Sundsmyrvegen 23

EIDSNES

notar

Prisantydning Kr. 12 000 000,- **Boligtype** Enebolig med utleiemulighet **BRA-i/BRA Total** 372/422 kvm NOTAR.NO
Megler Ole Christian Walderhaug **Tlf** 928 06 440

notar

Sundsmyrvegen 23

Enebolig med utleiedel, panoramautsikt og fantastisk plassering på Eidsnes

Adresse	Sundsmyrvegen 23 6037 EIDSNES
Prisantydning	Kr 12 000 000,-
Omkostninger	Kr 301 090,-
Totalpris	Kr 12 301 090,-
BRA-i/BRA Total	372/422 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig med utleiemulighet
Byggeår	2022
Soverom	6

Svært påkostet enebolig med utleiemuligheter – panoramautsikt og høy standard.

Velkommen til en eksklusiv enebolig med utleiemuligheter, attraktivt beliggende øverst i Sundsmyrvegen på Eidsnes. Boligen ble oppført i 2022 og holder en gjennomgående høy standard, med lekre materialvalg, moderne løsninger og stilfulle detaljer.

Her får du en romslig og innholdsrik bolig med en praktisk planløsning som passer både familier og deg som ønsker ekstra inntektsmuligheter gjennom utleie.

Eiendommen kan skilte med fantastisk panoramautsikt og svært gode solforhold, noe som gir en lys og innbydende atmosfære både inne og ute.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en moderne kvalitetsbolig i attraktive omgivelser.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND

Ole Christian Walderhaug

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

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	46
Nøkkelinformasjon	47
Plantegning	66
Vedlegg	70
Budgivning	173

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.

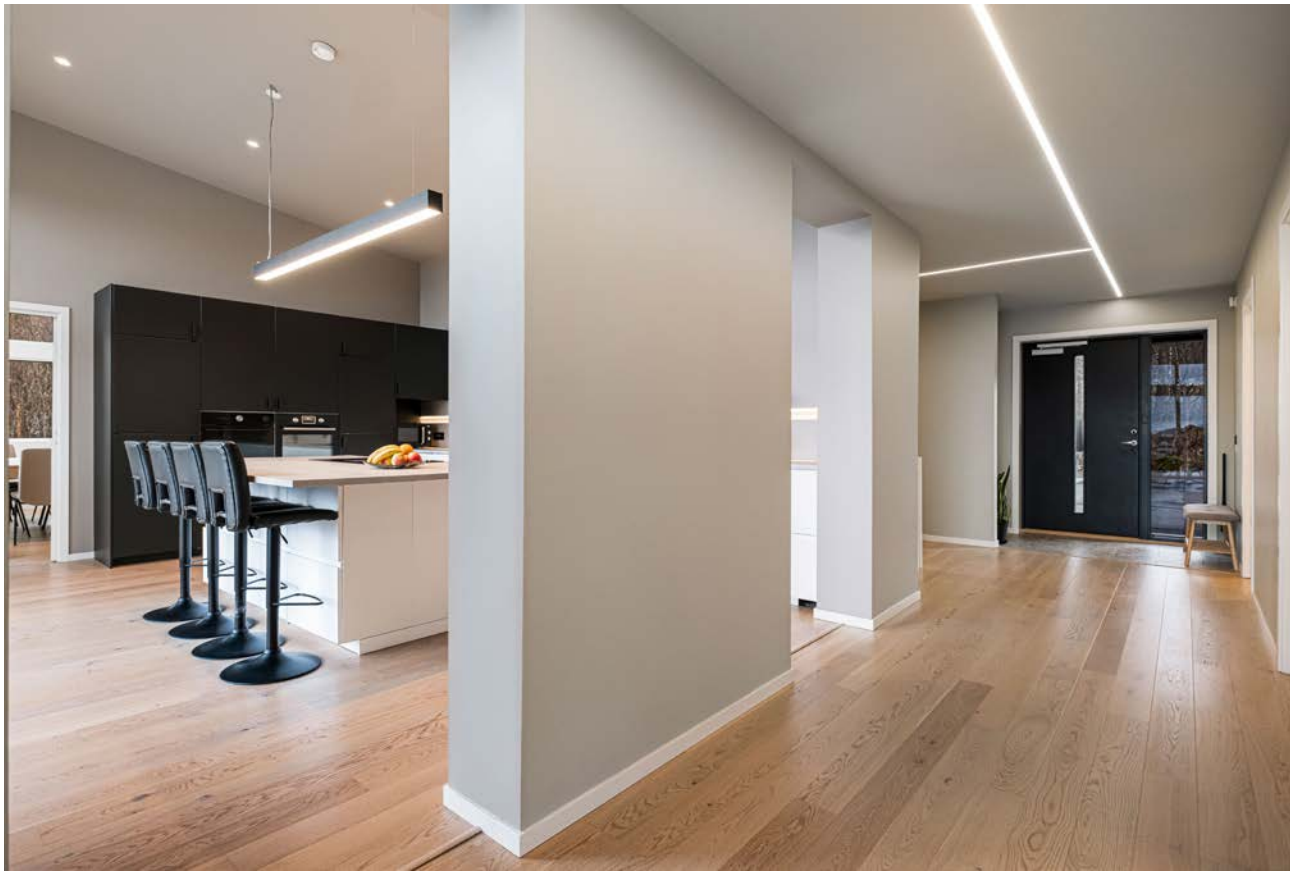
Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

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 budgivining:
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.

