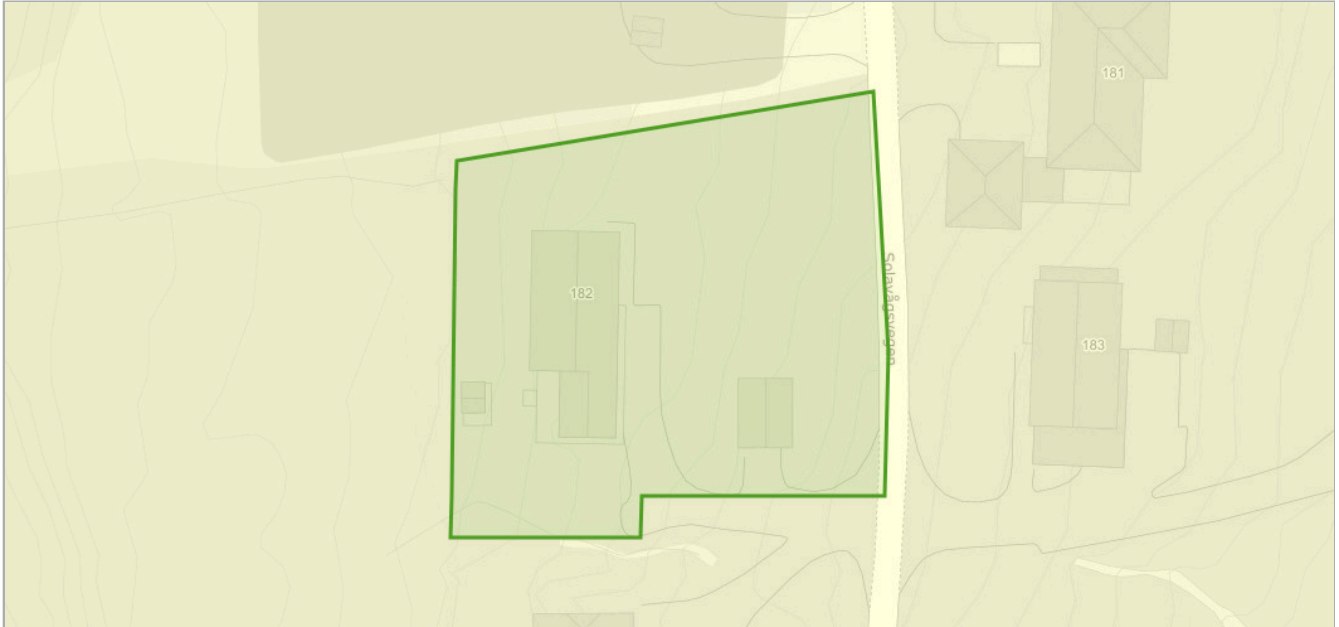
Kyst - fjordlandskap
 Kyst - fjordlandskap

**Objekter**

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder

## 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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

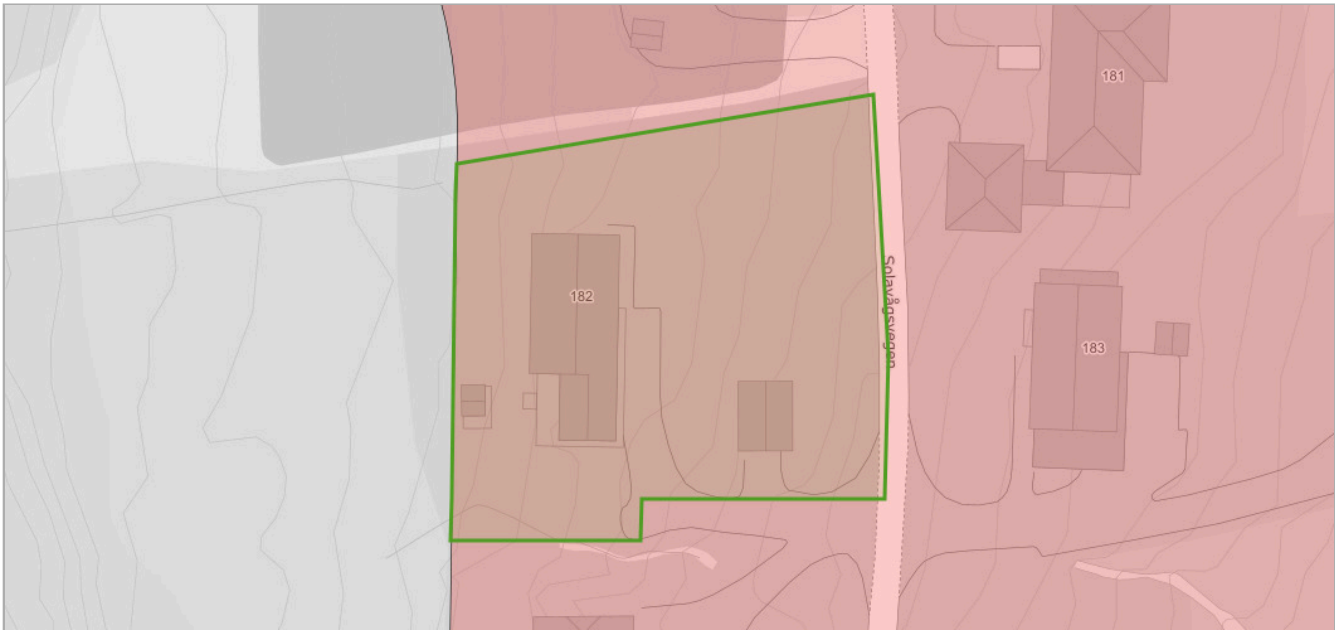
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

### Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

## Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	31.05.2026
-------	------------------------	---------	------------



### 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

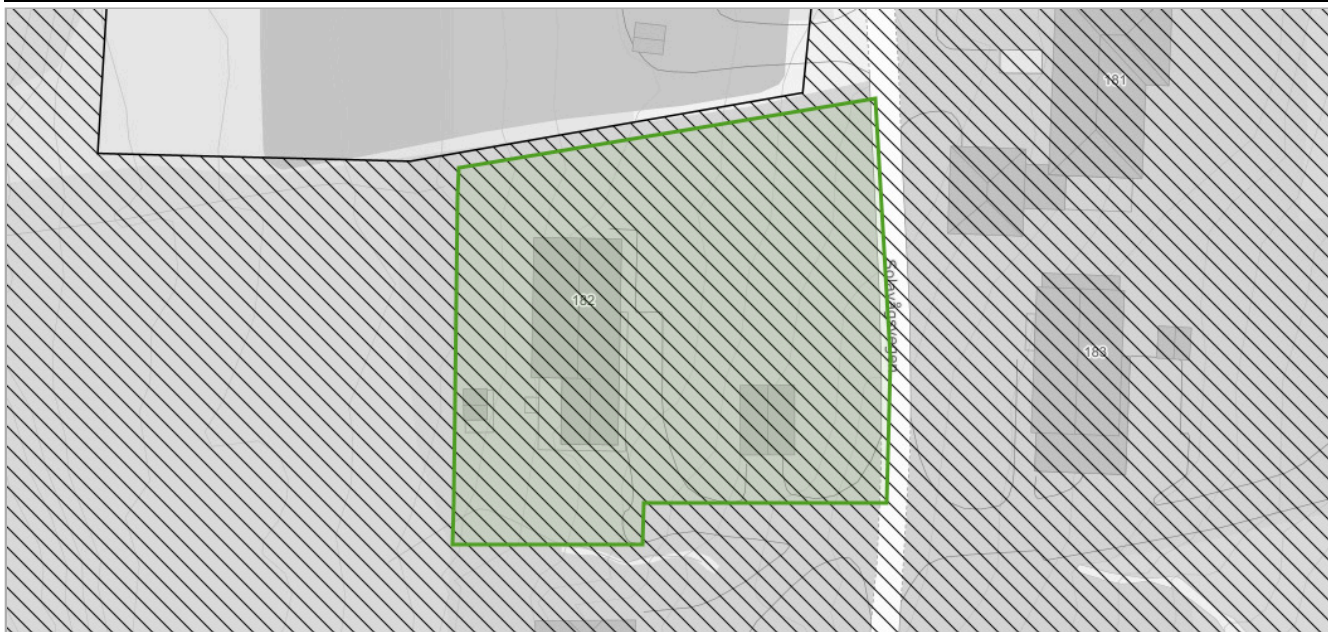
Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6025	Ålesund	55386	28.87560081608578

