

Solstranda 1E

FISKARSTRAND

notar



Prisantydning Kr 3 750 000,- Boligtype Halvpart horisontaldelt bolig
BRA-i/BRA Total 128/155 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Solstranda 1E

Flott 1/2-part av tomannsbolig | Garasje | 3 soverom | 2 bad | Gode solforhold | Rolig og barnevennlig område

Adresse	Solstranda 1E 6035 FISKARSTRAND
Prisantydning	Kr 3 750 000,-
Omkostninger	Kr 94 840,-
Totalpris	Kr 3 844 840,-
Fellesutgifter	Kr 633,-
BRA-i/BRA Total	128/155 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Halvpart horisontaldelt bolig
Byggeår	2003
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til denne flotte tomannsboligen på Solstranda. Boligen ligger i et familievennlig nabolag med gangavstand til barnehage og ny skole på Rørstadmarka. Også kort avstand til dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og området byr på gode turmuligheter og en trygg atmosfære.

Boligen, oppført i 2003, går over to plan og har et innvendig bruksareal på 128 m². Den har en praktisk planløsning med gang, stue/kjøkken, vaskerom, to bad og tre soverom. Kjøkkenet ble oppgradert i 2022. Uteplassen inkluderer en veranda med utgang fra stuen og en terrasse ved inngangspartiet. Det er også en garasje og bod for ekstra lagringsplass.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	26
Nøkkelinformasjon	27
Plantegning	41
Vedlegg	44
Budgivning	139

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

Solstranda 1E ligger i det attraktive nabolaget Rørstad/Korsneset, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Området er kjent for sin trygghet og gode naboskap, med en opplevd trygghetsscore på 91 av 100. Kvaliteten på skolene i området er også høy, med en score på 81 av 100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Rørstad Linje 4, som ligger kun 3 minutters gange fra eiendommen. For de som reiser ofte, er Ålesund Lufthavn, Vigra, kun 36 minutter unna med bil. Det er også gode dagligvaremuligheter i nærheten, med Kiwi Fiskarstrand 15 minutter unna og Spar Eidsnes bare 5 minutter unna.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten. Rørstadmarka skule, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger 15 minutters gange unna, mens Sula ungdomsskule er 9 minutter unna med bil. For de yngste barna er Rørstadmarka barnehage kun 12 minutters gange fra eiendommen.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, som har en vurdering på 94 av 100. Det er også lite støy i området, med en støynivåscore på 91 av 100, og gateparkering er lett tilgjengelig med en score på 86 av 100.

For de som er aktive, finnes det flere sportsfasiliteter i nærheten, inkludert Fiskarstrand stadion for ballspill og fotball, som ligger 12 minutters gange unna. Det er også en aktivitetshall ved Fiskarstrand skole, samt treningssentre som Aktiv Trening Langevåg og Crossfit Langevåg, henholdsvis 8 og 10 minutter unna med bil.

Servicemuligheter inkluderer AMFI Moa, som ligger 14 minutter unna med bil, og Apotek 1 Langevåg, som er 8 minutter unna. Dette gjør Solstranda 1E til et ideelt sted for de som ønsker å bo i et rolig, trygt og familievennlig område med enkel tilgang til både natur og nødvendige fasiliteter.

ADKOMST

Fra Rørstadmarka, følg Fiskarstrandvegen ca. 200 meter i retning Fiskarstranda/Langevågen. Rett etter du har passert Litlevågen, skal du ta første avkjørsel til høyre - hvor det står noe renovasjonscontainere. Du er nå i Solstranda. Her skal du ta første avkjørsel opp til venstre.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved fellesvisninger. Se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Solstranda 1E, 6035 FISKARSTRAND

OPPDRAKSNUMMER

2-0233/25

SELGER

Mathilde Walderhaug og Didrik Blomvik

MATRIKKE

Gårdsnummer 74, bruksnummer 290, seksjonsnummer 8, , ideell andel 1/1 i Sameiet Blomberg Terrasser med orgnr.: 924 160 616 i Sula kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Halvpart horisontaldelt bolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 4.286 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

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

SOLFORHOLD

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

SAMEIEBRØK

1/12

TAKST

Tilstandsrapport datert 23.10.2025. utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen.

BYGGEÅR

2003

BYGGEMÅTE

Bygget er en horisontaldelt tomannsbolig fra 2003, som ligger i kjede med en annen tomannsbolig.

Eiendommen har ukjent byggegrunn, og det er støpt plate mot grunn.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering, og det er observert oppstikk for kobling av taknedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Det er A-takstoler med oppvarmet loft og kottluker i raft.

Kottene har overflater kledd med forskjellige plater.
Over garasjen er det w-takstoler.

Takrenner, nedløp og beslag er av stål og er fra byggeår.

Det er etasjeskiller av betong, trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Boligen har vinduer fra byggeår i malt trevirke med 2-lags glass.

På badet i 2. etasje er det et velux-takvindu.

Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre, begge fra byggeår.

Det er en veranda i trevirke med utgang fra stuen, og en terrasse i trevirke fremfor inngangspartiet.

Terrassen er bygget sammen med en flislagt betongplattning foran inngangsdøren.

Det er plastfuger mellom terrassebordene på verandaen. En utvendig tretrapp leder ned fra terrassen ved inngangspartiet.

som rant ned i boden som ligger bak garasjen. Lekkasjen ble utbedret, og det er ikke synlige tegn til hvor den kom fra.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

· Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Det er en del mose på taket.

- Det er observert værslitte vindskibord.

- Utvendig - Nedløp og beslag

· Det er observert bulk i ett nedløp. Dette ser ut til å være av kosmetisk betydning og det er ikke hull i nedløpet.

- Det er en del rusk i takrenner.

- Det er observert rustne skruer på beslag som ligger opp på vindski.

- I overgangen mellom plattning og vegg er det ett beslag som er løsnet fra vegg. Det er laget en slisse i kledningen og beslaget har slippet fra denne slissen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

· Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Kledningen er værslitt.

- Det er sprukket ett kledningsbord på verandaen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

· Flere kott har lagrede gjenstander, noe som gir dårlig eller ingen tilgang for inspeksjon. Ett kott har tilgang for inspeksjon.

- Det er observert et fuktskjold i mønet på garasjen, men det er ikke målt unormale fuktverdier her.

- Eier har opplyst at det tidligere eier hadde en lekkasje som rant ned i boden som ligger bak garasjen. Lekkasjen ble utbedret, og det er ikke synlige tegn til hvor den kom fra.

- Utvendig - Vinduer

· Karmen på takvinduet, som er plassert på badet, er ikke malt helt ferdig.

- Utvendig - Dører

· Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

- Det er observert værslitte dører.

- Vannbrettet over terrassedøren går ikke helt ut forbi døren og dørlisten på den ene siden.

- Det mangler belistning rundt ytterdøren.

- Eier opplyser om at det har vært en lekkasje fra terrassedøren og det var ett manglende beslag som var årsaken til dette. Eier opplyser om at det er gjort utbedringer for kort tid siden og beslag er montert.

Terrassedøren er synlig posnet opp på utsiden og på foringen innvendig. Det er foretatt fuktmålinger i foringen innvendig, uten at dette gav unormale utslag på fukt.

- Utvendig

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

- Rekkverket er målt til ca. 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Terrasse/veranda med rekkverk og trappen har værslitt trevirke.
- Det er observert rustne/ korroderte skruer.
- Vær oppmerksom på at plastfugen mellom terrassebordene ikke gir en helt tett løsning.
- Utvendig - Andre utvendige forhold
- Markisen er ikke funksjonstestet, men den er synlig slitt.
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Muren har mindre sprekker/ hakk og skjevheter.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekke neders i fugen fra vegg til gulv

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Energisentrum.

Beskrivelse: Jeg selv som rørlegger flyttet avløpet og vann til vaskemaskin på vaskerommet (rørene ligger synlig på veggen) avløp og kobberør.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært lekkasje i fra terrassen og terrasse dør! Men det er no fikset med beslag som manglet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var sjekkkre når vi flyttet inn, men vi fikk ett firma til å fjerne det.

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

SVar: Ja, kun av faglært.

Firmanavn: StormElektro.

Beskrivelse: Koblet ny kjøkkenet.

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

Svar: Ja.

For resterende spørsmål er det svart nei.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2025:

- Eier har skiftet motor i ventilasjonsaggregatet i 2025.

2024:

- Eier opplyser at det er lagt nytt gulv i stue, veggene er malt, samt nytt gulv og nye lister i gangen i 2024.

2022:

- Kjøkkenet ble skiftet i 2022 og er av merket Kvik. Alle hvitevarer og innredning ble da byttet, bortsett fra

oppvaskmaskinen, som er eldre, men er skiftet etter byggeåret.

• Elektroinstallasjon kjøkken i forbindelse med montering av nytt kjøkken.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i område regulert av detaljreglering for Mikkalvegen med ikraftttredelse 23.03.2023 og er regulert til følgende:

- Parkering (62 kvm)
- Lekeplass (676 kvm)
- Veg (97 kvm)
- Annen veggrunn – grøntareal (7 kvm)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (48 kvm)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (668 kvm)
- Telekommunikasjonsanlegg (63kvm)
- Naturområde – grønnstruktur (499 kvm)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1 874 kvm)
- Annen veggrunn – grøntareal (139 kvm)
- Kjøreveg (151 kvm)

Iht. samme reguleringsplan ligger eiendommen innenfor område registrert med følgende hensynssone:

- H140_3 – Frisikt (32 kvm)
- H140_2 – Frisikt (63 kvm)
- H220_2 (559 kvm)

REGULERINGSPLANFORSLAG

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

KOMMUNEPLAN

I henhold til vedlagte kommuneplanens arealdel for Sula kommune med vedtatt ikraftttredelse 30.04.2015, så ligger eiendommen i et område avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende (3 198 kvm) og Friområde, Nåværende (1 089 kvm).

OMRÅDEANALYSE

I henhold til områdeanalyse datert 06.10.2025 så er det registrert 14 berørte datasett på eiendommen:

- 100-meter belte kyst
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Dyrkbar jord
- Kvikkleire
- Marin grense
- Naturtyper i Norge – landskap
- SR16 – Skogressurskart 16x16 meter
- Tettsteder
- Vernskog

For mer informasjon om berørte datasett – se vedlagte områdeanalyse datert 24.06.2025.

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

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

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

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

OPPVARMING

- Flislagt gulv med varmekabler i underliggende betong i gang i 1. etasje. MERK: Varmekablene er vanligvis dimensjonert for flis som overflate, og denne løsningen kan medføre redusert varmeavgivelse og økt risiko for overoppheting mellom lagene.
- Varmekabler i gulv på bad i 1. etasje.

- Varmekabler i gulv på vaskerom i 1. etasje.
- Varmekabler i gulv på bad på loft.
- Det er montert vedovn på stue/kjøkken i 1. etasje. Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Sist registrerte feiing utført 29.08.2023. Da ble det registrert lite sot. Feiing skal utføres hvert 2. år.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

INFORMASJON

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er innlagt fiber fra Tafjord i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i tilhørende garasje, samt asfaltert biloppstillingsplass på tilhørende seksjonert grunn. (Se vedlagt seksjonering).

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp 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.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for seksjon 7-10 datert 05.01.2004.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 12.04.2002, som stemmer med dagens bruk.

MERK: På loftet er det ett rom som er benevnt Bod (bad). Det er innstiplet badromsinnredning, toalett og dusjkabinett. Selv om bod og bad er to motstridende romdefinisjoner, så er det ganske tydelig at rommet er tiltenkt bad, som er dagens bruk.

Pipe på loft er og noe flyttet.

I mail mottatt fra Sula kommune 13.11.2025, skriver det følgende:

1. Siden et bad er stiplet inn kan vi anta at det var et tenkt alternativ ved oppføring av bygget. Ser det ikke som nødvendig å søke en bruksendring i dette tilfellet.
2. Ifølge flyfoto fra 2006 var pipe på samme plass som dei nye plantegningene viser. Ei endring av pipeløp etter oppføring, må ev. ha berørt flere boenheter i flere etasjer i bygget. Ser det ikke som nødvendig å søke om endring i dette tilfellet.

RADONMÅLING

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

INNHold

2. Etasje: Gang, bad, vaskerom og stue/kjøkken. Garasje med bod i bakkant, med innvendig adkomst. Det er en veranda med utgang fra stuen og en terrasse fremfor inngangsparti.

Loft: Bad, stue og 3 soverom.

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

STANDARD

INNVEDIGE OVERFLATER

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Trepanel og malte flater.

Himling: Himlingsplater.

Eier opplyser at det er lagt nytt gulv i stue, veggene er malt, samt nytt gulv og nye lister i gangen i 2024.

KJØKKEN

Kjøkkenet har en Kvik-innredning fra 2022 med overskap, underskap, høyskap og en kjøkkenøy. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketoppen. Innredningen er utstyrt med kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Oppvaskmaskinen er eldre, men skiftet etter byggeår. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD 1. ETASJE

Badet i hovedetasjen er fra byggeår og har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Overflatene på flisene er malt. Himlingen består av himlingsplater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og toalett. Det er tilrettelagt for dusjkabinett/badekar. Badet har to plastsluk, smøremembran og mekanisk avtrekk.

VASKEROM 1. ETASJE

Vaskerommet er fra byggeår og har malte flater på veggene og himlingsplater i taket. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, og flisene er malt. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannstank, stoppekran, vannfordelerskap og sikringsskap er plassert på vaskerommet. Det er mekanisk avtrekk.

BAD LOFT

Badet på loftet er fra byggeår og har fliser på vegger og gulv. Det er varmekabler i gulvet og himlingsplater i taket. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Badet har plastsluk, smøremembran og mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskapet er plassert på vaskerommet.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrommene og naturlig ventilering i øvrige deler av boligen. Eier har skiftet motor i ventilasjonsaggregatet i 2025.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank fra byggeår på ca. 200 liter er plassert på vaskerom.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert på vaskerommet.
- Andre installasjoner: Det er opplegg for sentralstøvsuger.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

- Innvendig - Overflater
- Eier har utført oppussing og utbedringer av overflater

under og i etterkant av befaringen. Det er mottatt bildedokumentasjon på at arbeidet er utført, men det er fortsatt noen mindre hakk, slitasjemerker og uferdige overganger.

- I gangen er det lagt laminat oppå eksisterende flislagt gulv med varmekabler i underliggende betong. Varmekablene er vanligvis dimensjonert for flis som overflate, og denne løsningen kan medføre redusert varmeavgivelse og økt risiko for overoppheting mellom lagene.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Følgende skjevheter er målt:

- Stue i hovedetasje: 8 mm over 2 meter og 11 mm gjennom hele rommet
- Gang i hovedetasje: 3 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet
- Stue på loftet : 15 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet
- Soverom på loftet: 8 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Innvendige trapper

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er mindre hakk og skader i lamineringen.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- På boden i garasjen er det høydeforskjell i gulvet. Det ser ut til at det tidligere har stått et skap der, og at gulvet har blitt bygget opp rundt skapet før det ble fjernet.

- Våtrom - Hovedetasje (2. etasje) - Bad - Overflater vegger og himling

- Det er observert enkelte hakk i fliser
- Det er observert sprekk i flisfuge mellom to fliser ved toalettet.

- Våtrom - Hovedetasje (2. etasje) - Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert hulrom under en flis foran døren.
 - Det er observert sprekke i silikonefuger mellom gulv- og veggflis ved toalettet.
 - Fallet er målt til 20 mm fra dørterskel til sluk i dusjonen og 18 mm frem til sluk ved baderomsinnredningen. Kravet var 25 mm.
 - Det er observert sprekke i flis inn mot sluk. Eldre takstdokumentasjon beskriver sprekke i flis mot vaskerom, men denne er ikke observert.
- Flisene er overflatemalt etter forrige tilstandsanalyse av badet.
- Flisene er malt på overflaten, og det er observert noe flassing i malingen.

- Våtrom – Hovedetasje (2. etasje) – Bad – Sluk, membran og tettesjikt
- 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.
- Det er observert utettheter rundt rør under vasken, hvor dette går gjennom veggen.

- Våtrom – Hovedetasje (2. etasje) > Vaskerom – Overflater vegger og himling
- Det er utført overflatemaling, og det er flere synlige hull som er sparklet igjen.

- Våtrom – Hovedetasje (2. etasje) – Vaskerom – Overflater Gulv
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallet er registrert til ca. 12 mm og kravet er 25 mm.
- Flisene er malt på overflaten.

- Våtrom – Hovedetasje (2. etasje) – Vaskerom – Sluk, membran og tettesjikt

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

- Våtrom – Loft – Bad – Overflater vegger og himling
- Det er en flislagt kasse/nisje langs veggen. Det er observert sprekke i silikonefugen her, rett over badekaret.

- Våtrom – Loft – Bad – Overflater Gulv
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Fallet er registrert til ca. 12 mm og kravet er 25 mm.

- Våtrom – Loft – 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.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

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

- Våtrom – Loft – Bad – Sanitærutstyr og innredning
- Det er noen mindre skader i innredning.

- Kjøkken – Hovedetasje (2. etasje) – Stue/kjøkken – Avtrekk
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner – Vannledninger
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner – Varmtvannstank
- Det drypper fra justeringsventil, og det er synlige merker på varmtvannsberederen. Det er ikke unormalt at det kan komme noe vann fra justeringsventil, men mengden i dette tilfellet tilsier at det er en feil med berederen eller ventilen.

- Tekniske installasjoner – Andre installasjoner
- Eier opplyser at denne ikke har vært brukt/ testet av dem eller av tidligere eier. Sentralstøvsugeren er heller ikke testet av Artikon under befaringen. Tilstanden er ukjent.
- Tekniske installasjoner – Elektrisk anlegg
- Se takstmanns vurdering i vedlagt tilstandsrapport.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

· Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

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

· Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Følgende medfølger ikke i handelen: PAX-garderobeskap på hovedsoverom og ene barnerom.

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: 128 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 155 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje:

BRA-i: 78 m² Gang, bad, vaskerom og stue/kjøkken

BRA-e: 27 m² Garasje og bod

Loft:

BRA-i: 50 m² Bad, stue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

13 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

TOMANNSBOLIG

Det er foretatt stikkmål av romhøyde:

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

- Romhøyden på loftet er målt til 2,37 m.