Hovedinngangen har et overbygd inngangsparti som gir praktisk beskyttelse mot vær og vind



Boligen har en romslig entré med flislagt gulv ved inngangspartiet og rask tilgang til kjøkken

Kjøkkenet har en praktisk planløsning med både underskap og en romslig kjøkkenøy for matlaging

Kjøkkenet er utstyrt med underskap, overskap, høyskap og kjøkkenøy som har glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, og kjøkkenet har kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, dampovn, stekeovn, vannstopper og komfyrvakt

Store vindusflater gir mye naturlig lys og en flott utsikt fra kjøkkenet

Verandaen er bygget i treverk med royalimpregnerte terrassebord og glassrekkverk

Den romslige verandaen tilbyr en flott utsikt over det omkringliggende landskapet

Spisestuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og utsikt mot omgivelsene

Spisestuen er romslig - noe som gir god fleksibilitet for møblering. Gren fastmontert på vegg medfølger ikke i handelen

Stuen har en varm og innbydende atmosfære som skapes gjennom kombinasjonen av treverk og nøytrale farger

Den høye himlingen gir en luftig følelse og forsterker rommets romslige karakter

Vindusløsningen gir en uforstyrret panoramautsikt over det omkringliggende landskapet

En stilren vedovn gir både varme og en estetisk tiltalende detalj til oppholdsrommet

Det romslige hovedsoverommet har malte vegger og parkettgulv, noe som gir et solid grunnlag for innredning

Garderoberommet som ligger i tilknytning til hovedsoverommet er utstyrt med praktiske oppbevaringsløsninger og gir god oversikt og lagringsplass. Garderoben har direkte adkomst til badet

Badet i hovedetasjen har flislagte overflater og er utstyrt med dusjvegger og servantinnredning

Toalettrommet i hovedetasjen har flislagt gulv, malte vegger og tak, samt vegghengt toalett og servantinnredning

Kontoret har parkettgulv og malte veggflater - noe som gir et lyst og praktisk arbeidsområde

Entré/grovinngang har innredning med flere hyller og kroker som muliggjør enkel sortering og oppbevaring

Vaskerommet i hovedetasjen har malte veggflater, flislagt gulv og varmekabler for en praktisk og komfortabel opplevelse

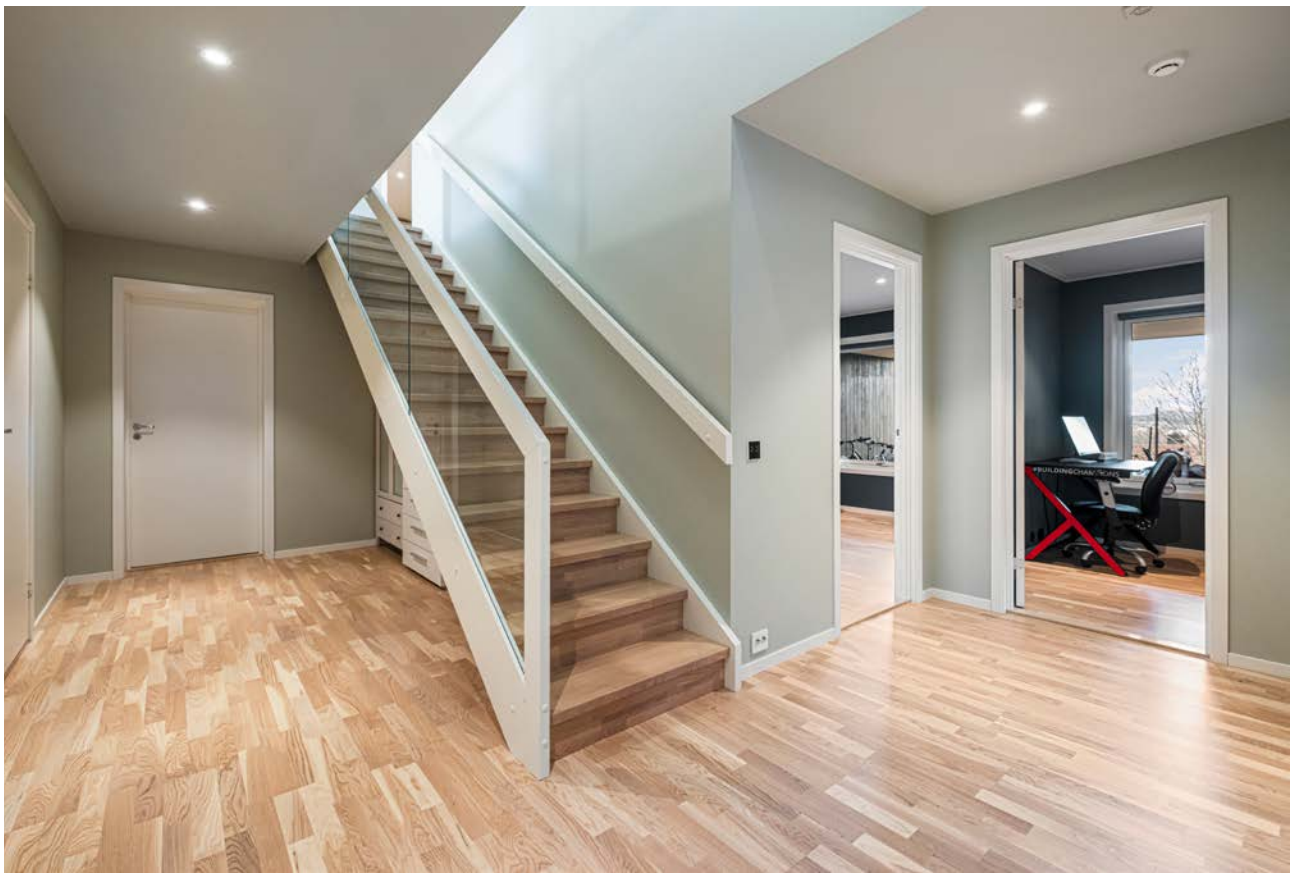
Trådhyller på vaskerom medfølger ikke i handelen