## 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
<input checked="" type="checkbox"/> Vernskog mot fjell



Sula kommune

# Ledningskart

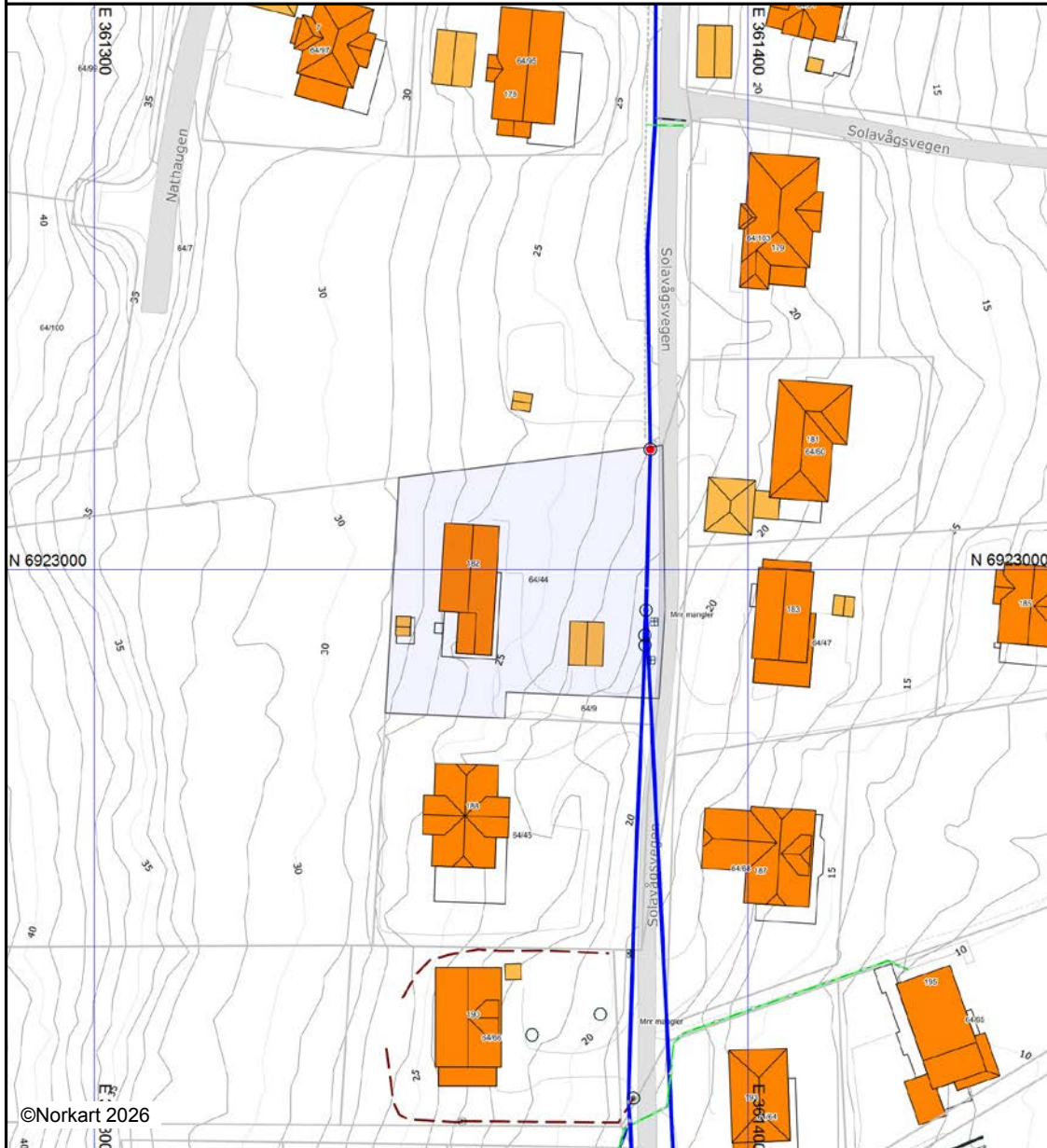
Eiendom: 64/44  
Adresse: Solavågsvegen 182  
Dato: 01.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Nabolagsprofil

Solvågsvegen 182 - Nabolaget Bjørkavågen/Solevåg - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Offentlig transport

🚏 Sundeskiftet	12 min 🚶
Linje 4, 41, 101, 351	1.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vågan	36 min 🚗