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

Kommentar: På loftet er det ett rom som er benevnt Bod (bad). Det er innstiplet baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Selv om bod og bad er to motstridende romdefinisjoner, så er det ganske tydelig at rommet er tiltenkt bad, som er dagens bruk. Takstmann anbefaler å kontrollere dette med kommunen.

Det foreligger ferdigattest på boligen, datert 05.01.2004.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 750 000,-

VERDITAKST

Kr 3 750 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 24 418,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Feieavgift: kr 500,-

Kloakkavgift areal: kr 6852.16,-

Fastgebyr kloakk bueining: kr 5426.16,-

Vassavgift areal: kr 3786.17,-

Fastgebyr vatn bueining: kr 3653.41,-

Renovasjon samarbeid: kr 4200,-

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.

Miljøstasjonskortet fra ÅRIM skal følge boligen.

EIENDOMSSKATT

Kr 2 778,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten fordeles over to terminer.

FELLESKOSTNADER

Kr. 633,- pr. mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 57 600 kr i året

- Felleskostnader - små enheter: 3 975 kr i året

- Felleskostnader - store enheter: 5 625 kr i året

- Hva felleskostnader dekker: Felleskostnader går hovedsakelig til å dekke felles forsikring og kostnader til administrasjon.

- Planlagt økning felleskostnader: Det må påregnes økende felleskostnader i forbindelse med påkrevd vedlikehold.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 992 049,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 968 195,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 750 000,- (Prisantydning)

kr. 93 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 94 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 844 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2002/6501-2/58 27.05.2002 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/102918-1/200 05.01.2006 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: SULA KOMMUNE

ORG.NR: 964 980 543

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om

spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2002/6501-1/58 27.05.2002 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/12

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 12

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

12.11.2025

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

7197641

OM SAMEIET

Sameiet består av 12 ideelle andeler i g.nr.74 b.nr.290 i Sula kommune.

KOMMENTAR FELLESBJELD

Ingen lån registrert

LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

ANDEL FORMUE

Kr. 1 524,-

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025:

Inntekter: 77 820,-

Utgifter: - 63 475,-

Resultat: 14 345,-

Årsresultat for 2024:

Inntekter: 58 040,-

Utgifter: - 49 782,-

Resultat: 8 258,-

Sameiet en samlet egenkapital på kr 38.282,-.

Vedtatte kostnadsøkninger:

Årsmøtet vedtar å gi Styret fullmakt til å tegne forsikring på vegne av Sameiet, innenfor tilsvarende vilkår som gjelder for forsikringen i dag (fullverdi med naturskade), gitt prisen på forsikringen ikke øker med mer enn 10%.

På styremøte avholdt 26.08.2025, ble det diskutert følgende:

1. Gjennomgang av forslag og endelig utarbeidelse av Styrets Årsberetning og Årsregnskap for 2024, i forkant av utsendelse til Årsmøte 2025.

2. Fastsette dato for Årsmøte 2025, herunder ferdigstille innkalling med vedtektsforslag. Tentativt forslag er 02.09. eller 05.09.

3. Status bygg/fellesarealer og evt. tilstandsvurdering. Innspill på fastsette dato for Årsmøte 2025, herunder:

- Status tak
- Status vindu
- Status drenering
- Gitt overstående – hva med Tilstandsrapport for sameiet?

Fått pris gjennom HL på kr. 23.500,-.

4.AOB

Gjennomgang av andre aktuelle saker.

Diverse som har vært / kan spilles inn og kan være aktuelt. Merk at om saken skal tas opp som årsmøte-sak må det foreligge en redgjøring for saken og et vedtaktsforslag (dvs at om saken ikke krever et vedtak, vil det ikke være en 'årsmøtesak').

- Policy for bytte av tak/vindu/maling hus (enhetlig uttrykk?)
- NB! Vedtekter!!!
- Lekeplass?
- Ny vei, tiltak fra sameiet?

Megler foretaket har ikke mottatt møtereferat fra årsmøte planlagt utført 02.09. eller 05.09. I følge styreleder ble årsmøte ikke avholdt som planlagt og vil bli forsøkt avholdt i slutten av november/starten av desember.

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Utdrag fra sameiets vedtekter

§2 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser på eiendommen.

§3 Medlemmer / Styre

Enhver sameier har automatisk medlemskap i sameie. Sameie kan gi fullmakt til styret for å organisere og bestille felles tjenester som snøbrøyting, forsikring av boligmassen, vedlikehold etc. Styret består av tre personer som velges blant seksjonseierne. Styret velges for to år av gangen.

§4 Forsikring

Sameie velger i fellesskap et forsikringsselskap som skal forsikre heile boligmassen.

§5 Sameiemøte

Sameiemøte er vedtaksfør når min.60% av partene møter eller stiller med som har fullmakt. Kvar andel i sameie har en stemme i sameiemøtet. Enhver av sameiets medlemmer kan kalle inn til sameiemøte med min. 14 dagers varsel. Ved stemmelikhet skal saken avgjøres ved loddtrekning. Vedtektene kan kun endres hvis endringen får flertall på to Sameiemøte med minimum en måneds mellomrom.

§6 Oppløsning

Oppløsning av sameie kan ikke skje uten Sula kommunes samtykke. For øvrig kommer sameielovens bestemmelse til anvendelse.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

TIL INFO:

Det gjøres dog oppmerksom på at den nye eierseksjonsloven (esl.) trådte i kraft 1. januar 2018, og med denne er det innført nye regler om blant annet vedlikeholdsansvar, økning av legalpantets størrelse, tidsbegrenset rett til bruk av fellesareal med mer. I den nye lovens § 26 (2) er det også inntatt en helt ny bestemmelse som har som formål å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk for funksjonshemmede blir gjort tilgjengelig for de som har behov for slike plasser. Bestemmelsen pålegger sameiene å innføre en bytteordning eller lignende for å sikre tilgjengeligheten, og det oppstilles krav om at ordningen skal inntas i sameiets vedtekter. Disse lovpålagte vedtektene skal, jf. esl. § 67 (4) være vedtatt innen 1. januar 2019. Av den nye loven § 67 (9) følger for øvrig at avtaler og bestemmelser – herunder vedtektsbestemmelser – i eierseksjonssameier som er i strid med den nye eierseksjonsloven, vil opphøre senest 1. januar 2019. For alle praktiske formål betyr dette at mange eierseksjonssameier må sørge for å endre og tilpasse sine vedtekter til den nye loven før denne datoen.

Det er også foretatt endringer i eierseksjonsloven knyttet til korttidsutleie av boliger og forbud mot indirekte erverv av flere enn to boligseksjoner. Denne endringen trådte i kraft 1. januar 2020.

Det er styrets oppgave å sørge for at eierseksjonssameiet drives i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Sameiet har ikke oppdatert sine vedtekter. I forlengelsen av det nevnte bør styret gå gjennom både vedtekter og evt. husordensregler, og gjøre nødvendige endringer.

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

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

14.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)
Direkte utlegg dekkes av selger.
Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt

utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

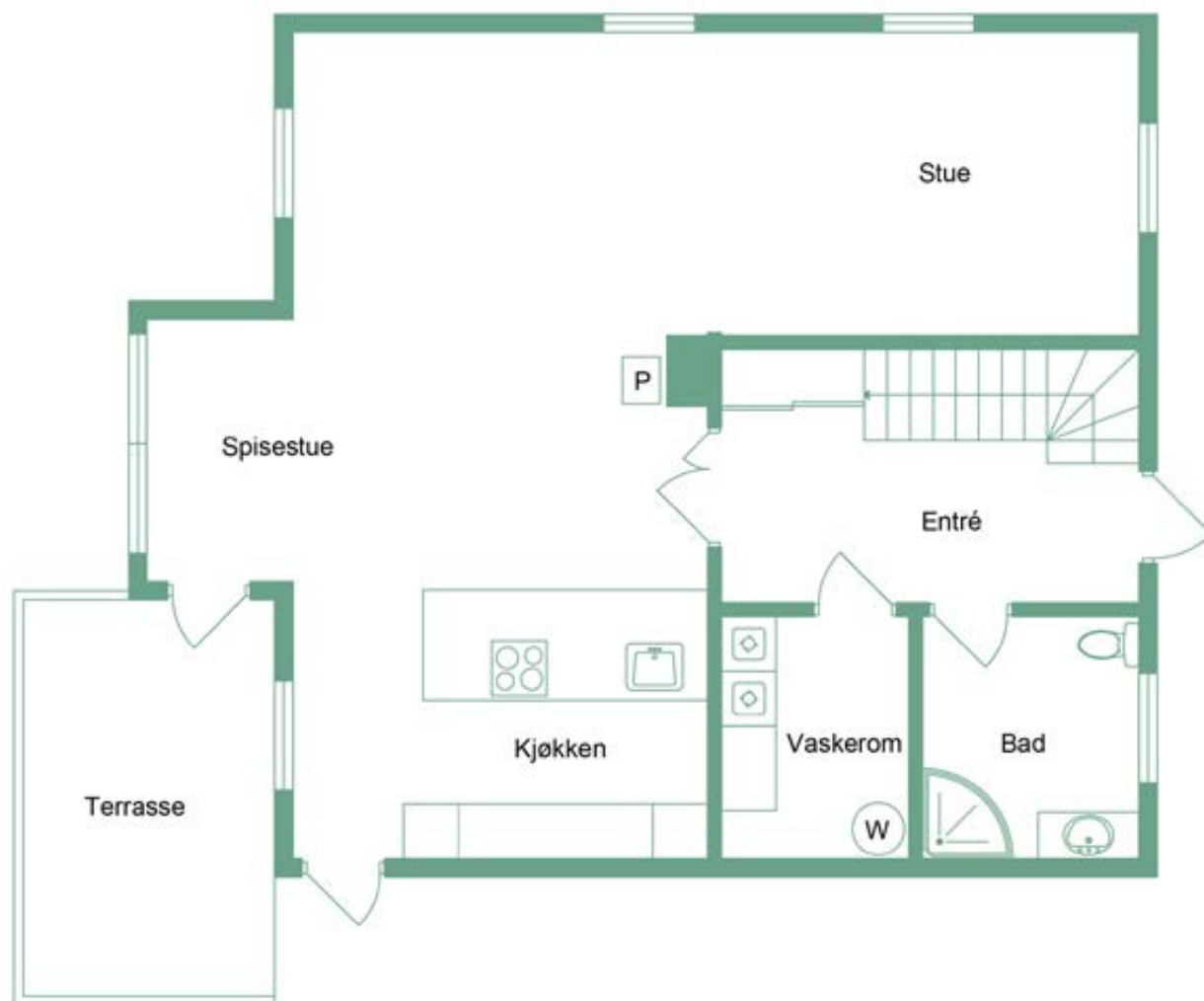
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning - 2. etasje (Hovedetasje)



Solstranda 1E
1 Etg

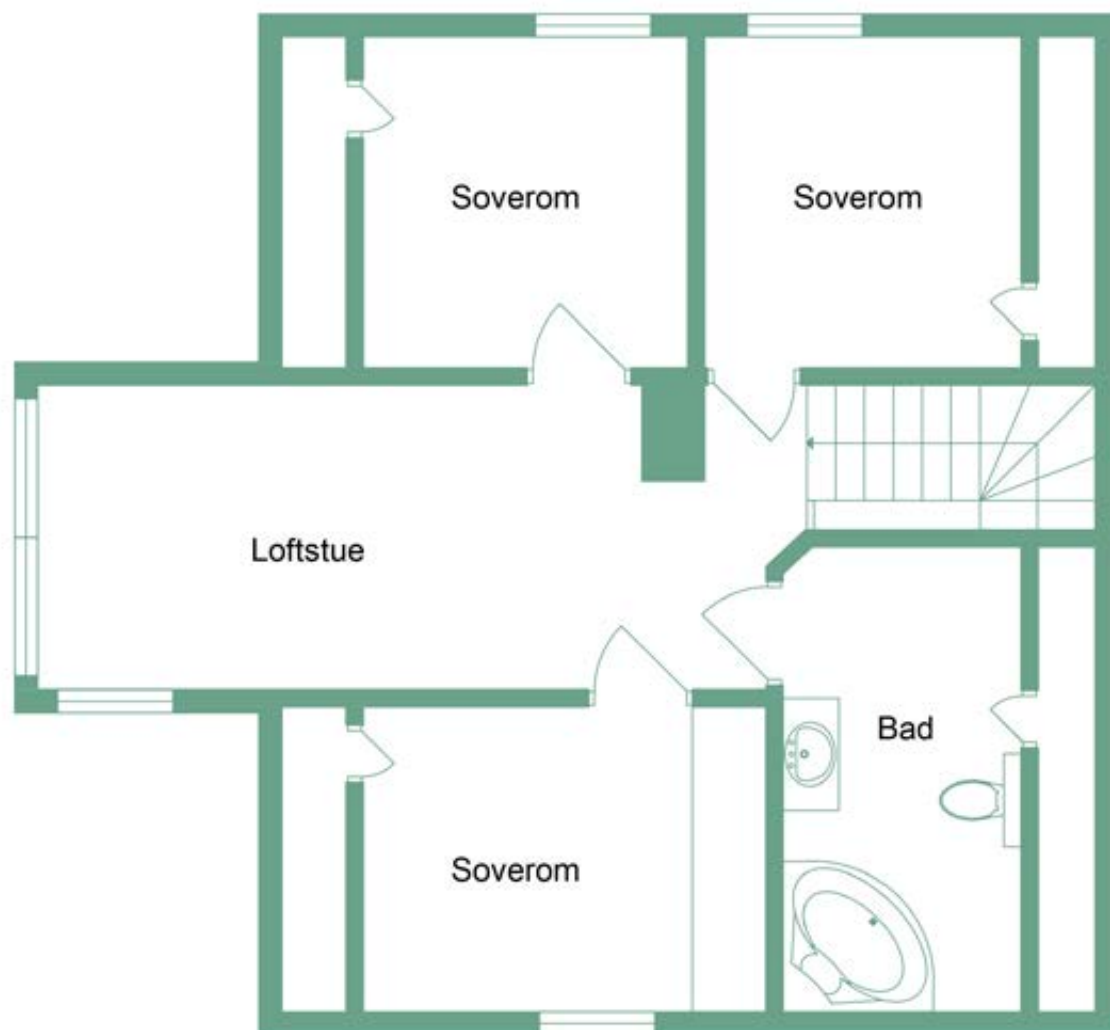
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Loft



Solstranda 1E
2 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

SOLSTRANDA 1E

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger
- Ferdigattest
- Utdrag av tinglyst seksjonering
- Sameiets vedtekter
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Vegstatuskart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Områdeanalyse
- Energiattest

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Solstranda 1E , 6035 FISKARSTRAND

 SULA kommune

 gnr. 74, bnr. 290, snr. 8

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 23.10.2025

Rapportdato: 04.11.2025

Oppdragsnr.: 20923-1397

Referansenummer: YZ1945

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen



**Art-
ikon**
ARKITEKT, TAKSERING OG
INGENIØR I KOSTNADSBETJENING

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

Norsk takst

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



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

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

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

Artikon

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

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

Sjekk ut www.artikon.no

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



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@artikon.no
400 55 908

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 2003 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 en del slitasje utvendig, en sotluke som er plassert for nærme brennbart materiale og en del avvik med våtrommene.

Bygget er en horisontaldelt tomannsbolig som ligger i kjede med en annen tomannsbolig. Aktuell del ligger i 2. etasje og har i tillegg loft. Det er foretatt noe overflateoppussing i 2024 og kjøkkenet er skiftet i 2022.

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Det er A-takstoler med oppvarmet loft og det er kottluker i raft. Kottene har overflater kledd med litt forskjellige plater. Over garasjen er det w- takstoler. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og fasaden er kledd med liggende bordkledning. Boligen har vinduer fra byggeår og disse er av malt trevirke med 2-lags glass. På badet i 2. etasje er det ett velux-takvindu. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Disse er fra byggeår.

Det er en veranda med utgang fra stuen og en terrasse fremfor inngangsparti. Terrasse fremfor inngangsparti er bygget sammen med flislagt betongplattning som ligger fremfor inngangsdøren. Veranda og terrasse er bygget i trevirke. Det er plastfuger mellom terrassebordene på veranda. Det er en utvendig tretrapp ned fra terrassen ved inngangsparti.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig består gulvene av parkett og laminat. På veggene er det trepanel og malte flater. I himlingen er det himlingsplater. Eier opplyser at det er lagt nytt gulv i stue, veggene er malt, samt nytt gulv og nye lister i gangen i 2024. Det er hvite dører med fyllinger. Det er etasjeskiller av betong og støpt plate mot grunn. Mellom etasjene er det en trapp i treverk. Trappen har fått laminert trinn i

senere tid.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etasje er fra byggeår. Veggene er belagt med fliser, og himlingen består av himlingsplater. Flisene er malt i etterkant av byggeår. Gulvet er flislagt og flisene er malt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Det er tilrettelagt for dusjkabinett/badekar, men dette har ikke vært installert siden nåværende eier kjøpte boligen.

Vaskerommet er fra byggeår. Veggene har malte flater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank, stoppekran, vannfordelerskap og sikringsskap.

Badet på loftet er fra byggeår. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble skiftet i 2022 og er av merket Kvik. Alle hvitevarer og innredning ble da byttet, bortsett fra oppvaskmaskinen, som er eldre, men er skiftet etter byggeåret. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, samt en kjøkkenøy. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter som er integrert i kokelekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap og dette er plassert på vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstank er fra byggeår, er på ca 200 liter og plassert på vaskerom.

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrommene og det er naturlig ventilering i øvrige deler av boligen. Eier har skiftet motor i ventilasjonsaggregatet i 2025.