Boden på hovedplan er utstyrt med hyllesystemer for praktisk oppbevaring

Trappen har glassrekkverk og gir et moderne preg til interiøret

Innvendig trapp med glassrekkverk gir en moderne forbindelse mellom etasjene

Tett trapp mellom etasjene er utstyrt med håndløpere og glassrekkverk



Romslig gang i underetasje

Soverom 1 i underetasje

Soverom 1 har store vinduer som slipper inn naturlig dagslys og gir en lys og trivelig atmosfære

Soverom 2

Soverom 3

Soverom 3

Stuen i underetasje har parkettgulv og store vindusflater som gir godt med naturlig lys

Badet i underetasje er fra byggeåret

Badet i underetasje er utstyrt med en innredning som inkluderer en nedfelt servant og dusjvegger med hjørneløsning

Toalettrommet i underetasjen har flislagt gulv og vegghengt toalett, samt praktisk servantinnredning

Praktisk bod med god plass til oppbevaring av diverse eiendeler. Løse hyller medfølger ikke

Teknisk rom med varmtvannstank og oversiktlig rør-i-rør-system

Entréen i utleiedel er utstyrt med praktisk skyvedørsgarderobe for oppbevaring

Entréen har tilgang til tilstøtende rom

Stue i utleiedel har god utsikt til omgivelsene

Kompakt kjøkken med praktisk utforming og god oppbevaringsplass

Åpen planløsning mellom kjøkken og stue skaper en funksjonell boopplevelse

Badet i utleiedel har flislagte overflater, varmekabler i gulvet og veggmontert servantskap og dusjhjørne

Egen inngang til utleiedel med utgang til uteplass

Hagen er pent opparbeidet med terrasse på terreng

Inngangsparti

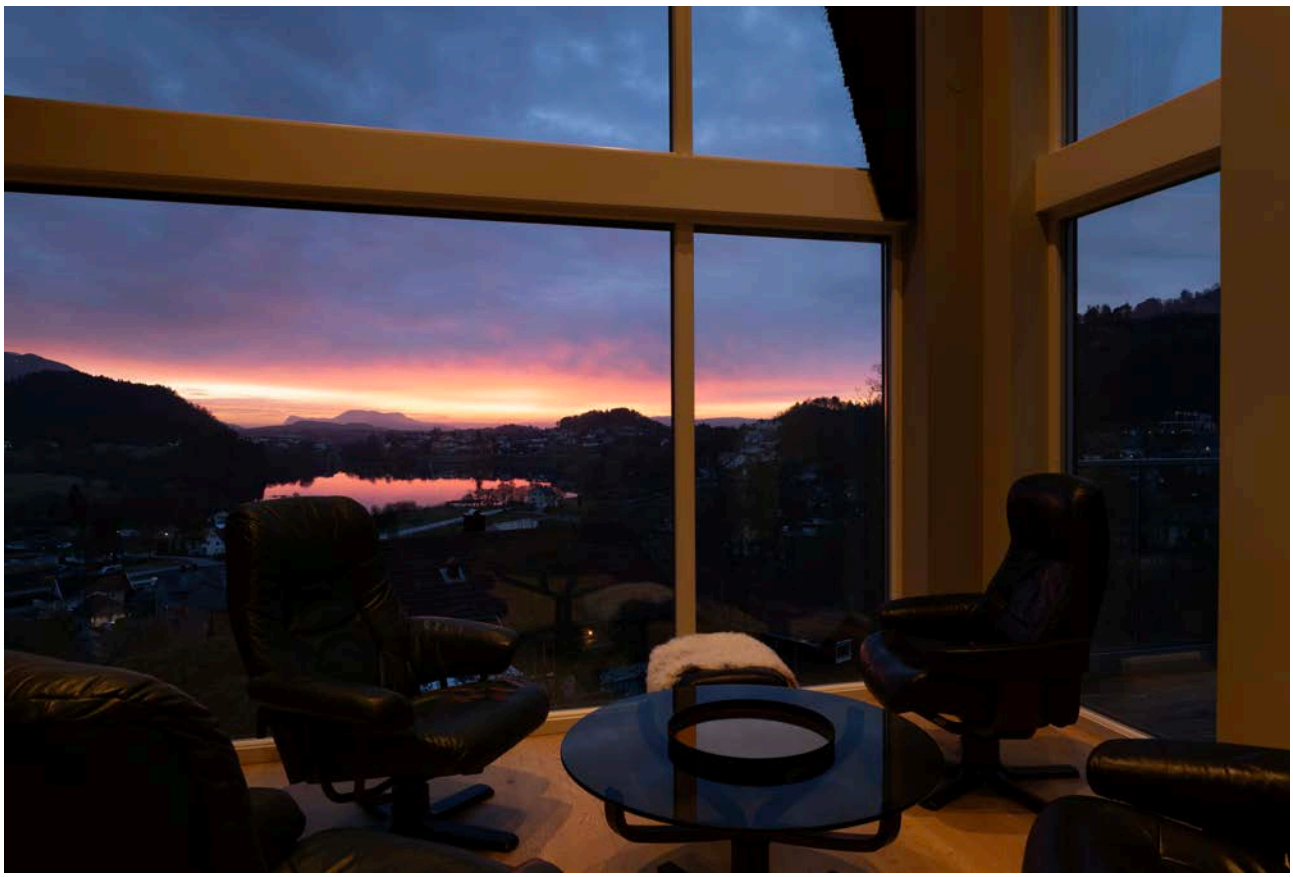
Garasjen/uteboden fra 2022 har en manuell port og er lokalisert på sørøstsiden av boligen. Det er lagt frem strøm til boden