## Skoler

Solevåg skule (1-7 kl.)	5 min 🚶
183 elever, 11 klasser	2.3 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.)	17 min 🚶
423 elever, 35 klasser	11.1 km
Borgund vidaregåande skole	14 min 🚶
730 elever, 54 klasser	9.8 km
Spjelkavik videregående skole	14 min 🚶
492 elever	10.9 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

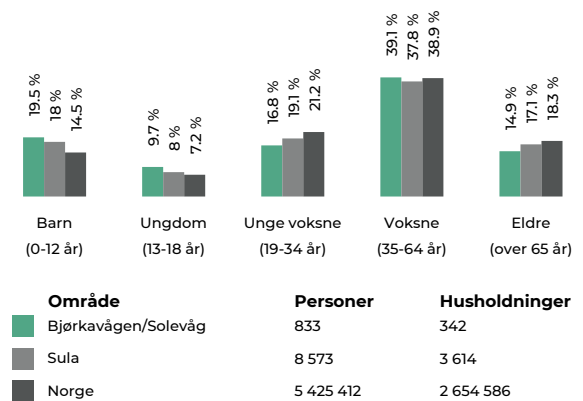
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

## Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Sunde barnehage (0-5 år)	20 min 🚶
35 barn	1.7 km
Bjørkavåg barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
125 barn	2 km
Måseide barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
72 barn	4.2 km

## Dagligvare

Spar Eidsnes	4 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2.5 km
Matkroken Vegsund	9 min 🚶
Post i butikk, PostNord	6.2 km



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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

## Støynivået

Lite støynivå 91/100

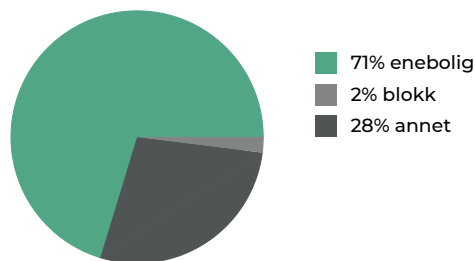
## Gateparkering

Lett 90/100

## Sport

🏃 Sundsmyra flerbruksbane	16 min 🚶
Ballspill	1.4 km
🏃 Sundsmyra kunstgrasbane	20 min 🚶
Fotball	1.7 km
🚶 Sprek365 Blindheim	10 min 🚶
🚶 MOVA Blindheim	10 min 🚶

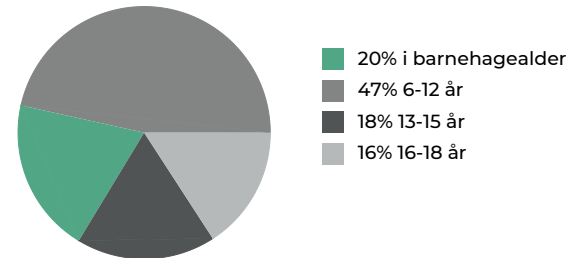
## Boligmasse



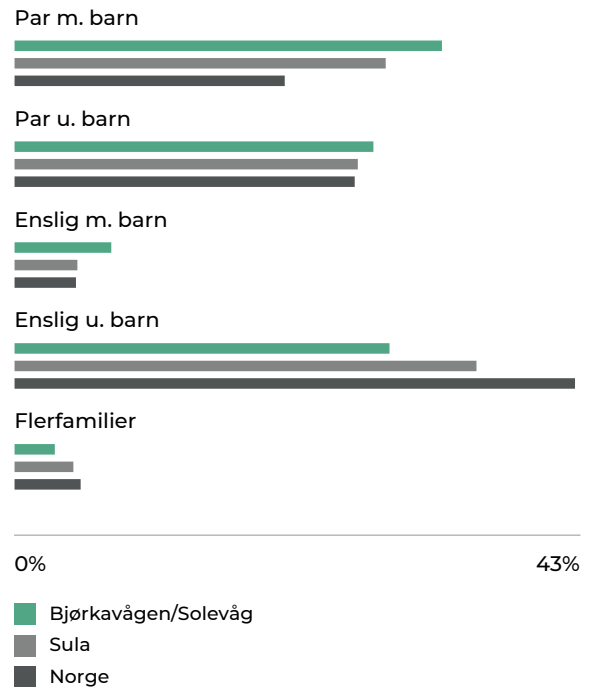
## Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa	13 min 🚶
📍 Apotek 1 Blindheim	10 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