Det er opplegg for sentralstøvsuger.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert på vaskerom. observert en bryter som mangler deksel.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i en vesthelling. Det er ukjent byggegrunn. Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert oppstikk for kobling av taknedløp.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er en støttemur opp mot hage/ plen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Beskrivelse av eiendommen

og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	155 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

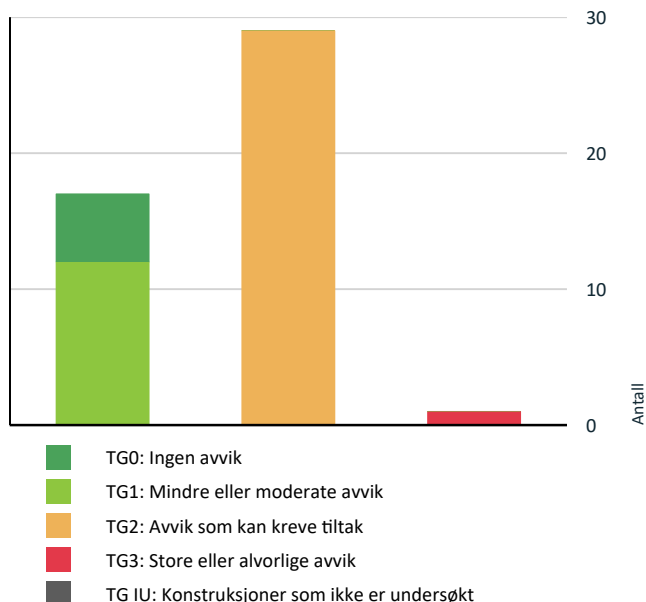
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- På loftet er det ett rom som er benevnt Bod (bad). Det er innstiplet baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Selv om bod og bad er to motstridende romdefinisjoner, så er det ganske tydelig at rommet er tiltenkt bad, som er dagens bruk. Anbefaler å kontrollere dette med kommunen.
- Det foreligger ferdigattest på boligen, datert 05.01.2004.

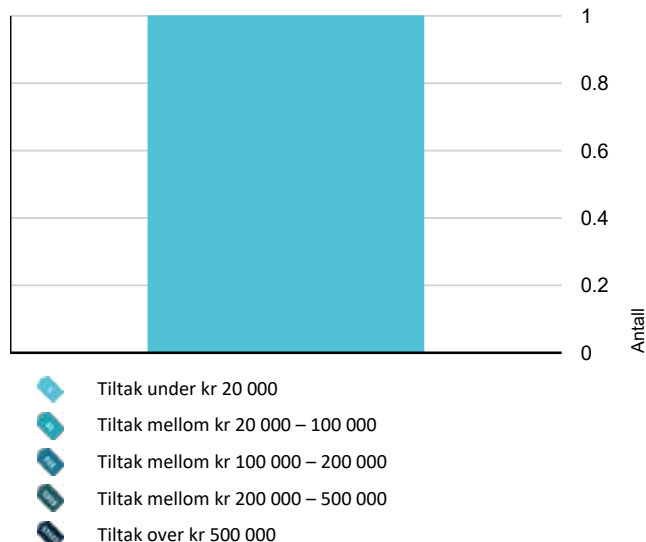
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje (2. etasje) > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje (2. etasje) > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje (2. etasje) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje (2. etasje) > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje (2. etasje) > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje (2. etasje) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje (2. etasje) > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar

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.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende kommentar til registrerte avvik:

- Det er en del mose på taket.
- Det er observert værslitte vindskibord.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av taket under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.
- Mose og slitasje bør fjernes og utbedres for å forhindre redusert levetid på taktekingen og økt risiko for fuktskader.
- Mose kan løsne fra taket og tette renner og nedløp, noe som kan føre til vannskader.
- Værslitte vindskibord bør vedlikeholdes for å hindre ytterligere forringelse og potensielle råteskader.



Det er en del mose på taket.



Værslitt vindskibord.

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert bulk i ett nedløp. Dette ser ut til å være av kosmetisk betydning og det er ikke hull i nedløpet.
- Det er en del rusk i takrenner.
- Det er observert rustne skruer på beslag som ligger opp på vindski.
- I overgangen mellom platting og vegg er det ett beslag som er løsnet fra vegg. Det er laget en slisse i kledningen og beslaget har slippet fra denne slissen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å fjerne rusk fra takrennene for å sikre god vannavrenning og forhindre tette nedløp.
- Rustne skruer på beslag bør byttes ut for å unngå videre korrosjon og redusert levetid på beslagene.
- Det løse beslaget ved overgangen mellom platting og vegg bør festes på nytt for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen og unngå fuktskader. Vi anbefaler en bedre løsning enn å feste beslaget i en slisse i kledning. Beslaget bør ligge bak kledningen.
- Bulken i nedløpet vurderes som kosmetisk og har ingen umiddelbar konsekvens, men bør følges opp ved fremtidig vedlikehold.



Bulk i nedløp.



Beslag som har løsnet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

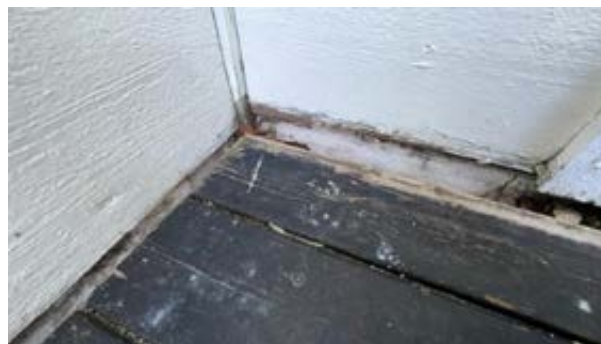
- Kledningen er værslitt.
- Det er sprukket ett kledningsbord på verandaen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av værslitt kledning for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.



Kledningsbord er sprukket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Det er A-takstoler med oppvarmet loft og det er kottluker i raft. Kottene har overflater kledd med litt forskjellige plater. Over garasjen er det w-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Flere kott har lagrede gjenstander, noe som gir dårlig eller ingen tilgang for inspeksjon. Ett kott har tilgang for inspeksjon.
- Det er observert et fuktskjold i mønet på garasjen, men det er ikke målt unormale fuktverdier her.
- Eier har opplyst at det tidligere eier hadde en lekkasje som rant ned i boden som ligger bak garasjen. Lekkasjen ble utbedret, og det er ikke synlige tegn til hvor den kom fra.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør ryddes i kottene slik at det blir fri tilgang for inspeksjon av hele loftsrommet.
- Manglende inspeksjonsmulighet kan føre til at skader eller feil ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader eller andre bygningsmessige problemer.
- Det anbefales å følge med på området der fuktskjold er observert, selv om det ikke er målt unormale fuktverdier, for å avdekke eventuelle fremtidige lekkasjer eller fuktproblemer.



Kottet som var tilgjengelig for inspeksjon. Overflatene er platekledd.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen har vinduer fra byggeår og disse er av malt trevirke med 2-lags glass. På badet i 2. etasje er det ett velux-takvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Karmen på takvinduet, som er plassert på badet, er ikke malt helt ferdig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Disse er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert værslitte dører.
- Vannbrettet over terrassedøren går ikke helt ut forbi døren og dørlisten på den ene siden.
- Det mangler belistning rundt ytterdøren.
- Eier opplyser om at det har vært en lekkasje fra terrassedøren og det var ett manglende beslag som var årsaken til dette. Eier opplyser om at det er gjort utbedringer for kort tid siden og beslag er montert. Terrassedøren er synlig posnet opp på utsiden og på foringen innvendig. Det er foretatt fuktmålinger i foringen innvendig, uten at dette gav unormale utslag på fukt.

Konsekvens/tiltak

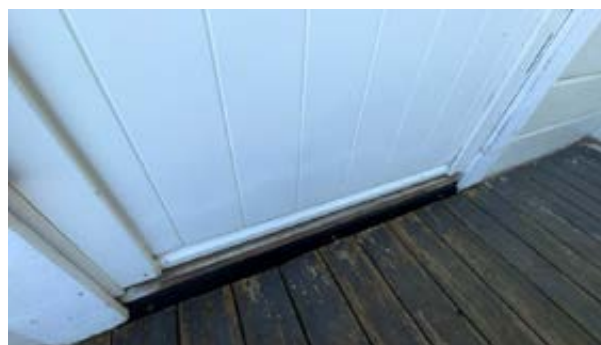
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitte dørkarm og sprekker i treverket for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning.
- Vannbrettet over terrassedøren bør forlenges slik at det leder vannet vekk fra døren og dørlisten, for å unngå fuktskader.
- Manglende belistning rundt ytterdøren bør monteres for å sikre tilstrekkelig tetting og beskyttelse mot vær og vind.
- Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på dører og tilstøtende konstruksjoner.
- Det kan være skjulte fuktutfordringer som ikke er oppdaget rundt terrassedøren. Vi spesifiserer at det endelige omfanget av avviket ikke er avklart og at skjulte følgeskader ikke kan utelukkes. Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser.



Ytterdøren mangler listverk.



Terrassedøren har posnet noe opp og er værslitt.



Foring innvendig har posnet opp.



Vannbrett går ikke langt nok ut forbi døren og listverk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er en veranda med utgang fra stuen og en terrasse fremfor inngangsparti. Terrasse fremfor inngangsparti er bygget sammen med flislagt betongplattning som ligger fremfor inngangsdøren. Veranda og terrasse er bygget i trevirke. Det er trolig plastfuger mellom terrassebordene på veranda. Det er en utvendig tretrapp ned fra terrassen ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Rekkverket er målt til ca. 90 cm. Dagens krav er 100 cm.
- Terrasse/veranda med rekkverk og trappen har værslitt trevirke.
- Det er observert rustne/ korroderte skruer.

Kommentar til andre avvik:

- Vær oppmerksom på at plastfugen mellom terrassebordene ikke gir en helt tett løsning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Rekkverkshøyden bør vurderes oppgradert til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker, selv om det ikke er påbudt å utbedre til dagens standard.
- Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse, råte og redusert levetid på konstruksjonen.



Værslitt terrasse.



Værslitt rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er en markise som er festet i veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

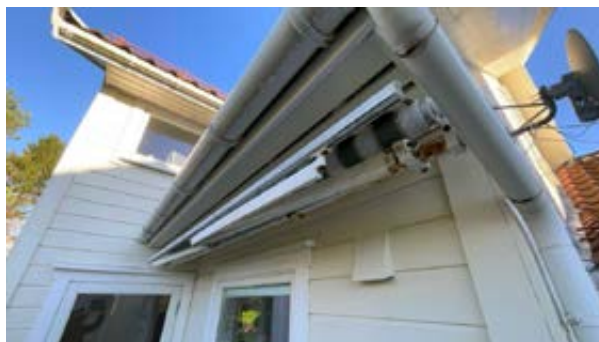
- Markisen er ikke funksjonstestet, men den er synlig slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Markisen bør kontrolleres og eventuelt vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre fortsatt funksjon og unngå ytterligere slitasje.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig består gulvene av parkett og laminat. På veggene er det trepanel og malte flater. I himlingen er det himlingsplater. Eier opplyser at det er lagt nytt gulv i stue, veggene er malt, samt nytt gulv og nye lister i gangen i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Eier har utført oppussing og utbedringer av overflater under og i etterkant av befaringen. Det er mottatt bildedokumentasjon på at arbeidet er utført, men det er fortsatt noen mindre hakk, slitasjemerker og uferdige overganger.
- I gangen er det lagt laminat oppå eksisterende flisgulv med varmekabler i underliggende betong. Varmekablene er vanligvis dimensjonert for flis som overflate, og denne løsningen kan medføre redusert varmeavgivelse og økt risiko for overoppheting mellom lagene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Laminat lagt oppå eksisterende flisgulv med varmekabler kan føre til redusert varmeavgivelse og økt risiko for overoppheting, noe som kan skade både gulv og varmekabler.
- Det anbefales å vurdere løsningen nærmere sammen med elektriker for å unngå potensielle følgeskader.
- Mindre hakk, slitasjemerker og uferdige overganger bør utbedres for å sikre tilfredsstillende overflatekvalitet og hindre ytterligere slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Følgende skjevheter er målt:

- Stue i hovedetasje: 8 mm over 2 meter og 11 mm gjennom hele rommet
- gang i hovedetasje: 3 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet
- Stue på loftet : 15 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet
- Soverom på loftet: 8 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Avvikene har ingen umiddelbar konsekvens utover skjevheter som kan påvirke møblering og innredning. Ytterligere undersøkelser kan foretas dersom det er behov for å kartlegge omfanget nærmere.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Radongass er en helsefarlig gass. Vi anbefaler å foreta en radonmåling for å sjekke radonforekomsten i boligen. Ved utleie er det et krav om å dokumentere radonforekomst.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er sprekk i ildfast stein i ovnen.
- Ildfast plate mangler under sotluke/feieluke på pipe.
- Sotluken er plassert nærmere enn 10 cm fra brennbart materiale, selv om det er en innerstein i sotluken som normalt tillater en avstand ned til 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør konfereres med en brannkonsulent for å finne en egnet løsning, for eksempel montering av varmeskjold på tiliggende vegg.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for brannspredning og skade på bygningsdeler. Kostnadsestimatet gjelder for avstandskrav på sotluken og for løsningen ved å montere varmeskjold, og ikke for mer omfattende tiltak som flytting av feieluken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprekk i ildfast stein.



Sotluke er plassert nærme brennbar vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Mellom etasjene er det en trapp i treverk. Trappen har fått laminert trinn i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er mindre hakk og skader i lamineringen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.
- Hakk og skader i lamineringen er hovedsakelig et estetisk problem, men det kan føre til videre oppsprekking og forringelse av trappen dersom det ikke utbedres.

Tilstandsrapport



Skade/ hakk i trappetrinn.

TG 1 Innvendige dører

Det er hvite dører med fyllinger. Enkelte dører har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

TG 2 Andre innvendige forhold

Gulv på boden i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- På boden i garasjen er det høydeforskjell i gulvet. Det ser ut til at det tidligere har stått et skap der, og at gulvet har blitt bygget opp rundt skapet før det ble fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes å utbedre høydeforskjellen i gulvet for å oppnå jevn overflate.



Høydeforskjell i gulvet.

VÅTROM

HOVEDETASJE (2. ETASJE) > BAD

Generell

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter 2010-2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

HOVEDETASJE (2. ETASJE) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser, og himlingen består av himlingsplater. Flisene er malt i etterkant av byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert enkelte hakk i fliser
- Det er observert sprekk i flisfuge mellom to fliser ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Hakk i fliser og sprekk i flisfuge bør utbedres for å redusere risikoen for fuktopptak og påfølgende skade på underliggende konstruksjon.
- Utbedring vil også bidra til å opprettholde overflatens funksjon og estetikk.

HOVEDETASJE (2. ETASJE) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og flisene er malt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert hulrom under en flis foran døren.
- Det er observert sprekk i silikonfuger mellom gulv- og veggflis ved toalettet.
- Fallet er målt til 20 mm fra dørterskel til sluk i dusjonen og 18 mm frem til sluk ved baderomsinnredningen. Kravet var 25 mm.
- Det er observert sprekk i flis inn mot sluk. Eldre takstdokumentasjon beskriver sprekk i flis mot vaskerom, men denne er ikke observert. Flisene er overflatemalt etter forrige tilstandsanalyse av badet.

Kommentar til andre avvik:

- Flisene er malt på overflaten, og det er observert noe flassing i malingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretaes lokal utbedring
- Et bad med manglende/reduert 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.
- Påviste skader må utbedres.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

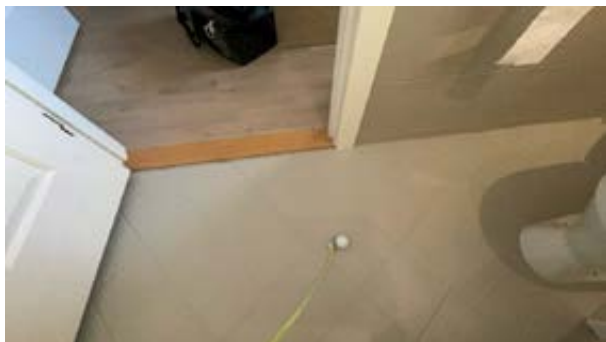
- Det bør gjennomføres utbedring av sprekker i fliser og fuger, samt utbedring av bom under flis for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Fallforholdene bør utbedres slik at de tilfredsstiller forskriftskrav, for å sikre effektiv avrenning til sluk og unngå vannansamling som kan føre til fuktskader.
- Malingen kan skjule riss i fuger og i fliser.



Maling flasser



Sprekk i flis. Sprekken er malt over.



Hulrom under flis ved døren.

HOVEDETASJE (2. ETASJE) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er to sluker i rommet.

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.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert utettheter rundt rør under vasken, hvor dette går gjennom vegg.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres utbedringer rundt rørgjennomføringene for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



Utett rørgjennomføring gjennom vegg.



HOVEDETASJE (2. ETASJE) > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Det er tilrettelagt for dusjkabinett/badekar, men dette har ikke vært installert siden nåværende eier kjøpte boligen.

HOVEDETASJE (2. ETASJE) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE (2. ETASJE) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



HOVEDETASJE (2. ETASJE) > VASKEROM

Generell

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

HOVEDETASJE (2. ETASJE) > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte flater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er utført overflatemaling, og det er flere synlige hull som er sparklet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres ytterligere utbedring av sparklingen og eventuelt overmaling for å oppnå et jevnere og penere resultat.
- Dersom dette ikke utbedres, vil det kunne gi et estetisk dårlig inntrykk og redusere rommets visuelle kvalitet.

HOVEDETASJE (2. ETASJE) > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet er registrert til ca. 12 mm og kravet er 25 mm.

Kommentar til andre avvik:

- Flisene er malt på overflaten.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Malingen kan skjule riss i fuger og i fliser.

HOVEDETASJE (2. ETASJE) > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 vurderes å skifte ut membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE (2. ETASJE) > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank, stoppekran, vannfordelerskap og sikringsskap.

HOVEDETASJE (2. ETASJE) > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE (2. ETASJE) > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig våtsonen. Aktuelt rom har ikke våtsoner på vegg. Hullboringen er utført fra gangen. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt under 7 vektprosent fuktighet i trevirke.

Vektprosent blir gradert slik:

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



LOFT > BAD

Generell

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er en flislagt kasse/nisje langs veggen. Det er observert sprekk i silikonfugen her, rett over badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Silikonfugen med sprekk bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på tilstøtende materialer.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet er registrert til ca. 12 mm og kravet er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilstrekkelig fall fra topp slukrist til gulv ved dørterskel for å oppfylle gjeldende krav.
- Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.
- Konsekvensen av mangelfull tetting er økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



Uttetheter rundt rørgjennomføring som går gjennom vegg.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

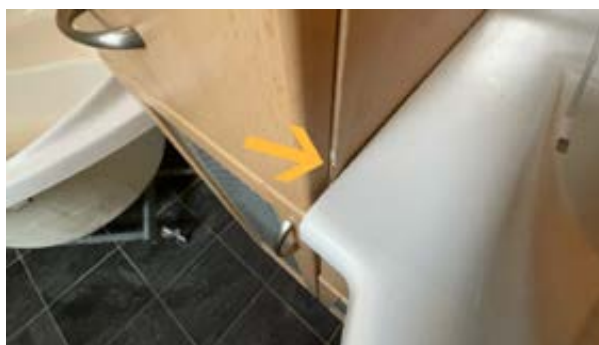
- Det er noen mindre skader i innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres lokal utbedring av skadene på innredningen for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert levetid og forringet brukskvalitet.