Asfaltert adkomst og tilrettelagt for oppføring av garasje

Huset har en veranda med glassrekkverk og en overdekket uteplass

Boligen er omgitt av grønn natur og tilbyr en fredelig beliggenhet

Hagen er pent opparbeidet med terrasse på terreng, grøntarealer og asfalert innkjørsel



Selgers egne bilder som viser hvor vakre solnedganger man kan oppleve fra eiendommen

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Eiendommen ligger helt øverst i Sundsmyrvegen på Eidsnes og har dermed lite innsyn. Det er et etablert område med i all hovedsak eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med fantastiske sol-, lys- og utsiktsforhold.

Nærområdet er barnevennlig og det er lite sjenerende støy, og eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse. Det er et rolig område med lite trafikk.

Offentlig transport er tilgjengelig med bussholdeplass Sundeskiftet, som ligger 6 minutters gange unna (0,6 km). Ålesund Lufthavn, Vigra, kan nås på 34 minutter med bil.

Dagligvarebutikker som Spar Eidsnes og Rema 1000 Blindheim ligger henholdsvis 3 minutter og 8 minutter unna med bil.

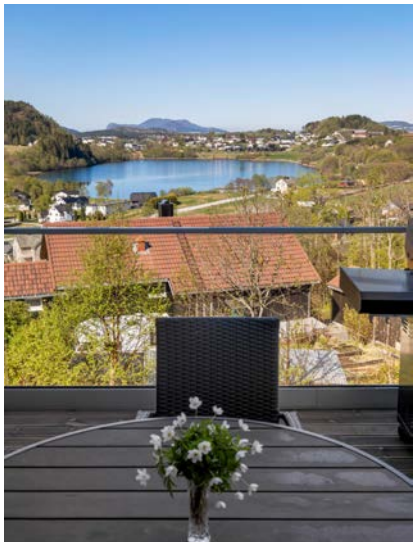
Skoler i nærheten inkluderer Solevåg skule (1-7 kl.) 21 minutters gange unna, Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 15 minutter med bil unna, Borgund vidaregåande skole og Spjelkavik videregående skole 12 minutter med bil unna.

Barnehager i området inkluderer Sunde barnehage (1-5 år) 7 minutters gange unna, Bjørkavåg barnehage (0-5 år) 3 minutter med bil unna og Måseide barnehage (1-5 år) 6 minutter med bil unna.

Området har også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og i tillegg ligger Sundsmyra stadion ligger rett bak eiendommen.

ADKOMST
Fra Ålesund, kjør til Eidsnes og mot fergeleiet. Ta til venstre inn mot Rystene og følg veien oppover ca 60 meter. Ta så til høyre og første til venstre igjen. Du er nå i Sundsmyrvegen. Boligen ligger på venstre side litt opp i bakken. Det er privat vei frem til boligen.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Sundsmyrvegen 23, 6037 EIDSNES

OPPDRAGSNUMMER
2-0043/26

SELGER
Joakim Granaasen Grønfur og Ingvild Flesjå Grønfur

MATRIKKEL
Gårdsnummer 63, bruksnummer 22, ideell andel 1/1, i Sula kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig med utleiemulighet

ENERGIKLASSE
B Oransje

INFO ENERGIKLASSE
Det er ny energimerkeordning i 2026. Energiklassen er oppdatert til nytt format og består av en skala fra A–G med fargekoder. Den tidligere oppvarmingskarakteren er avviklet. Valgt energimerke følger imidlertid gammel ordning og har energiklasse B4.

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

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

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

STRØMFORBRUK
I følge selger så har de hatt et årlig strømforbruk på mellom 27 000 og 29 000 kWh i året. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT
Eiet tomt på 1 974 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Tomten ligger øverst i byggefeltet og har Sundsmyra stadion rett bak seg. Tomten er barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

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

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

TAKST
Tilstandsrapport datert 10.02.2026 utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

BYGGEÅR
2022

BYGGEMÅTE
ENEBOLIG
Eneboligen er oppført i 2021/2022. Boligen går over to etasjer, med hovedetasje og underetasje. I deler av underetasjen er det en utleieleilighet.

Bygningen er fundamentert på sprengt fjell, med oppfylt pukk under ringmur og plate.

Grunnmuren er oppført i betong.