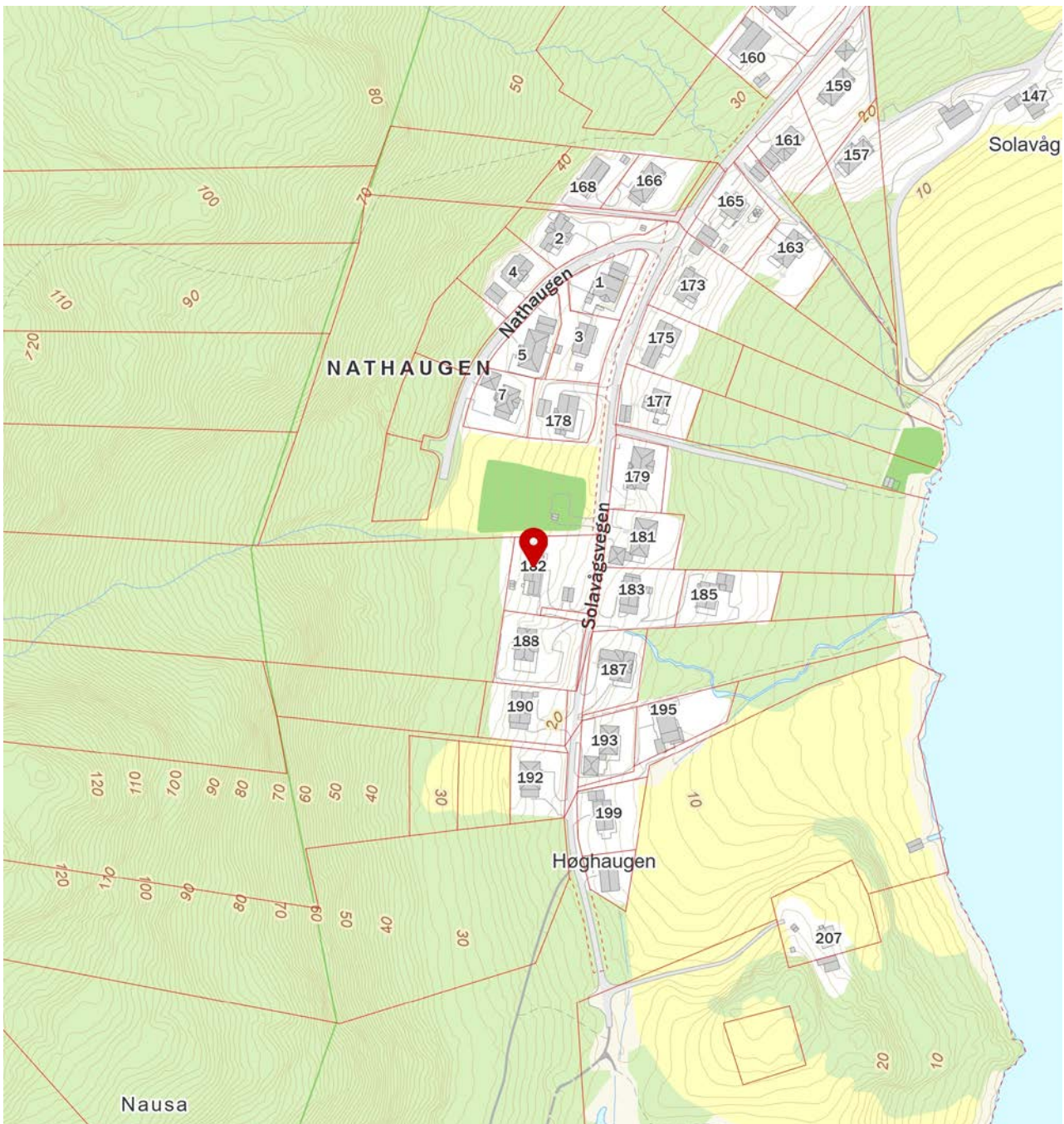


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

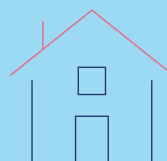
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0108/26

Adresse: Solavågsvegen 182, 6037 EIDSNES, gnr. 64, bnr.  
44 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.06.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)