Enkelte skader på innredningen.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra skapet på soverom, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Hullboringen kom rett inn i spikerslag som ligger mot våtsonen.

Vektprosent blir gradert slik:

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

KJØKKEN

HOVEDETASJE (2. ETASJE) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble skiftet i 2022 og er av merket Kvik. Alle hvitevarer og innredning ble da byttet, bortsett fra oppvaskmaskinen, som er eldre, men er skiftet etter byggeåret. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, samt en kjøkkenøy. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE (2. ETASJE) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter som er integrert i koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap og dette er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Rørkurser på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrommene og det er naturlig ventilering i øvrige deler av boligen. Eier har skiftet motor i ventilasjonsaggregatet i 2025.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank er fra byggeår, er på ca 200 liter og plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det drypper fra justeringsventil, og det er synlige merker på varmtvannsberederen. Det er ikke unormalt at det kan komme noe vann fra justeringsventil, men mengden i dette tilfellet tilsier at det er en feil med berederen eller ventilen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres kontroll og eventuelt utskifting eller reparasjon av justeringsventil og/eller varmtvannsberederen for å utbedre lekkasjen.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå vannskader på omkringliggende konstruksjoner og økt risiko for ytterligere feil på berederen.

TG 2 Andre installasjoner

Det er opplegg for sentralstøvsuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Eier opplyser at denne ikke har vært brukt/ testet av dem eller av tidligere eier. Sentralstøvsugeren er heller ikke testet av Artikon under befaringen. Tilstanden er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak:

- Sentralstøvsugerens tilstand bør undersøkes nærmere før bruk, da det kan foreligge skjulte feil eller mangler som kan medføre redusert funksjon eller behov for reparasjon.
- Konsekvensen av ukjent tilstand er økt risiko for uforutsette kostnader eller manglende funksjon.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert på vaskerom. observert en bryter som mangler deksel.

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.

2003 Byggeår

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Det er mottatt samsvarserklæring datert 19.05.2022. Denne omhandler Endring på anlegget og er beskrevet: Elektroinstallasjon kjøkken.

- Øvrige samsvarserklæringer mangler (fra byggeår).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det er foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Tilsynsrapporten er datert 18.08.2011 og ingen feil eller mangler ble observert.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Ja Anbefaler at det forsøkes å innhente dokumentasjon på det elektriske anlegget og at det foretas en elkontroll.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Eiendommen ligger i en vesthelling.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert oppstikk for kobling av taknedløp.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er en støttemur opp mot hage/ plen.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Muren har mindre sprekker/ hakk og skjevheter.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Lokal utbedring bør utføres for å forhindre at skadene utvikler seg.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan sprekken og skjevheten forverres, noe som kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for ytterligere skader på muren.



TG 0 Terrenghold

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

155 m²/128 m²

Tomannsbolig: Gang, 2 Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Garasje, Bod, 3 Soverom, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 750 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

Markedsvurdering

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

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

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

Eiendomverdi.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	M² PRIS
1 Solstranda 1A ,6035 FISKARSTRAND 76 m² 2004 2 sov	15-04-2024	2 850 000	2 950 000		2 950 000	38 816
2 Lømyrvegen 8A ,6035 FISKARSTRAND 121 m² 2001 3 sov	03-05-2023	3 250 000	3 200 000		3 200 000	26 446
3 Solstranda 1L ,6035 FISKARSTRAND 131 m² 2003 3 sov	10-05-2021	3 300 000	3 300 000		3 300 000	25 191
4 Solstranda 3E ,6035 FISKARSTRAND 132 m² 2006 4 sov	16-01-2017	2 990 000	3 300 000		3 300 000	25 000
5 Solstranda 3F ,6035 FISKARSTRAND 131 m² 2004 3 sov	30-09-2019	3 200 000	3 200 000		3 200 000	24 427
6 Kringlevegen 57 ,6036 MAUSEIDVÅG 157 m² 2007 3 sov	10-11-2019	3 490 000	3 490 000		3 490 000	22 229

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **3 250 000**

Tomteverdi

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

Normal tomtverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	-----	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

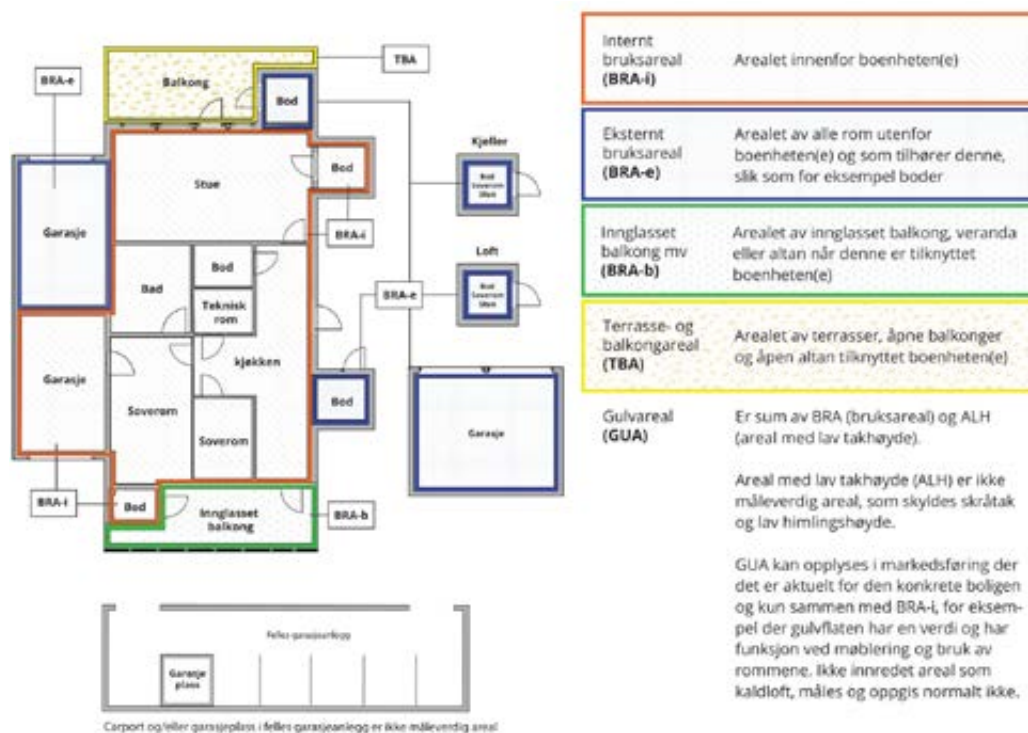
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje (2. etasje)	78	27		105	13		105
Loft	50			50		10	60
SUM	128	27			13	10	165
SUM BRA	155						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje (2. etasje)	Gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken	Garasje, bod	
Loft	Bad, soverom, stue, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Det er foretatt stikkmål av romhøyde:
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til 2,39 m.
- Romhøyden på loftet er målt til 2,37 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - På loftet er det ett rom som er benevnt Bod (bad). Det er innstiplet baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Selv om bod og bad er to motstridende romdefinisjoner, så er det ganske tydelig at rommet er tiltenkt bad, som er dagens bruk. Anbefaler å kontrollere dette med kommunen.

- Det foreligger ferdigattest på boligen, datert 05.01.2004.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	128	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Steffen Terkelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	74	290		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solstranda 1E

Hjemmelshaver

Blomvik Didrik, Walderhaug Mathilde Emelie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Rørstad i Sula kommune. Området består av eneboliger, flermannsboliger, idrettsanlegg, skoler 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

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Id 2020001775 Navn Mikkalvegen Ikrafttredelse 23.03.2023 - Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	23.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	
2	04.11.2025	
3	11.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YZ1945>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0233/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Didrik Blomvik	Mathilde Walderhaug

Gateadresse	
Solstranda 1E	
Poststed	Postnr
FISKARSTRAND	6035

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0233/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekke neders i fugen fra vegg til gulv

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg selv som rørlegger flyttet avløpet og vann til vaskemaskin på vaskerommet (rørene ligger synlig på veggen) avløp og kobberør

Arbeid utført av

Energisentrum

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

Har vært lekkasje i fra terrassen og terrasse dør! Men det er no fikset med beslag som manglet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var sjekkkre når vi flyttet inn, men vi fikk ett firma til å fjerne det.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Koblet ny kjøkkenet

Arbeid utført av

StormElektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Didrik Blomvik	4960d9e344d7646b805b	11.11.2025	Signer authenticated by One time code
	13278d64bb0040fb1488	10:34:24 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathilde Walderhaug	72734a087f393ed3addea	11.11.2025	Signer authenticated by One time code
	205bdaa1694b049b3ae	10:33:20 UTC	

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

Nabolagsprofil

Solstranda 1E - Nabolaget Rørstad/Korsneset - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Rørstad Linje 4	3 min  0.1 km
 Ålesund Lufthavn, Vigra	36 min 

Skoler

Rørstadmarka skule (1-7 kl.) 212 elever, 13 klasser	15 min  1 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 434 elever, 37 klasser	9 min  6.3 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	15 min  11.1 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	14 min  12.2 km

«Fiskarstranda er beste plassen på jord :-D»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

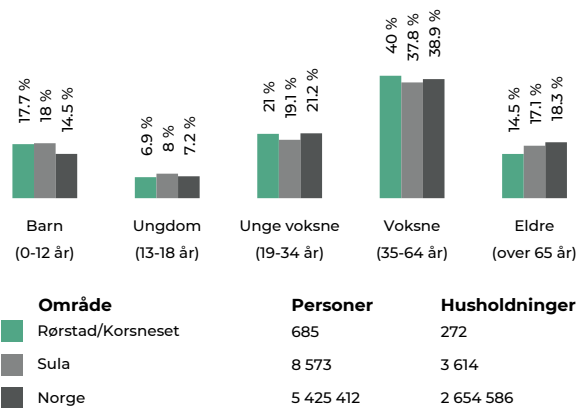
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rørstadmarka barnehage (1-5 år) 55 barn	12 min  0.7 km
Måseide barnehage (1-5 år) 73 barn	16 min  1.4 km
Bjørkavåg barnehage (0-5 år) 133 barn	5 min  3.3 km

Dagligvare

Kiwi Fiskarstrand PostNord	15 min  1.2 km
Spar Eidsnes Post i butikk, PostNord	5 min  3.8 km



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

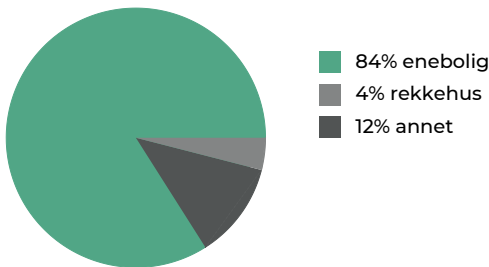
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

 Fiskarstrand stadion	12 min 
Ballspill, fotball	0.8 km
 Fiskarstrand skole	12 min 
Aktivitetshall	0.9 km
 Aktiv Trening Langevåg	8 min 
 Crossfit Langevåg	10 min 

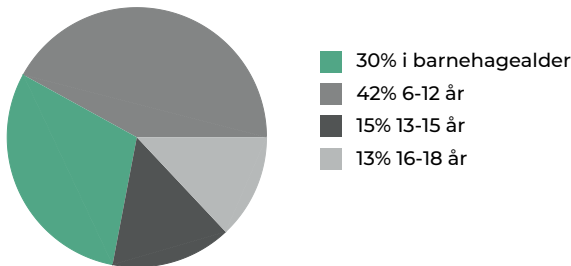
Boligmasse



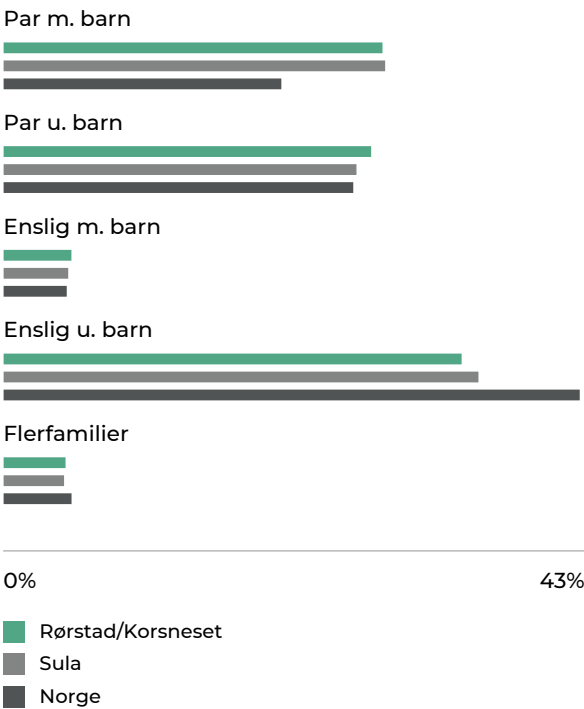
Varer/Tjenester

 AMFI Moa	14 min 
 Apotek 1 Langevåg	8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

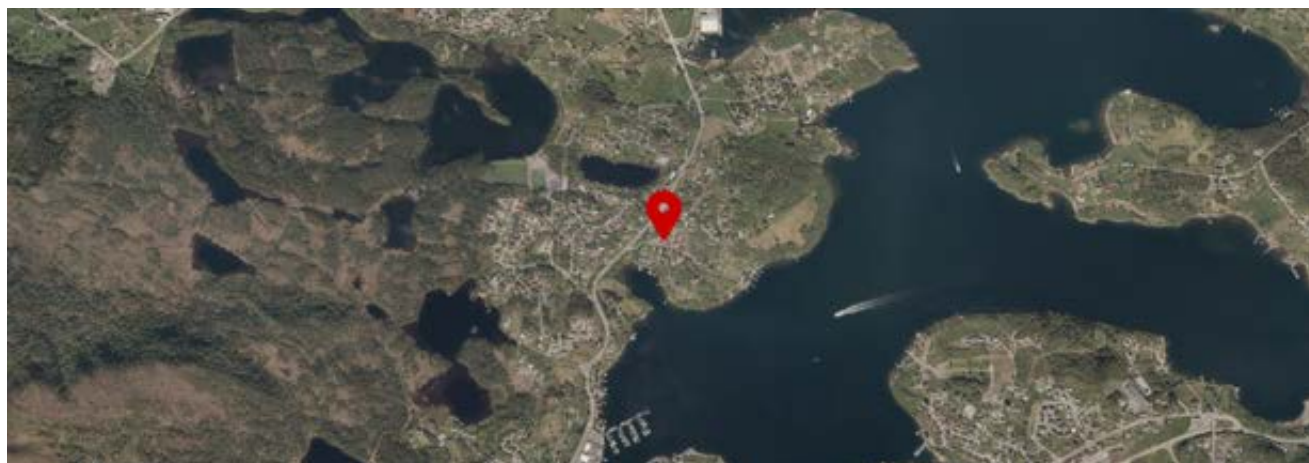


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Matrikkelenhet – 1531/74/290/0/8

Solstranda 1E

6035 FISKARSTRAND

Tiltakshistorikk røyklop

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hypplighet	Sotmengde	ArbeidslisteInfo	
20.08.2023	Feiing av skorstein	Ja	Lars Marius Andreassen		Hvert 2. år	Lite	sula 20.aug LM Ansvarlig: Lars Marius Andreassen	
24.08.2023	Feiing av skorstein	Nei	Lars Marius Andreassen	Mangler husstige	Hvert 2. år		Sula 24.aug LM Ansvarlig: Lars Marius Andreassen	
22.11.2021	Feiing av skorstein	Ja	Bjørn Skutvik		Hvert 2. år	Lite	Feiing mandag 22.11.2021 Lomyra - Tranvågen Ansvarlig: Bjørn Skutvik	

MEGLEROPPLYSNINGER

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG



Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiing skal kunne utføres.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

Røykvarsler og slukkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: En detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom:

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

Henvendelse angående feiing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).

BOLIG PROSJEKT AS

E1

12.12.2002

Sak nr. 41/02
Ark. nr. 12.12.2002
Dok. nr.