Det er synlige tiltak som bekrefter drenering, med observert oppstikk for kobling av taknedløp og knotteplast med overgangslist.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning som ble malt i 2021.

Taket har en tekking av PVC-duk fra byggeåret og en sperrekonstruksjon. Det er et lite, isolert loftsrom med tilgang via loftsluke/trapp.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål og er fra byggeåret.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass. Det er to ytterdører til hovedetasjen og en skyvedør til verandaen. I underetasjen finnes en terrassedør med utgang til terrenget. Utleiedelen har en egen malt ytterdør og en terrassedør.

Eiendommen har en terrasse på terreng og en veranda i plan med hovedetasjen. Terrassen er bygget med impregnerte terrassebord, mens verandaen er konstruert i trevirke med royalimpregnerte terrassebord og underliggende Til-Tak-plater. Rekkverket består av trevirke og glass. Det er en støpt utvendig trapp som følger terrenget, i tillegg til en tretrapp opp til verandaen.

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 - Veggkonstruksjon
Avvik: Det er påvist andre avvik. Utfyllende beskrivelse av avvik:
• Det er stedvis manglende maling, og stedvis har kledningen krympet slik at det er en synlig hvit stripe i skjøtene (grunningen fra leverandør er hvit).
• Eier opplyser om at kledning er malt med 2 strøk, med flere personer ble det litt ujevnt med tanke på mengde som ble påført. Flekker i kledning er kvae som har rent ut av kledning etter at den ble malt.

Utvendig - Vinduer
Avvik: Det er påvist andre avvik. Utfyllende beskrivelse av avvik:
• Ett vindu i spisestuen subber mot karmen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig - Takkonstruksjon - Uten loftrom
Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Avvik: Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det er støttemurer og avsatser på eiendommen som ikke er sikret.

GARASJE/SPORTSBOD
Sportsbod med garasjeport er oppført i 2022. Garasjen ligger ca. på same høyde som underetasjen. Garasjen har betong på
overflatene og det er synlig isolasjon på utsiden. Det er en manuell port i garasjen. Eier opplyser om at det har trukket fukt
gjennom dekket (taket) ved mye nedbør og nede i nordøstlig hjørne så kan det trekke litt fukt inn i platen (gulvet). Det er lagt frem strøm til garasjen.

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

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 07.07.2026/13.07.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2022.
Selger har kjennskap til eiendommen.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Spørsmål for alle typer eiendommer
1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Hullyd/bom under fliser på badene i 1 etasje ble oppdaget ved utarbeidelse av takstrapport. Utførende firma har tatt på seg reklamasjonsarbeidet for utbedring av dette.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Martin Uggedal AS. Beskrivelse: Ansvarlig utførende ved bygging av huset.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Beskrivelse: Utført ved bygging av huset.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Ja. Beskrivelse: Ved søknad om bygging av hus.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja. Beskrivelse: Sluker i bod og vaskerom utleiedel, sluk teknisk rom hovedel 1 etasje og vaskerom 2 etasje har ikke naturlig tilsig av vann og kan gi fra seg lukt om man ikke fyller vann i slukene av og til.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Caverion Norge AS avd. Ålesund. Beskrivelse: Ansvarlig utførende ved bygging av huset.

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

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Løsning på tett tak under veranda ble tatt opp igjen av FleHer Bygg As som reklamasjonsarbeid. Fuktgjennomslag i tak på kjeller garasje. Det har blitt sprekker i påstøp over Lecaplank.

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

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Fuktgjennomslag i tak på kjeller garasje. Det har blitt sprekker i påstøp over Lecaplank.

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

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

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Caverion Norge AS, avd. Ålesund. Beskrivelse: Ansvarlig utførende ved bygging av huset.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Kontroll av elanlegg 04.09.2023. Ingen feil eller mangler verken i hoveddel eller utleiedel.

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

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja. Beskrivelse: Garasjekjeller er utført som egeninnsats. Beregnig av Lecaplank ble gjort av Optimera Ålesund. Armering og påstøp på Lecaplank utført i

henhold til montasjeveiledning. KUB-blokker og armering utført i henhold til montasjeveiledning. Isolering og armering av gulv i garasjekjeller utført etter opplysninger fra FleHer Bygg AS. Betogsteinsmur ved garasjekjeller er oppført som egeninnsats. Muren er oppført i henhold til montasjeveiledning med tanke på armering og betongvalg. Vegger på bod under veranda er gjort av huseier. Plattinger på bakkenivå er utført av huseier.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/ egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Garasjekjeller er utført som egeninnsats. Beregnig av Lecaplank ble gjort av Optimera Ålesund. Armering og påstøp på Lecaplank utført i henhold til montasjeveiledning. KUB-blokker og armering utført i henhold til montasjeveiledning. Isolering og armering av gulv i garasjekjeller utført etter opplysninger fra FleHer Bygg AS. Betogsteinsmur ved garasjekjeller er oppført som egeninnsats. Muren er oppført i henhold til montasjeveiledning. Vegger på bod under veranda er gjort av huseier. Plattinger på bakkenivå er utført av huseier.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Beskrivelse: Deler av 1 etasje er utleiedel, 66m2.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Bolig ble bygget med godkjent utleiedel

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

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja. Beskrivelse: Deler av tomt hvor det står trær er regulert som friareale (nord).