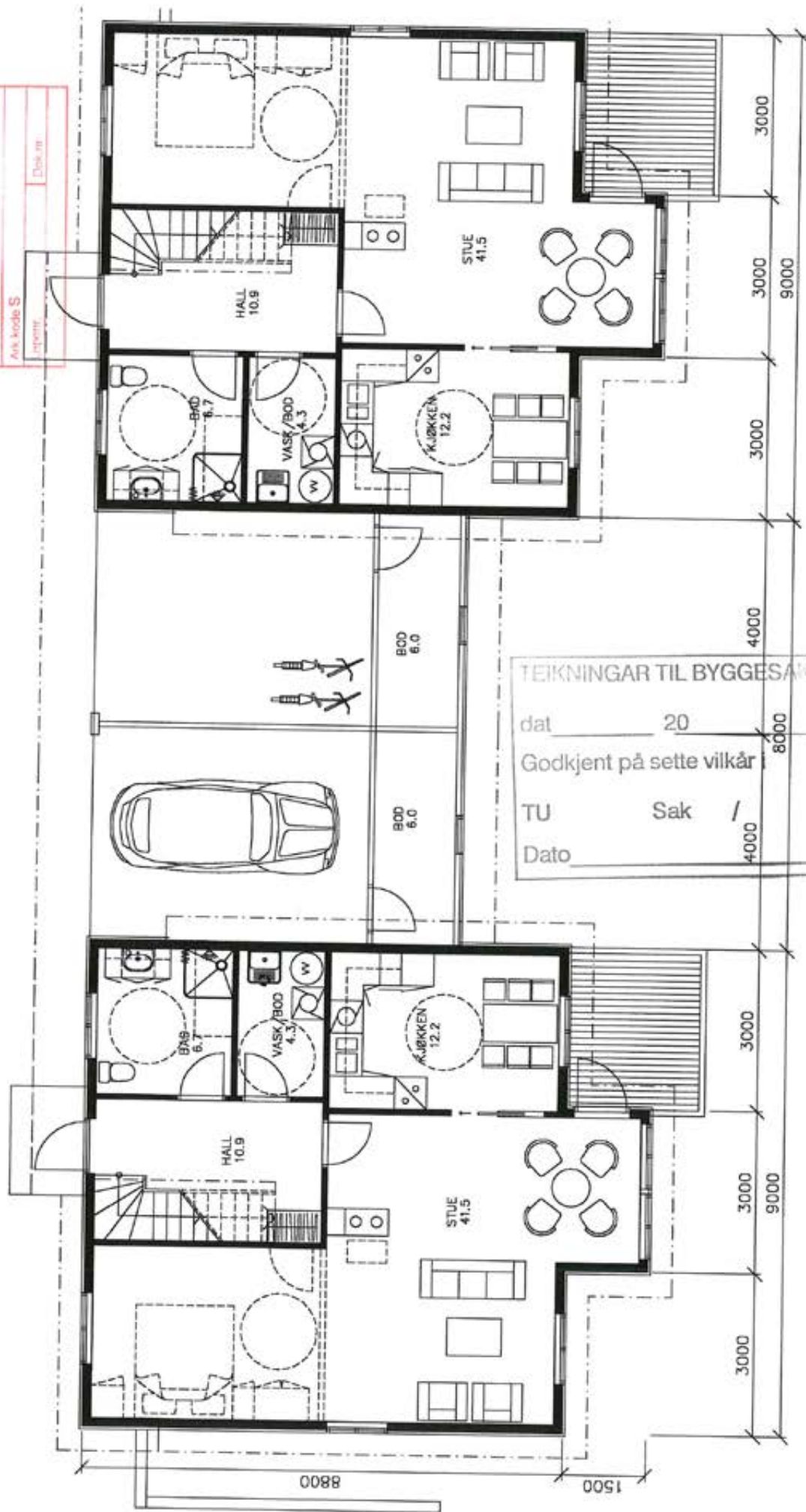


TEIKNINGAR TIL BYGGESAK
 dat 7/4 2002
 Godkjent på sette vilkår 8000
 TU Sak 41/02
 Dato 30/8-02

REV. A BYGGEMELDING DATO 07.04.02
 PLAN 1. ETASJE * 4 MANNSBOLIG * BLOMBERG TERRASSER * M=1:100 * DATO 01.12.01

BOLIG PROSJEKT AS

SULA KOMMUNE	
TEKNISK KONTOR	
Arkivsak:	Saksbehandler:
12 APR 2020	
Arkiv kode P	
Arkiv kode S	
Prosjekt:	Dokument:

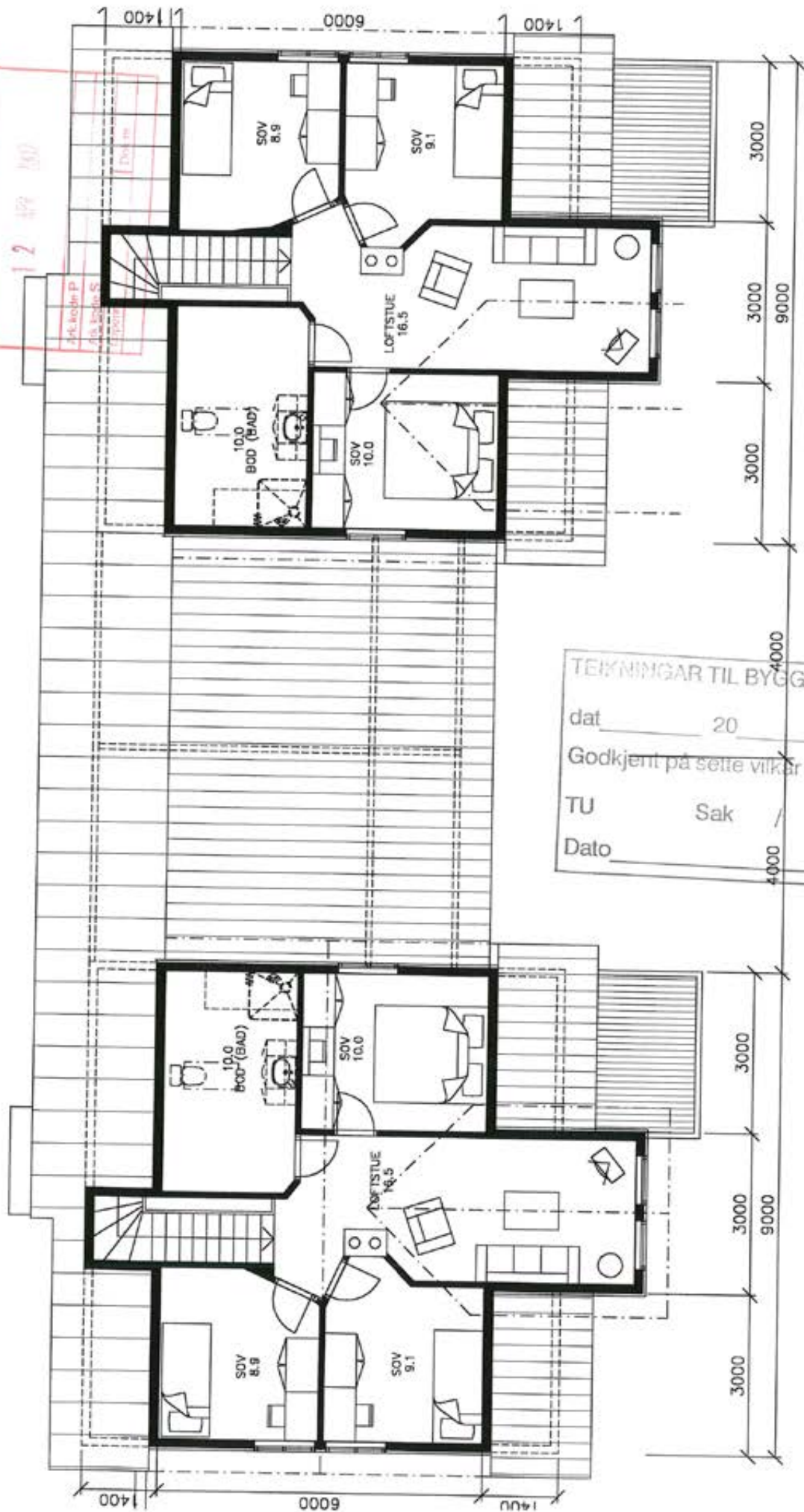


REV. A BYGGEMELDING DATO 07.04.02

PLAN 2. ETASJE * 4 MANNSBOLIG * BLOMBERG TERRASSE * M=1:100 * DATO 01.12.01

BOLIG PROSJEKT AS

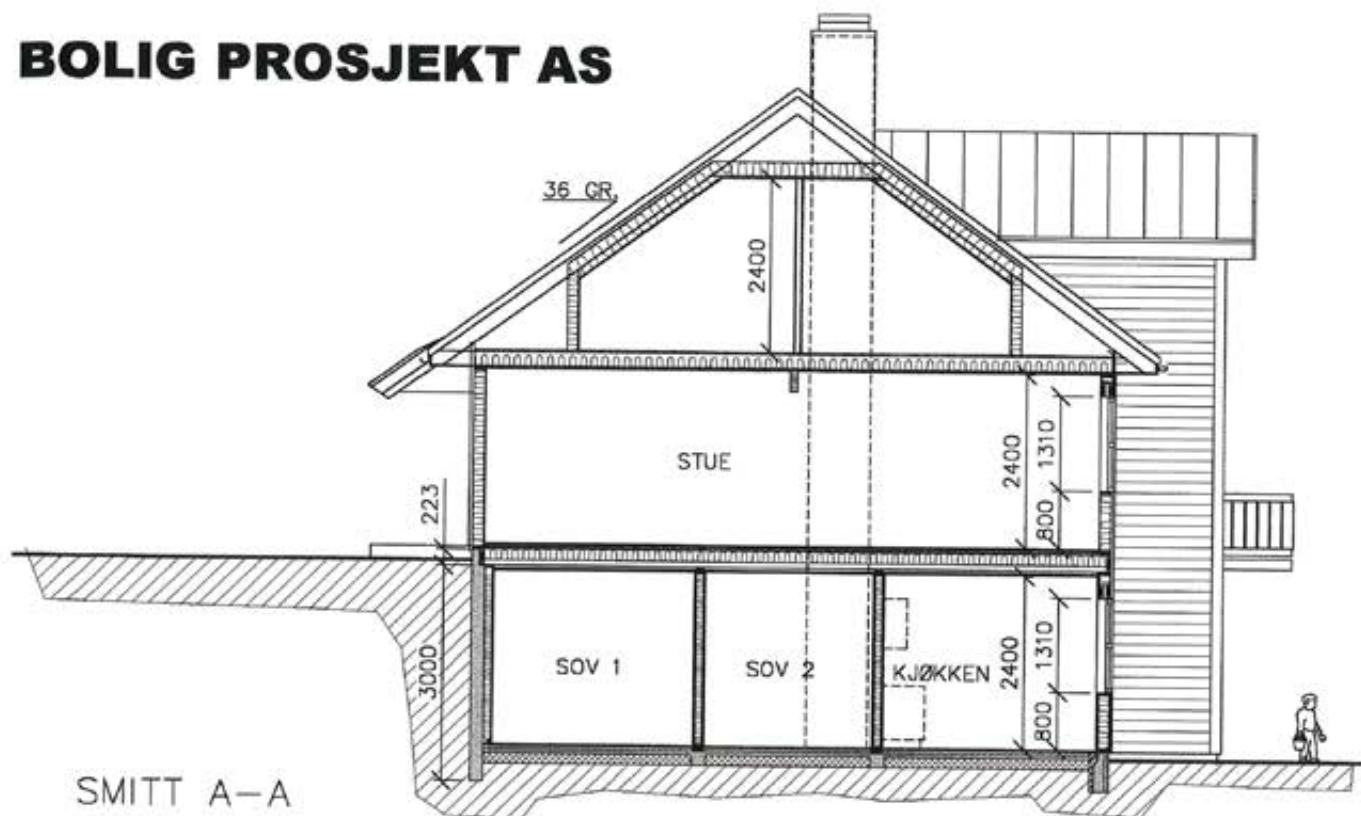
	SULA KOMMUNE	
	TEKNISK KONTOR	
Arkitekt	Saksbehandler	
1 2 4 2 2 2 6 0		
Sak nr. p.		
Dato		



TEKNINGAR TIL BYGGESAK	
dat	20
Godkjent på sette vikar i	
TU	Sak /
Dato	4 000

REV. A BYGGEMELDING DATO 07.04.02
LOFTPLAN * 4 MANNSBOLIG * BLOMBERG TERRASSE * M=1:100 * DATO 01.12.01

BOLIG PROSJEKT AS



SMITT A-A



SMITT B-B

TEIKNINGAR TIL BYGGESAK

dat _____ 20 _____

Godkjent på sette vilkår i

TU Sak /

Dato _____

FALL 1:70

SULIA KOMMUNE	
TEKNIKSI KONTOR	
12 APR 2007	Selesai
no. surat P	
att. surat S	
Desk. no.	

SNITT A-A OG B-B

REV. A BYGGEMELDING DATO 07.04.02

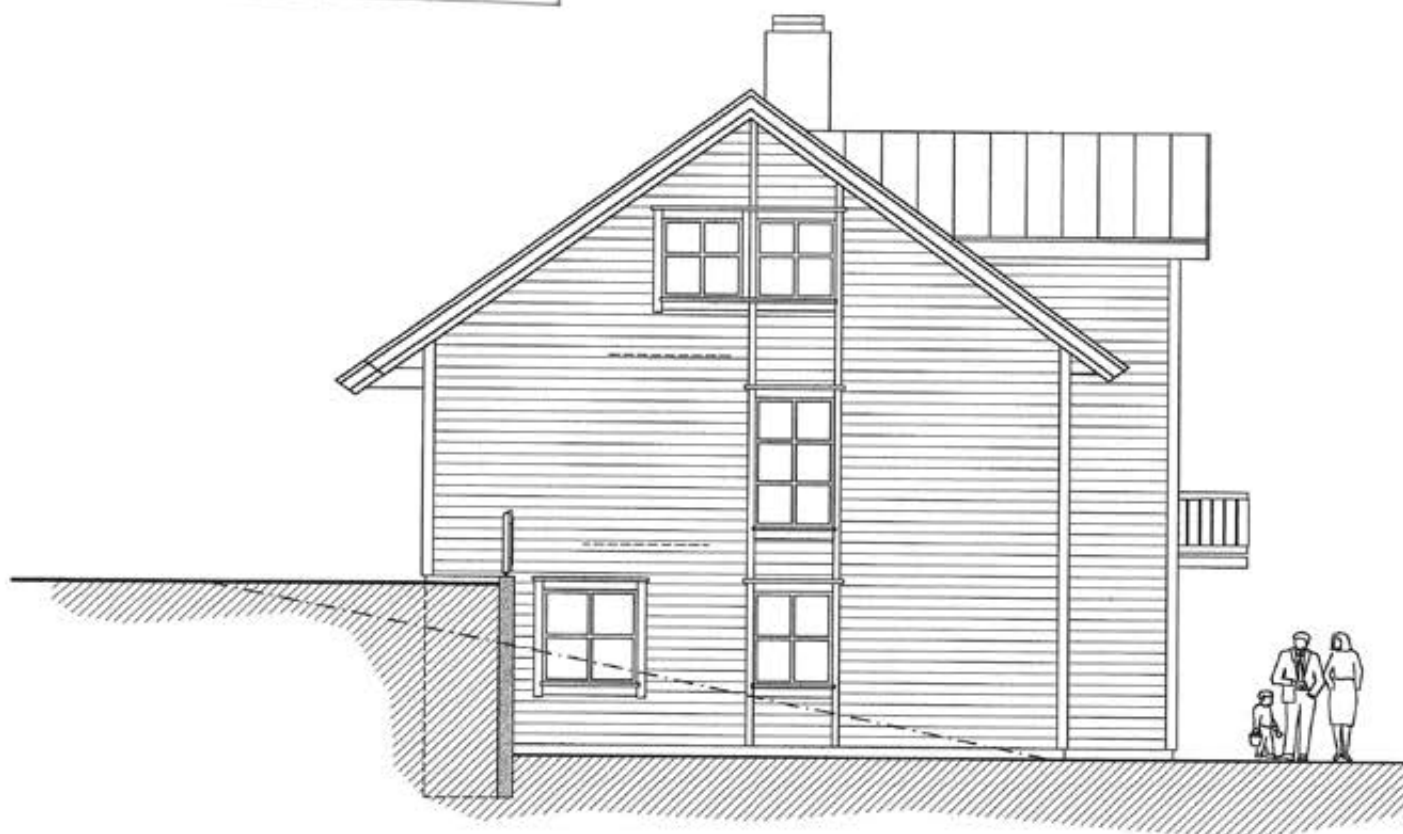
4 MANNSBOLIG * BLOMBERG TERRASSE * M=1:100 * DATO 01.12.01

BOLIG PROSJEKT AS

TEIKNIS 10.1

Sak /

Dato



FASADE MOT NORD

Akt kodek P	
Ave kodek S	
Lipener	
Erik om	

REV. A BYGGEMELDING DATO 07.04.02

FASADE MOT NORD

4 MANNSBOLIG * BLOMBERG TERRASSE * M=1:100 * DATO 01.12.01

BOLIG PROSJEKT AS

TEIKNINGAR TIL BYGGESAK
 dat _____ 20 _____
 Godkjent på sette vilkår i
 TU Sak /
 Dato _____



FASADE MOT SYD

	
SULA KOMMUNE TEKNIKSK KONTOR	
Anmeldt:	Saksbeht.
12 APR 2002	
Ansvarlig P	
Ansvarlig S	
Arsjevern	Dokument.

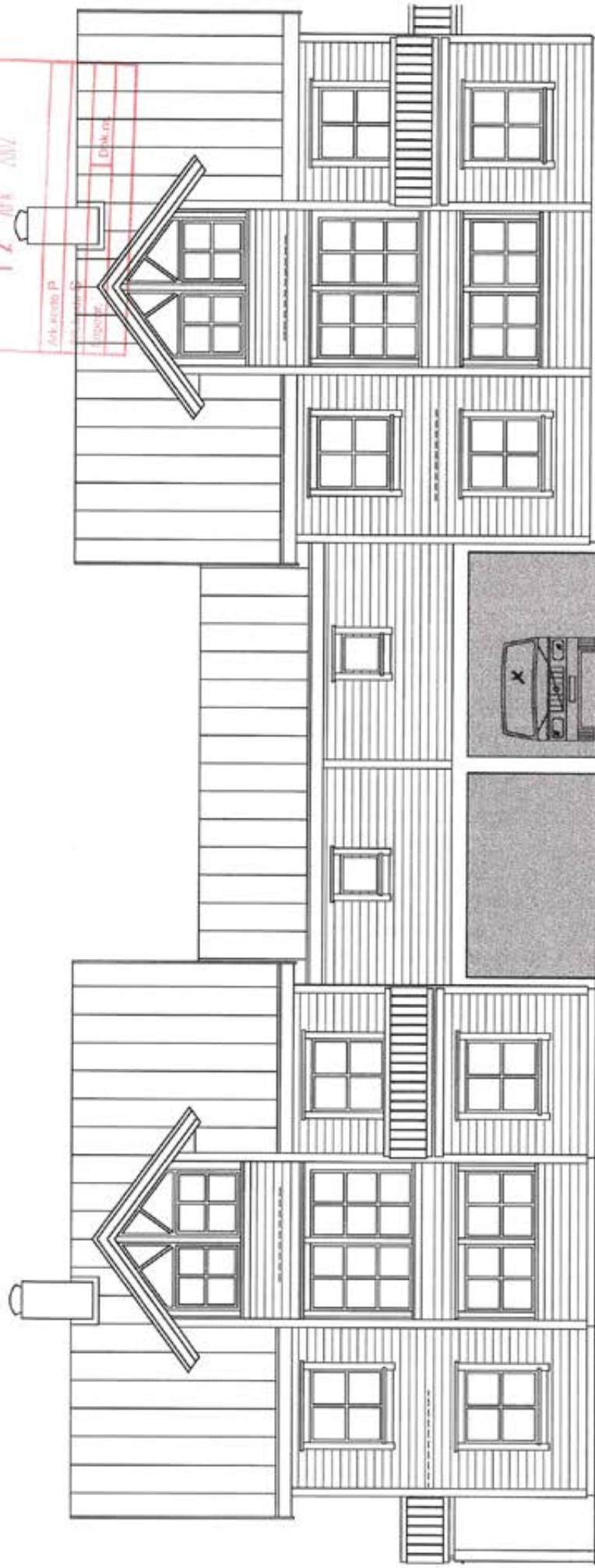
REV. A BYGGEMELDING DATO 07.04.02

FASADER MOT SYD

4 MANNSBOLIG * BLOMBERG TERRASSE * M=1:100 * DATO 01.12.01

BOLIG PROSJEKT AS

	SULA KOMMUNE
	TEKNISK KONTROLL
Prosjekt	12. APR 2002
Arkitekt p	
Byggherrens p	
Byggherrens	
Drak.no	



FASADE MOT VEST

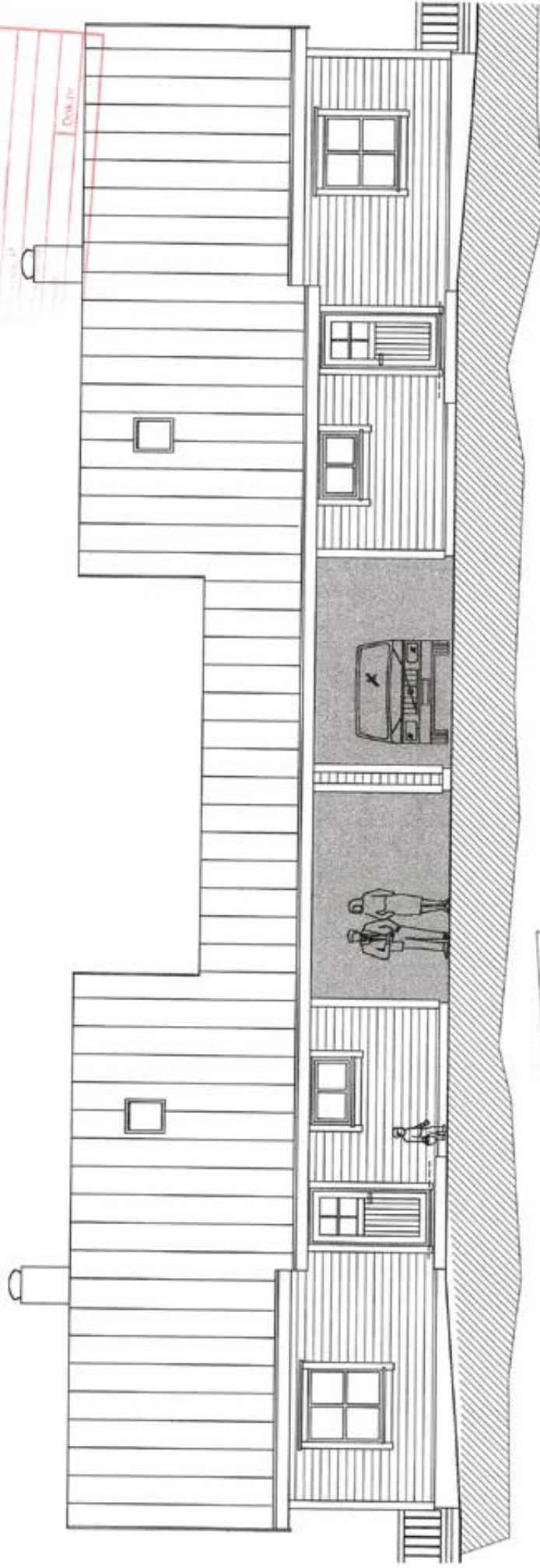
TEIKNINGAR TIL BYGGESAK	
dat	20
Godkjent på sette vilkår i	
TU	Sak /
Dato	

REV. A BYGGEMELDING DATO 07.04.02

FASADER MOT VEST

4 MANNSBOLIG * BLOMBERG TERRASSE * M=1:100 *DATO 01.12.01

BOLIG PROSJEKT AS



FASADE MOT ØST

TEIKNINGAR TIL BYGGESAK

dat 20

Godkjent på sette vilkår i

TU Sak /

Dato

REV. A BYGGEMELDING DATO 07.04.02

FASADE MOT ØST

4 MANNSBOLIG * BLOMBERG TERRASSE * M=1:100 * DATO 01.12.01



Bolig Prosjekt as
Stølhaugbrauta 9
6030 LANGEVÅG

FERDIGATTEST

Vår ref.
01/01581
74/290

Saksb
ES

Deres ref.

Dato
22.05.2003

GNR. 74 BNR. 290 - BOLIG PROSJEKT AS - BLOMBERG TERRASSE FERDIGATTEST FOR SEKSJON NR. 1, 2, 3, 4, 5 OG 6.

Løyve til tiltak er gjeve i delegert sak 0041/02.

Kva slags tiltak/bygg:

Byggestad:

Tiltakshaver:

ANSVSØK/SAM/PRO/KPR/UTF/KUT:

ANSVPRO/KPR/UTF/KUT: Rør/sanitær

ANSVPRO/KPR/UTF/KUT: Grunn/terreng

ANSVUTF/KUT: Bet./mur

§93. Nybygg/Bustadbygg

Rørstad aust

Bolig Prosjekt as

Bolig Prosjekt as

Aria Varmer & Sanitær as

Eikrem & Dybvik as

Ålesund Bygg as

Kontrollansvarleg for utføringa har ifølge kontrollerklæringar vedlagt førespurnad av 16.05.03 om ferdigattest utført sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav, i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl § 93).


Leif Muri
avdelingsleiar


Eivind Skjong
avd.ing.

Bolig Prosjekt as
Geilneset 16
6030 LANGEVÅG**FERDIGATTEST
FOR SEKSJON 7-10**Vår ref.
01/01581
74 290Saksh
ES

Deres ref.

Dato
05.01.2004**GNR. 74 BNR. 290 - BOLIG PROSJEKT AS - BLOMBERG TERRASSE
FERDIGATTEST FOR SEKSJON 7, 8, 9 og 10**

Løyve til tiltak er gjeve i delegert sak 0041/02.

Kva slags tiltak/bygg:

§93. Arbeid som krever byggetillatelse.

Byggestad:

Boligbygning

Tiltakshaver:

Rørstad aust,

ANSVSØK/SAM-PRO/KPR/UTF/KUT:

Bolig Prosjekt as

ANSVPRO/KPR-UTF/KUT: Rør/sanitær

Bolig Prosjekt as

ANSVUTF/KUT: Grunn/terreng

Aria Varmer & Sanitær as

ANSVUTF/KUT: Bet./mur

BERGE MASKIN & TRANSPORT AS

Ålesund Bygg as

Kontrollansvarleg for utføringa har ifølge kontrollerklæringar vedlagt førespurnad av 22.12.03 om ferdigattest utført sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav, i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl § 93).

Leif Muri
avdelingsleiarEivind Skjong
avd.ing.

Boligprosjekt as
Stølhaugsbrauta 9
6030 LANGEVÅG**FERDIGATTEST
PÅ SEKSJON 11 OG 12**Vår ref.
01/01581
74/290Saksb
ES

Deres ref.

Dato
23.02.2004**GNR. 74 BNR. 290 - BOLIG PROSJEKT AS - BLOMBERG TERRASSE
FERDIGATTEST PÅ SEKSJON 11 OG 12**

Løyve til tiltak er gjeve i delegert sak 0041/02.

Kva slags tiltak/bygg:

Byggestad:

Tiltakshaver:

ANSVSØK/SAM/PRO/KPR/UTF/KUT:

ANSVUTF/KUT: Mur/bet.

ANSVPRO/KPR/UTF/KUT: Rør/sanitær

ANSVUTF/KUT: Våtromsmembran sek. 11

ANSVUTF/KUT: Grunn/terrengarb.

§93. Arbeid som krever byggetillatelse.

Boligbygning

Rørstad aust,

Bolig Prosjekt as

Bolig Prosjekt as

Ålesund Bygg as

Aria Varme & Sanitær as

Roger Schei AS

BERGE MASKIN & TRANSPORT AS

Kontrollansvarleg for utføringa har ifølge kontrollerklæringar vedlagt førespurnad av 30.01.04 om ferdigattest utført sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav, i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av den må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl § 93).

Loff Muri
avdelingsleiar
Eivind Skjong
avd.ing.



PROSJEKT NR./NAVN 101-BLOMBERG

HENV.

MÅL 1:500

DATO 04.05.02

SIGN LMB

SKJEMA/DETALJARK NR.

BENEVNELSE SITUASJONSPLAN
BLOMBERG TERRASSE

74 / 290

BOLIG PROSJEKT AS

SITUASJONSPLAN

VEDLEGG 1



SKJEMA/DETALJARK NR.		PROSJEKT NR./NAVN		101 – BLOMBERG	
BENEVNELSE		MÅL		HENV.	
SITUASJONSPLAN		1:500			
BLOMBERG TERRASSE		SIGN		DATO	
		LMB		04.05.02	
BOLIG PROSJEKT AS					

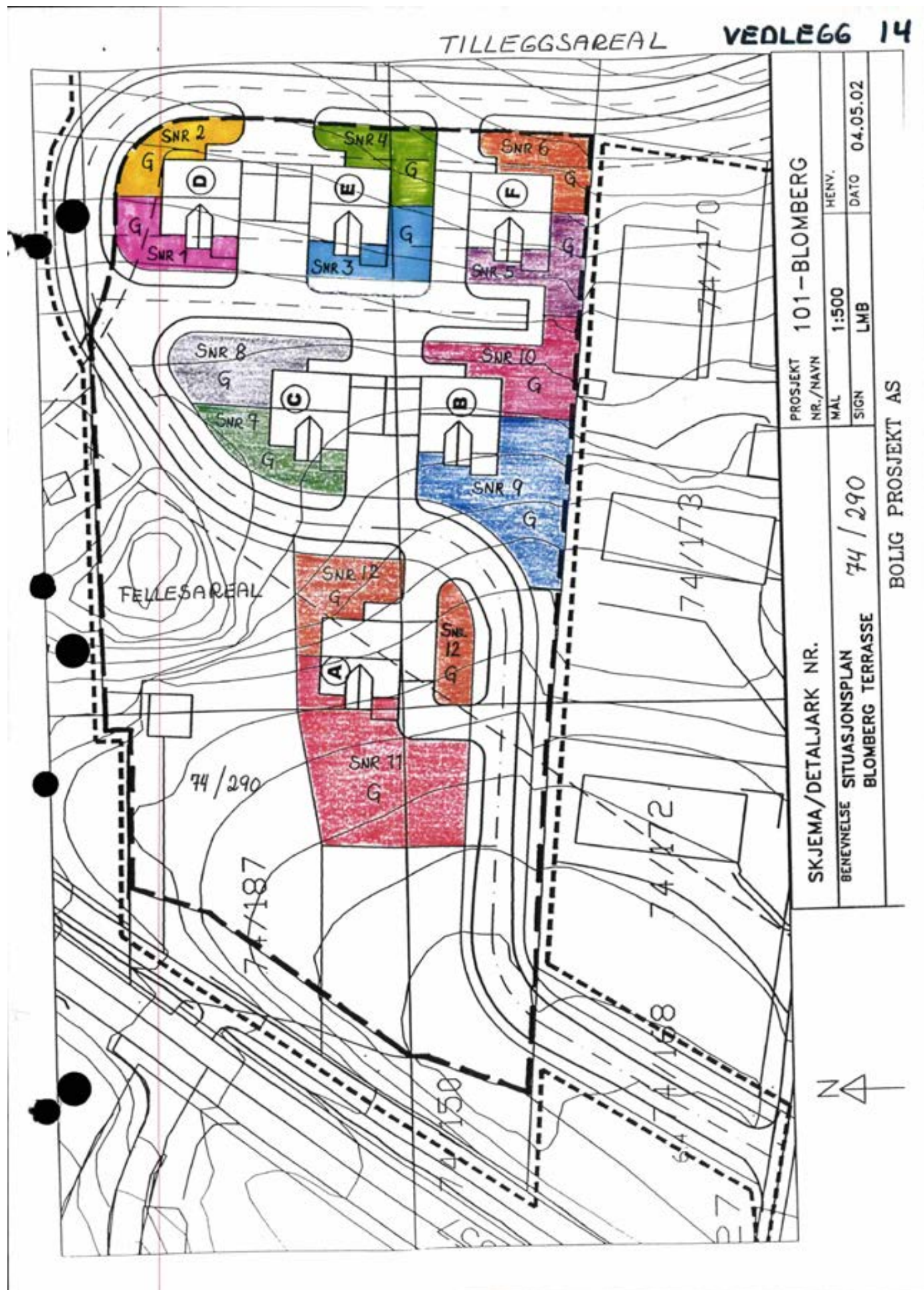


BOLIG PROSJEKT AS



BOLIG PROSJEKT AS

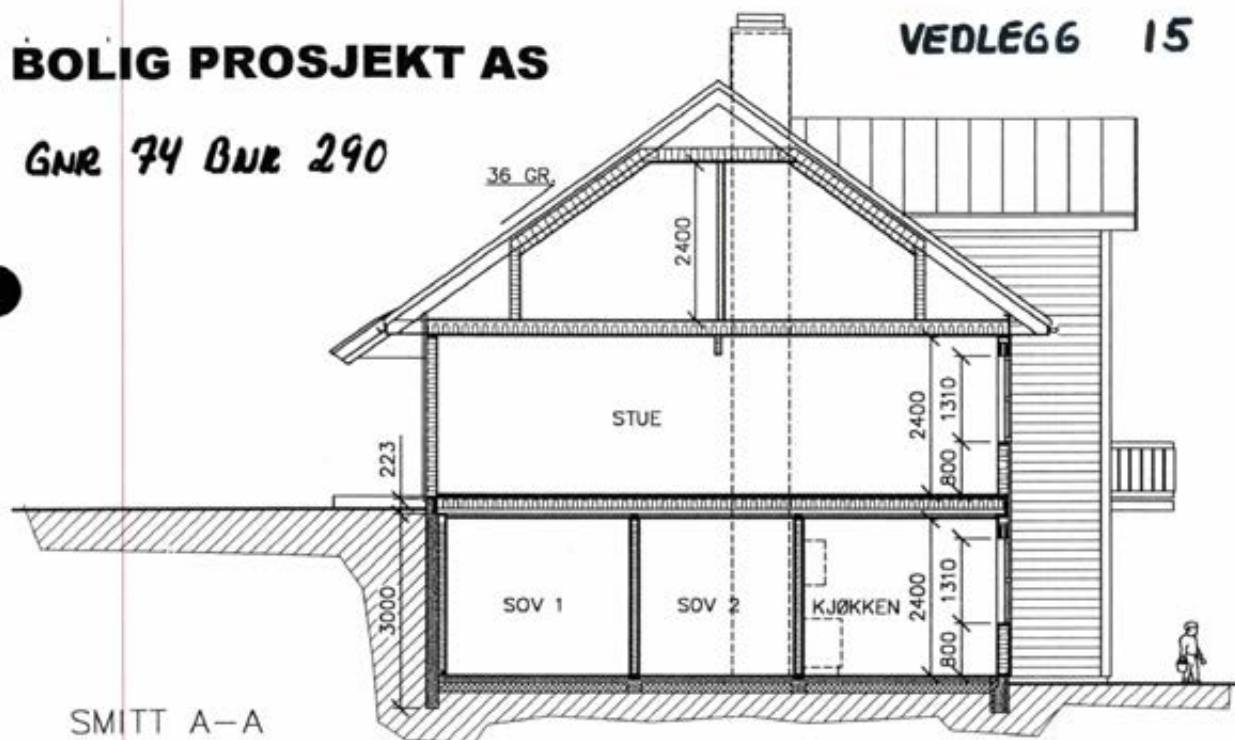




BOLIG PROSJEKT AS

VEDLEGG 15

GNR 74 BNR 290



SMITT B-B

SNITT A-A OG B-B

REV. A BYGGEMELDING DATO 07.04.02

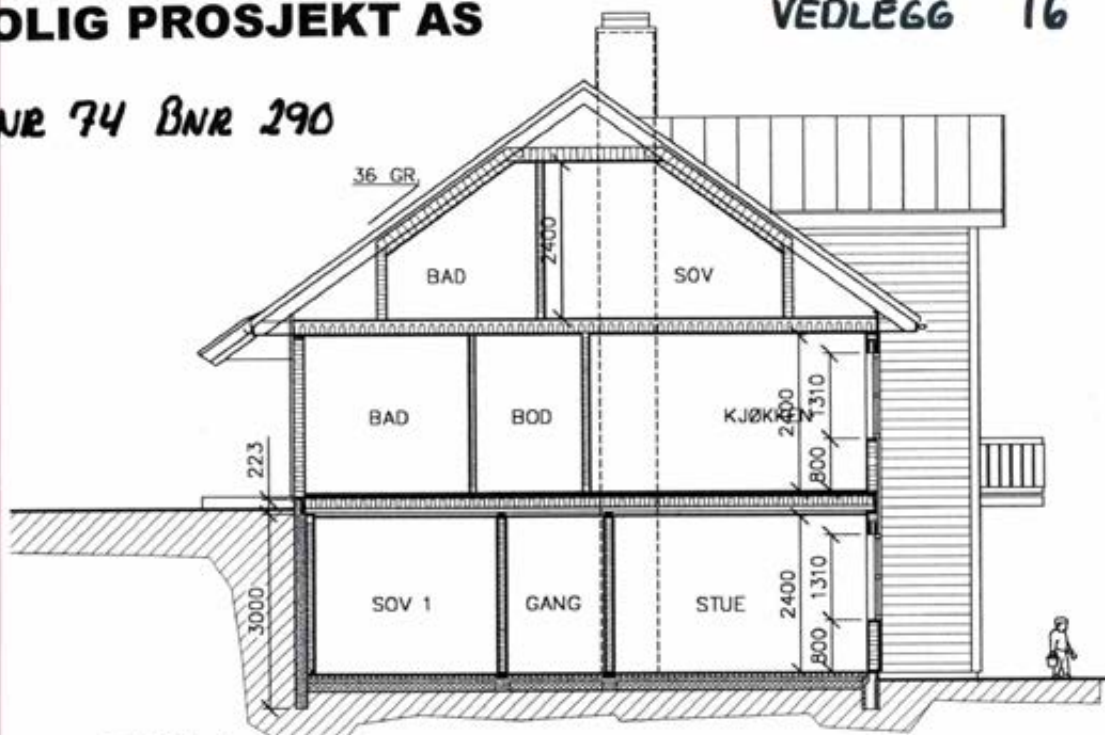
4 MANNSBOLIG * BLOMBERG TERRASSE * M=1:100 * DATO 01.12.01