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

21. Er det foretatt radonmåling? Nei.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Utarbeidet takstrapport i forbindelse med salg. Ble utført logging av spenning i huset vinter 2025/26 grunnet miststanke om for lav spenning i området. Dette ble sendt inn og nettleverandør gjorde tiltak.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm? Nei.

25. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Beskrivelse: Ble utarbeidet skredvurderingsrapport i forbindelse med byggesøknad. Del av tomt som det står trær på (nord) er regulert som friareal men ikke innløst av kommunen. Eiendommen har tinglyst bruksrett på privatvei opp til tomten.

Kommentar fra selger: Det er lagt ned gulvvarmerør i alle rom utenom boder. Det er ikke montert varmekilde til dette anlegget.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
I henhold til Kommuneplanens arealdel med vedtatt ikrafttredelse den 30.04.2015 så ligger eiendommen i et område avsatt til følgende arealbruk:

Delareal: 1 406 kvm
• Arealbruk: Boligbebyggelse -Nåværende

Delareal: 569 kvm
• Arealbruk: Friområde -Nåværende

Delareal: 1 974 kvm
• KPHensynsonenavn: H310
• KPFare: Ras- og skredfare

Innenfor hensynsone som i plankartet er vist som Faresone- Ras og skredfare, skal det ikke føres opp nye bygg uten at det er gjort en nærmere vurdering av om arealet kan åpnes for utbygging, basert på dokumentasjon fra person eller foretak med relevant geologisk kompetanse. I området som er regulert til utbygging, gjelder ikke dokumentasjonskravet dersom det er utført rasfarevurdering som del av reguleringsplanprosessen.

Det ble utarbeidet en Skredfarevurdering av denne eiendommen, gnr. 63 og bnr. 22, Leirvågen (Sula kommune), den 06.10.2020. Skredfarevurderingen følger vedlagt i salgsoppgaven.

REGULERINGSPLAN
Eiendommen er underlagt Mindre vesentleg reguleringsendring for Lars E. Sunde, frå friområde til bustadområde med ikrafttredelse den 01.02.1989. I henhold til denne planen så er eiendommen regulert til:

• Boligformål
• Friområde

REGULERINGSPLANFORSLAG
I følge Sula kommune er det per 02.06.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. vedlagt kart/reguleringsplanforslag.

OMRÅDEANALYSE
I følge Områdeanalyse datert 02.06.2026 så er det registrert 15 berørte datasett på eiendommen:

• Aktsomhetskart for jord- og flomskred
• Aktsomhetskart for snøskred
• FKB Tiltak
• FKB-AR5
• Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
• Kvikkleire
• Løsmasser N50/N250
• Marin grense
• Mulighet for marin leire
• Naturtyper i Norge - Landskap
• Naturtyper på land (NiN)
• Radon
• SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
• Tettsteder
• Vernskog

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

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

KULTURMINNERAPPORT
I følge Kulturminnerapport datert 02.06.2026 så er det registrert 0 berørte datasett på eiendommen.

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

MER INFORMASJON
Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart, reguleringsplanforslag, områdeanalyse og kulturminnerapport følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sula kommune.

OPPVARMING
Eier opplyser at det er varmekabler på badene, vaskerommene, grovinngang i hovedetasjen, toalettrom i underetasje og i gangen i utleiedelen hvor det er flislagt.

Det er lagt opp rør for vannbåren varme i alle rom utenom boder, tiltenkt tilkobling til varmepumpe. Varmepumpen er ikke installert, og det må gjøres tiltak for at systemet skal kunne tas i bruk.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

I følge opplysninger fra Sula kommune så ble det utført feiing av skorstein den 28.04.2026. Da ble det registrert middels sotmengde. Hyppighet for feiing er hvert andre år. Det er planlagt tilsyn med fyringsanlegget den 29.04.2027.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND
Det er installert fiber fra Tafjord i boligen. Uttak ved tv-punkt, ellers wifi.

PARKERINGSFORHOLD
Gode parkeringsmuligheter på asfaltert gårdsplass. Det er ikke installert noen elbil-lader på eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei, jfr. vedlagte vegstatuskart for eiendommen.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til offentlig påkoblingspunkt. For private fellesledninger og private veier med flere brukere er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE
Eiendommen er sentralt beliggende øverst i byggefeltet på Sunde, Eidsnes i Sula kommune. Området består av eneboliger, flermannsboliger, idrettsanlegg og turområder.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID
BARNEHAGER
Sunde barnehage (1-5 år) - 7 min gange

Bjørkavåg barnehage (0-5 år) - 3 min kjøring
Måseide barnehage (1-5 år) - 6 min kjøring

SKOLER
Solevåg skule (1-7 kl.) - 21 min gange
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) - 15 min kjøring
Borgund vidaregåande skole - 12 min kjøring
Spjelkavik videregående skole - 12 min kjøring

SPORT OG TRENING
Sundsmyra kunstgrasbane (fotball) - 1 min gange
Sundsmyra flerbruksbane (ballspill) - 2 min gange
Sprek365 Blindheim - 8 min kjøring
MOVA Blindheim - 9 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS
Solevåg skule (1-7 kl.) - 21 min gange
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) - 15 min kjøring

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
Nærmeste bussholdeplass er Sundeskiftet som ligger ca 6 minutters gange/0.6 km fra eiendommen. Her passerer linjene 4, 41, 101 og 351.