SNR: 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10

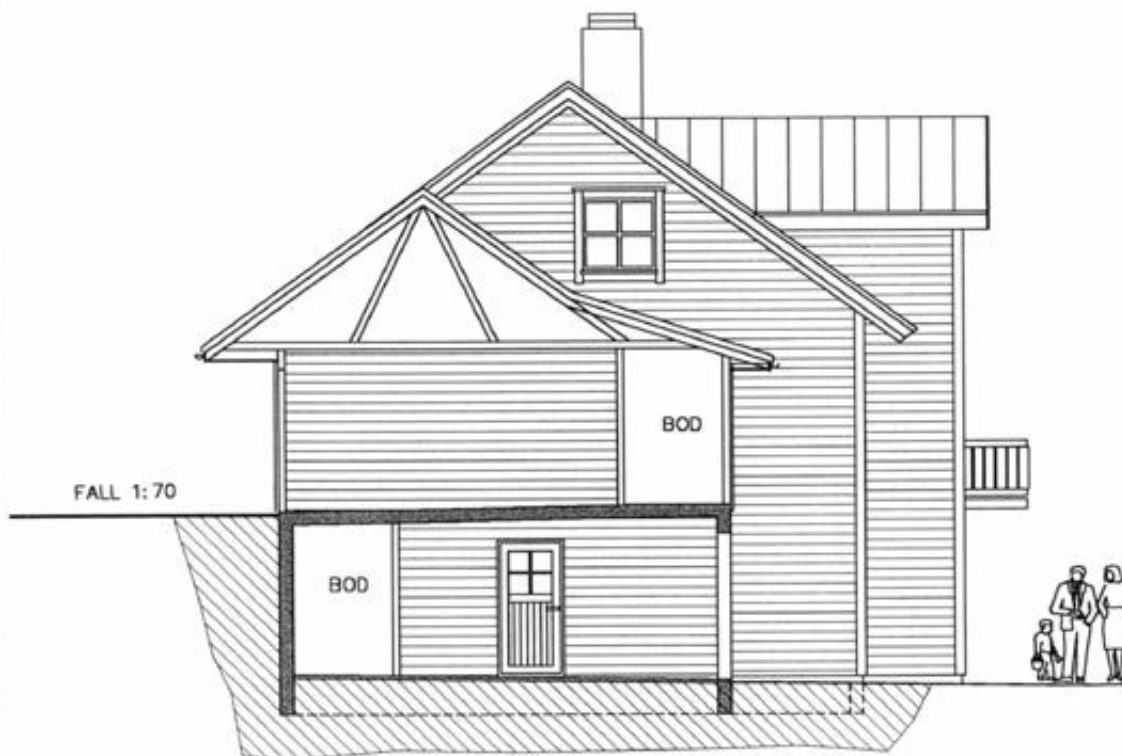
BOLIG PROSJEKT AS

VEDLEGG 16

GNR 74 BNR 290



SMITT A-A



SMITT B-B

SNITT A-A OG B-B

REV. A BYGGEMELDING DATO 07.

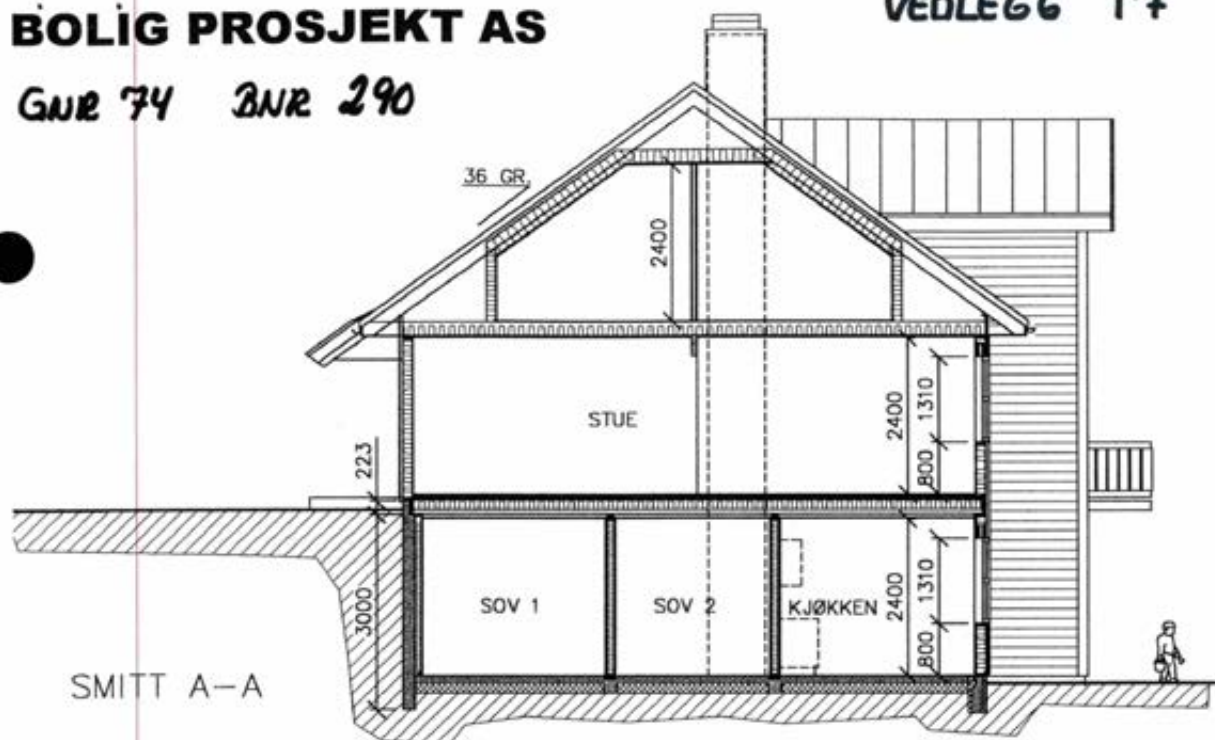
2 MANNSBOLIG ØST * BLOMBERG TERRASSER * M=1:100 * DATO 01.

SNR: 5,6

BOLIG PROSJEKT AS

GNR 74 BNR 290

VEDLEGG 17



SNITT A-A OG B-B

REV. A BYGGEMELDING DATO 07.04

2 MANNSBOLIG VEST * BLOMBERG TERRASSE * M=1:100 * DATO 01.12.01

SNR: 11. 12

SAMEIE Blomberg Terrasser
g.nr74 / br.nr290

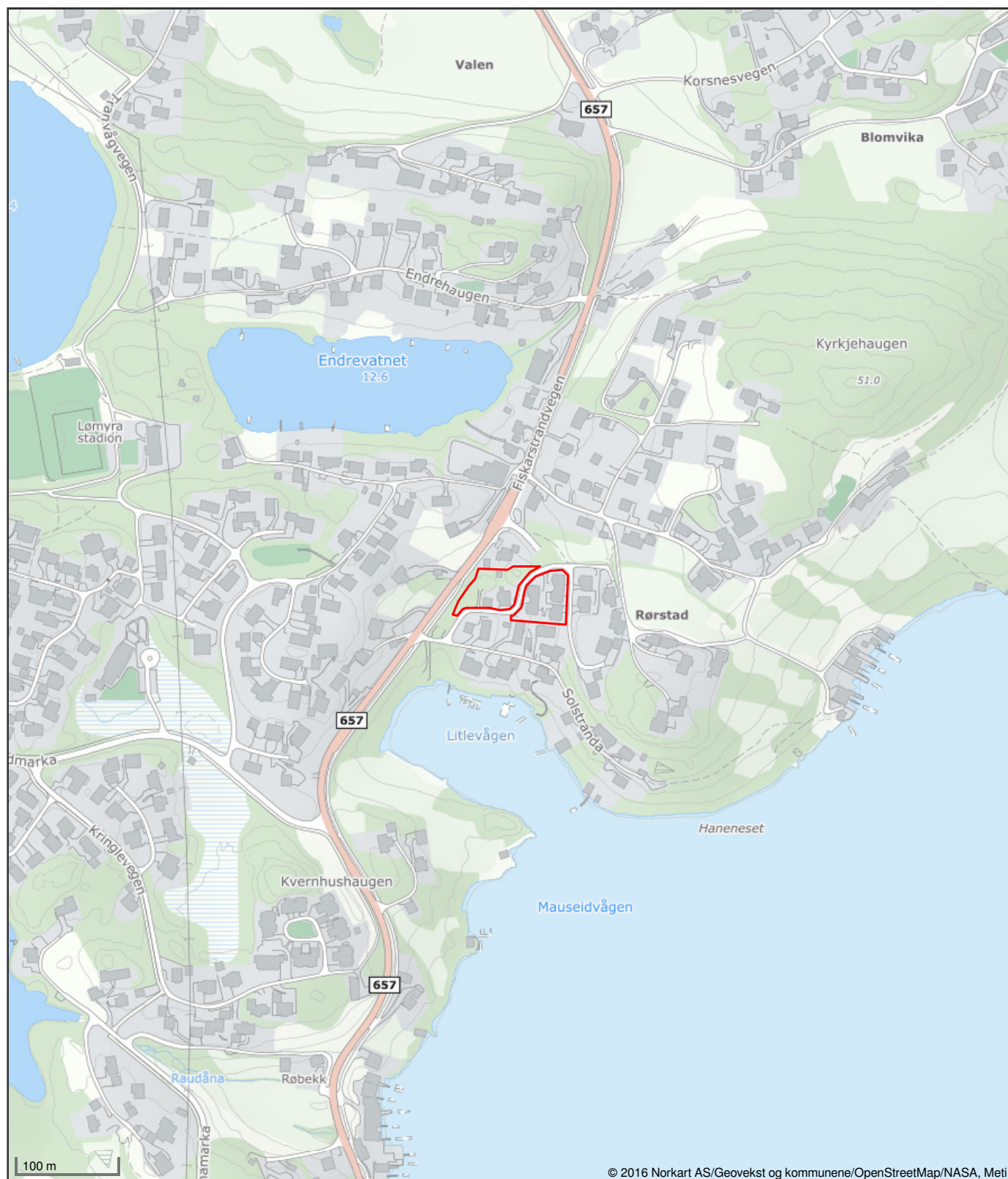
Vedtekter

- § 1 Sameie
Sameie består av 12 ideelle andeler i g.nr.74 b.nr.290 i Sula kommune.
- § 2 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser på eigendommen.
- § 3 Medlemmer / Styre
Enhver sameier har automatisk medlemskap i sameie.
Sameie kan gi fullmakt til styret for å organisere og bestille felles tjenester som snøbrøyting, forsikring av boligmassen, vedlikehold etc.
Styret består av tre personer som velges blant seksjonseierne.
Styret velges for to år av gangen.
- § 4 Forsikring
Sameie velger i fellesskap et forsikringsselskap som skal forsikre heile boligmassen.
- § 5 Sameiemøte
Sameiemøte er vedtaksfær når min.60 % av partene møter eller stiller med stedfortreder som har fullmakt.
Kvar andel i sameie har en stemme i sameiemøtet.
Enhver av Sameiets medlemmer kan kalle inn til Sameiemøte , det skal skje skriftlig med min. 14dagers varsel.
Ved stemmelikhet skal saken avgjøres ved loddtrekning.
Vedtektene kan kun endres hvis endringen får flertal på to Sameiemøte med minimum en måneds mellomrom.
- § 6 Oppløsning
Oppløsning av sameie kan ikke skje uten Sula kommunes samtykke. For øvrig Kommer sameielovens bestemmelser til anvendelse.

Vedtektene er vedtatt i sameiemøte Sted _____ Dato _____

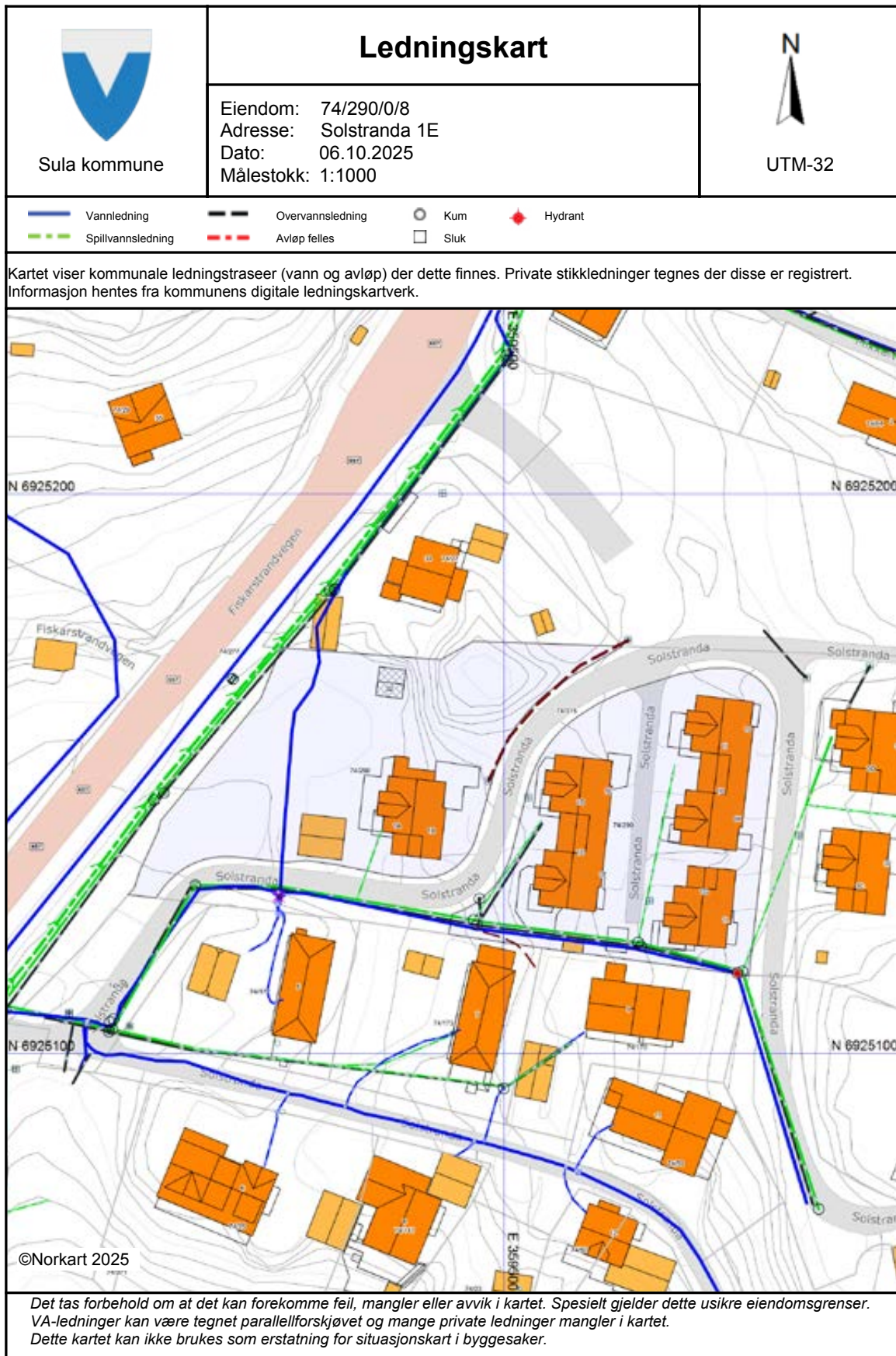


Oversiktskart for eiendom 1531 - 74/290//



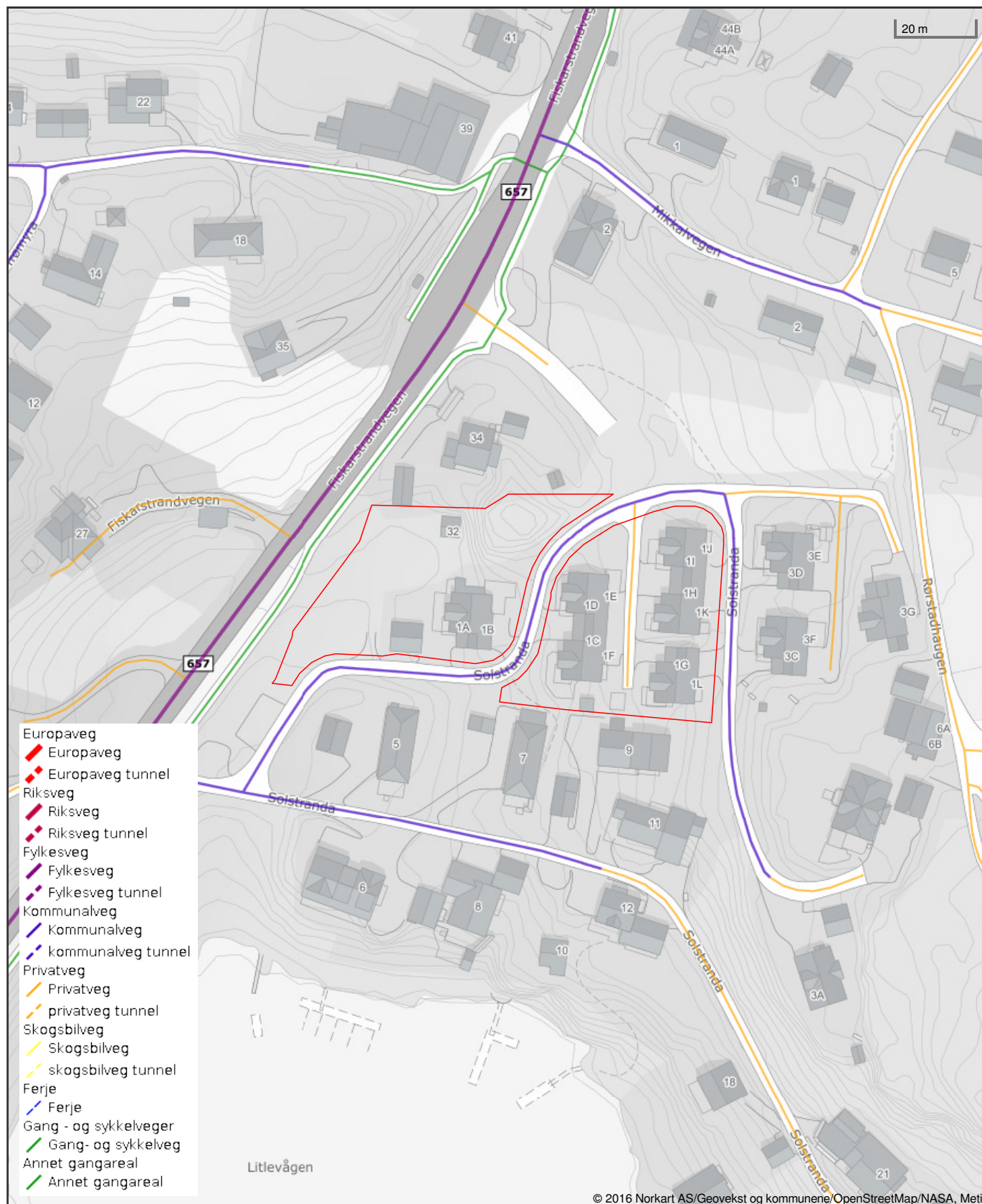
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.