Til Ålesund Lufthavn Vigra er det ca 34 minutter med bil.

ADGANG TIL UTLEIE
Registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet i matrikkel. Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Sula kommune har fremlagt følgende i meglerpakken;
• Midlertidig brukstillatelse ny bolig datert 25.03.2022. Gjenstående arbeid før ferdigattest kunne kreves var:
- Mindre sluttmonteringsarbeid bolig.
- Garasje.
• Ferdigattest ny bolig med sokkelleilighet datert 22.06.2026.

I forbindelse med søknad om ferdigattest så ble det sendt inn nye korrigerte tegninger som stemmer med dagens bruk. Tegningene viser også en frittstående sportsbod med garasjeport. Ferdigattest gjelder for også for denne sportsboden. Sportsboden var opprinnelig tiltenkt som en garasjekjeller, da opprinnelige tegninger viser en planlagt garasje. Denne garasjen er imidlertid fjernet fra de korrigerte tegningene.

Dersom ny eier ønsker å føre opp opprinnelig omsøkt garasje så må det sendes inn en ny søknad til kommunen. Kopi av opprinnelige omsøkte tegninger kan fås ved henvendelse til meglerforetaket (vær dog oppmerksom på at boligen er noe endret på disse tegningene, jfr. korrigerte tegninger).

Kopi av byggemeldte/godkjente endringstegninger med tilhørende ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

RADONMÅLING
I følge selger er det ikke utført radonmålinger på eiendommen.

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

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

INNHOLD
ENEBOLIG
Underetasje
BRA-i 183 kvm: Utleiedel består av entré, 2 soverom, bad, vaskerom, teknisk rom og stue/kjøkken. Hoveddel som består av gang, bad, bod, toalettrom, 2 stuer og 3 soverom.
BRA-e 13 kvm: Bod.
TBA 32 kvm: Terrasse og balkongareal.

Hoveddetasje
BRA-i 189 kvm: Entré, toalettrom, entré 2/ grovinngang, vaskerom, garderobe, soverom, bod, bad, stue, kjøkken, spisestue og kontor.
TBA 42 kvm: Terrasse og balkongareal.

Loft
BRA-i 0 kvm: Kryperom.

GARASJE/SPORTSBOD
BRA-e 37 kvm: Sportsbod med garasjeport.

LOVLIGHET
I forbindelse med søknad om ferdigattest så ble det sendt inn nye korrigerte tegninger som stemmer med dagens bruk. Se for øvrig salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

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

STANDARD
ENEBOLIG
Kjøkken hovedetasje
Kjøkkenet har underskap, overskap, høyskap og kjøkkenøy med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator montert i kjøkkenøyen med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, dampovn, stekeovn, vannstopper og komfyrvakt. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken underetasje - utleiedel
Kjøkkenet i utleiedelen har overskap og underskap med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstopper, komfyrvakt samt frittstående kjøle- og fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad hovedetasje
Flislagt baderom fra byggeår med varmekabler i gulvet. Veggene har fliser og taket er malt. Gulvet er tilnærmet flatt med nedsenket dusjsone. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett samt dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Det foreligger kontrollerklæring på uavhengig kontroll, datert 10.03.2022.

Vaskerom hovedetasje
Vaskerom fra byggeår med fliser og varmekabler på gulv. Veggene har malte flater og taket er malt. Rommet har innredning med nedfelt servant, tørketrommel og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Det foreligger kontrollerklæring på uavhengig kontroll, datert 10.03.2022.

Bad underetasje
Flislagt baderom fra byggeår med varmekabler i gulvet. Veggene har fliser og taket er malt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Det foreligger kontrollerklæring på uavhengig kontroll, datert 10.03.2022.

Bad utleiedel
Flislagt baderom fra byggeår med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett samt dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Det foreligger kontrollerklæring på uavhengig kontroll, datert 10.03.2022.

Vaskerom utleiedel
Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Veggene har malte overflater og taket er malt. Rommet har opplegg for vaskemaskin og vannfordelerskap. Det er balansert ventilasjon. Det foreligger kontrollerklæring på uavhengig kontroll, datert 10.03.2022.

Toalettrom hovedetasje
Toalettrommet har fliser på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning og vegghengt toalett.

Toalettrom underetasje
Toalettrommet har fliser på gulvet med varmekabler, malte flater på veggene og malte flater i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning og vegghengt toalett.

Innvendige overflater
Gulv: Parkett, vinyl, laminat og fliser.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.

Innvendige dører
Innvendig har boligen malte glatte dører. Boligen har henglsede dører og skyvedører.