Vegstatuskart for eiendom 1531 - 74/290//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



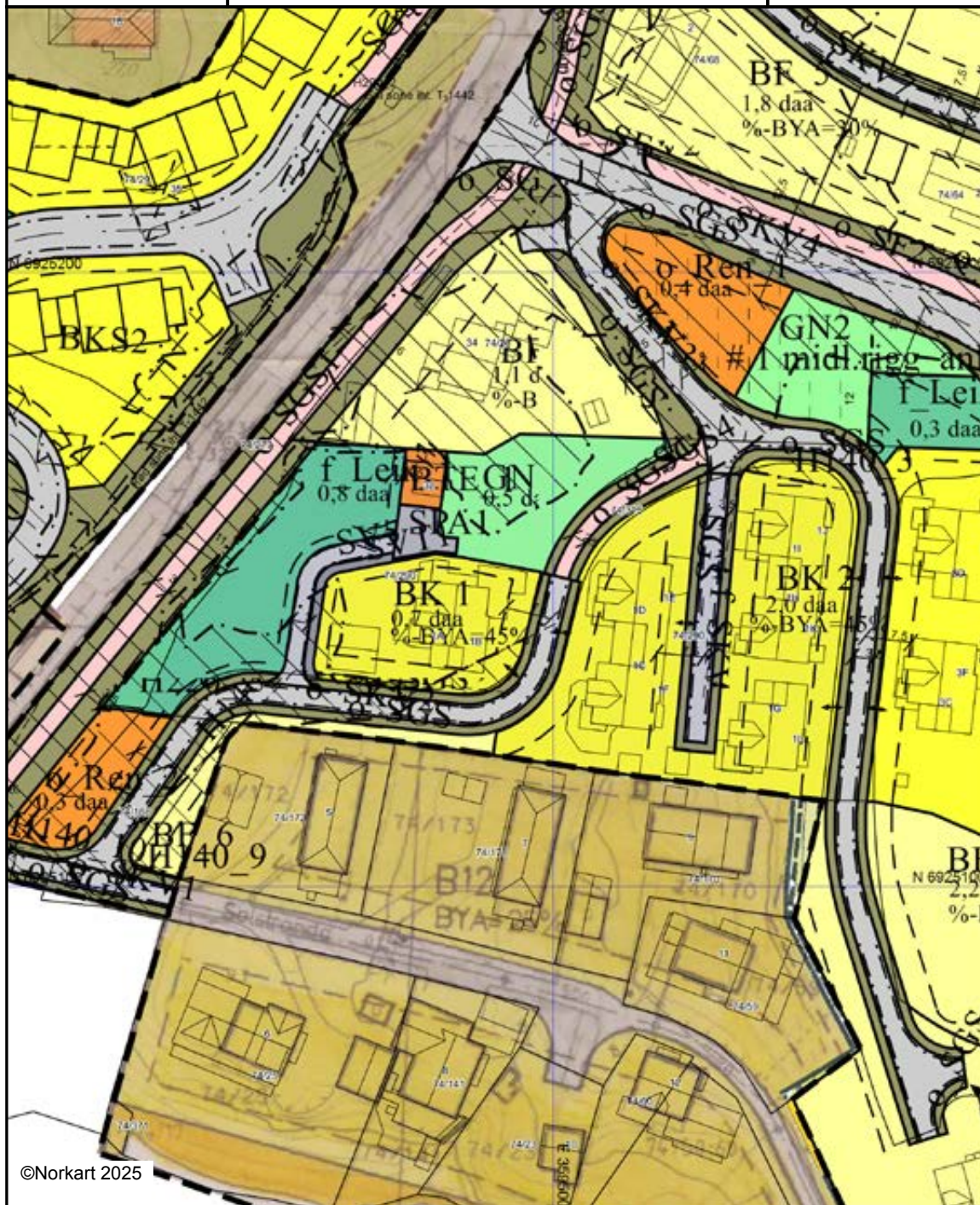
Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 74/290/0/8
Adresse: Solstranda 1E
Utskriftsdato: 06.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

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

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Køyreveg
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringsplassar

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Naturområde

Reguleringsplan-Ormsynsoner (PBL2008 §12)

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

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL200

-  Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Støysonegrense
-  Føresegnsgrense - Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggjegrænse
-  Planlagt busetnad
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



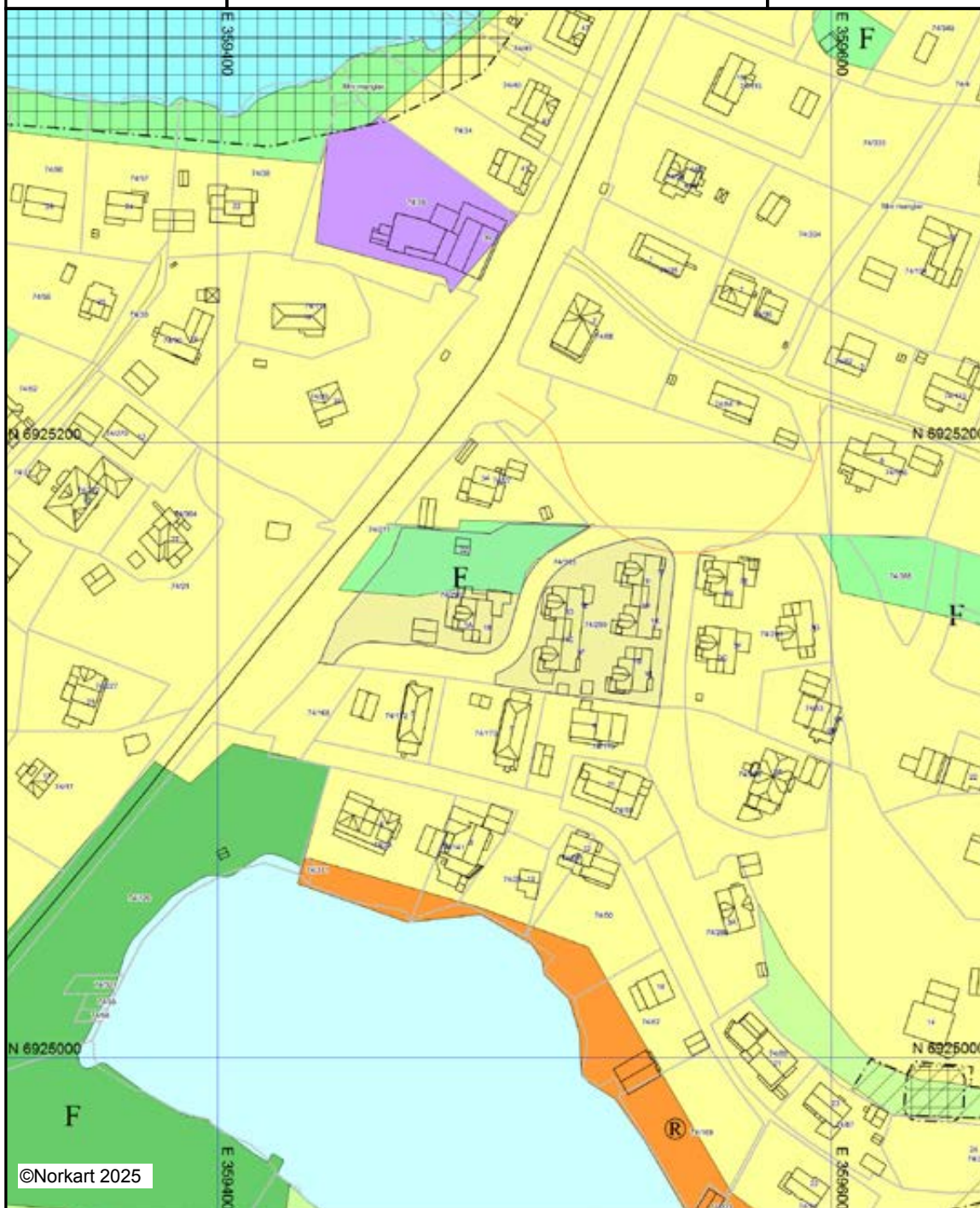
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 74/290/0/8
Adresse: Solstranda 1E
Utskriftsdato: 06.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11)

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Næringsbygningar - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Grøntstruktur - noverande
-  Naturområde - noverande
-  Friområde - noverande
-  Friområde - framtidig

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
-  Friluftsområde - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

-  Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bandlegging etter lov om naturvern - noverar
-  Bandlegging etter lov om kulturminne - noverar

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Eiendom	1531 74/290		
Utskriftsdato	06.10.2025	Antall datasett	99

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

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

14 Berørte datasett

- ❗ 100-meter belte kyst
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ Dyrkbar jord
- ❗ Kvikkleire
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❗ Tettsteder
- ❗ Vernskog

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

100-meter belte kyst

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



Om datasettet

Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
 100m belte kyst

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkende kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	2

Kilde	Geovekst	Versjon	30.09.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Bebyggelse
Fulldyrka jord
Innmarksbelte
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog	1

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

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

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
■ Kvikkleiresone
■ Ingen kvikkleirefare

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltasjonsegenskaper 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

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire	
■	Liten
■	Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

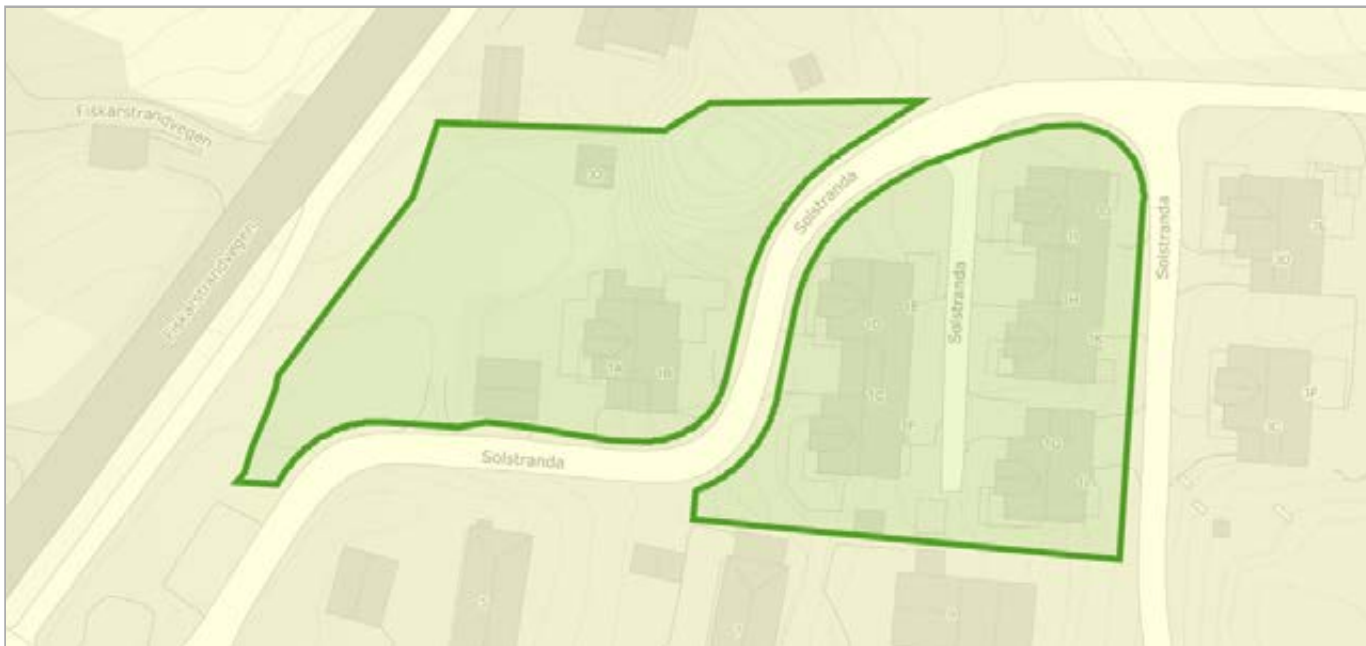
Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger 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. Inneluftmålinger 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 inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	05.10.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

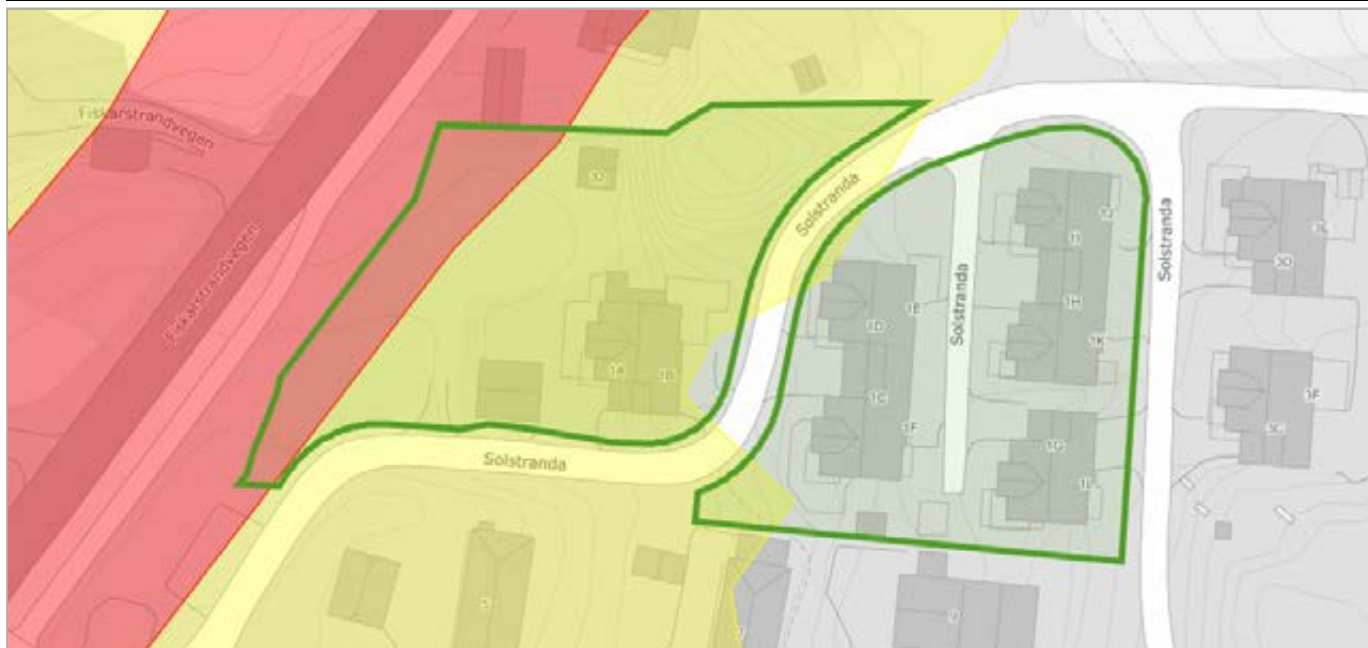
Biomasse - overjordisk masse
30 - 40 t/dæa
>40 t/dæa
Biomasse - underjordisk masse
10 - 20 t/dæa
Bonitet furu
B11
B14
Bonitet gran
B17
B20
Bonitet lauv
B11
Høyde
100 - 120 dm
Treslag sammenstilt
Furudominert
Lauvdominert
Volum med bark
>40 t/dæa
Volum uten bark
>40 t/dæa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middel høyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
40	11	12	18	11	2019	116	2	TRL_2019_0	59	50

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	05.10.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

 Lavt støynivå
 Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Tettsteder

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



Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.10.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Fylkesveg
Kommunalveg
Privatveg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	1220

Vernskog

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



Om datasettet

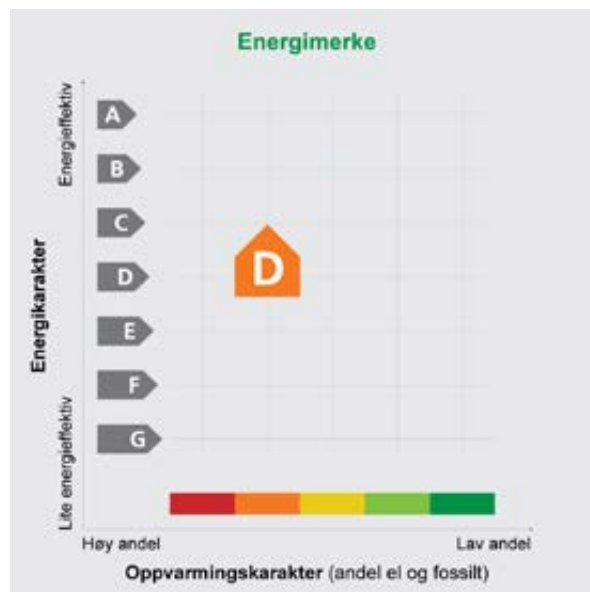
Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

Adresse	Solstranda 1 e
Postnr	6035
Sted	Fiskerstranda
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	74
Bnr.	290
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1293057
Dato	02.08.2021

Innmeldt av FRODE KONRAD MAUREN



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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 urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Tomannsbolig horisontaldelt

Byggeår: 2003

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 127

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se 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: Solstranda 1 e
Postnr/Sted: 6035 Fiskerstranda
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 02.08.2021 21:42:24
Energimerkenummer: A2021-1293057
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: FRODE KONRAD MAUREN

Gnr: 74
Bnr: 290
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

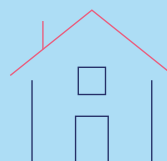
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0233/25

Adresse: Solstranda 1E, 6035 FISKARSTRAND, gnr. 74, bnr.
290, snr. 8 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.11.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/