Vedfyring
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Tekniske installasjoner
• Vannledninger: Det er rørteknisk opplegg med «rør-i-rør»-system. Vannfordelerskap er plassert på vaskerom i utleiedelen. I hoveddelen er det en synlig vannfordelerstamme plassert på teknisk rom.
• Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

• Ventilasjon: Bygget har balansert ventilasjon. Aggregatet for utleiedelen er plassert på teknisk rom i utleiedelen, mens aggregatet for hoveddelen er plassert på teknisk rom i hoveddelen.
• Varmtvannstank: Varmtvannstanken i utleiedelen er fra 2021 og har en kapasitet på ca. 150 liter, plassert på teknisk rom. Varmtvannstanken i hoveddelen er fra 2021, har en kapasitet på ca. 200 liter og er plassert på teknisk rom.
• Vannbåren varme: Det er lagt opp rør for vannbåren varme, tiltenkt tilkobling til varmepumpe. Varmepumpen er ikke installert.
• Elektrisk anlegg: Det er sikringsskap med automatsikringer. Skapet i utleiedelen er plassert på teknisk rom i utleiedelen, og skapet til hoveddelen er plassert i teknisk rom til hoveddelen. Det er varmekabler på badene, vaskerommene, grovinngang i hovedetasjen og i gangen i utleiedelen. Det er fremlagt tilsynsrapport datert 04.09.2023 (det ble ikke avdekt avvik under kontrollen), og det foreligger samsvarserklæring datert 01.03.2022. Kopi av kontrollrapport/tilsynsrapport etter el-kontrollen følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Utfyllende beskrivelse av avvik:
Det er foretatt stikkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring, og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Følgende er målt:
• På stuen i hovedetasjen er det målt 13 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommet.
• På kjøkkenet i hovedetasjen er det målt 12 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommet.
• På kjellerstue i underetasjen er det målt 2 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommet.
• På gangen i underetasjen er det målt 3 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommet.
Det er observert skjevheter som er utenfor standardens satte krav til skjevheter på kjøkkenet og stuen i hovedetasjen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme
Det er lagt opp rør for vannbåren varme, tiltenkt tilkobling til varmepumpe. Varmepumpen er ikke installert, og det må gjøres tiltak for at systemet skal kunne tas i bruk.

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
På kjøkkenet i hovedetasjen medfølger kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, dampovn, stekeovn og komfyrvakt.

Kjøkkenet i uteleidelen medfølger oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Frittstående kjøle- og fryseskap medfølger ikke i handelen.

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

INNBO OG LØSØRE
FØLGENDE MEDFØLGER I HANDELEN
· Integrerte hvitevarer på kjøkken i hoveddel og utleiedel.

FØLGENDE MEDFØLGER IKKE I HANDELEN
· Gren fastmontert på vegg.
· Løse hyller i garasje og bod.
· Frittstående fryser.
· Fryseskap og kjøleskap.
· Trådhyller på vaskerom.

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

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

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

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

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

AREALER
BRA - i: 372 m²
BRA - e: 50 m²
BRA totalt: 422 m²
TBA: 74 m²

ENEBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje:

Underetasje
BRA-i: 183 m² Entré - utleiedel, soverom - utleiedel, bad- utleiedel, vaskerom - utleiedel, teknisk rom - utleiedel, stue/
kjøkken - utleiedel, soverom 2 - utleiedel, gang, bad, bod, toalettrom, 2 stuer og 3 soverom.
BRA-e: 13 m² Bod.

1. etasje
BRA-i: 189 m² Entré, toalettrom, entré 2/ grovinngang, vaskerom, garderobe, soverom, bod, bad, stue, kjøkken, spisestue og kontor.

TBA fordelt på etasje:

Underetasje
32 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje
42 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE/SPORTSBOD
Bruksareal fordelt på etasje:

Underetasje
BRA-e: 37 m² Garasje/sportsbod.

IKKE MÅLBARE AREALER
ENEBOLIG
· Loftet har ikke måleverdig areal (ALH), dette skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
ENEBOLIG
· Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,43 m.
· Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,43 m. Det er også høyere romhøyde og skråhimling i denne etasjen.
· Loftet har ikke måleverdig areal (ALH), dette skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Gulvarealet (GUA) er 24 kvm.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 12 000 000,-

VERDITAKST
Kr 12 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 23 338,- for år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter inkluderer
· Feieavgift
· Fastgebyr kloakk boenhet
· Fastgebyr vann boenhet
· Forventet bruk vann
· Forventet bruk kloakk
· Renovasjon 140 l

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Fakturert beløp for 2025 var kr 29 942,-. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det er registrert vannmåler i boligen, og avgiften vil derfor variere i takt med forbruket. Målernummer 40112980.

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

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

EIENDOMSSKATT
Kr 14 204,- for 2026

INFO EIENDOMSSKATT
Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene).

ANDRE UTGIFTER
Sundsmyrvegen er en privat adkomstvei. Det foreligger en avtale om brøyting av den private veien, der kostnad til brøyting kreves inn med lik andel per husstand. Årlig kostnad har lagt på mellom kr 1 000,- og 2 000,- per år per husstand. Avtalen/innkreving administreres av en av boligeierne i Sundsmyrvegen. En må også påregne andel av vedlikeholdskostnader når det er behov for det.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 2 602 345,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 10 146 207,- som sekundærbolig for 2024

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

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

OMKOSTNINGER
kr. 12 000 000,- (Prisantydning)
---
kr. 300 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 301 090,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 12 301 090,- (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.

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

GRUNNDATA
1951/300728-3/58 19.04.1951
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 63 BNR: 3

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1951/300728-4/58 19.04.1951
BESTEMMELSE OM VANNRETT
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 63 BNR: 3
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om veg

Dvs: Jfr. Skylddelingsforretning datert 14.04.1951/tinglyst 19.04.1951; Kjøperen skal ha samme rett til uttak av vann på hovedbruket, likeledes å nedlegge vannledning. Kjøperen skal ha samme rett til å benytte opparbeidet moldveg til hovedvegen som hovedbruket.

1969/5378-1/58 30.12.1969
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 63 BNR: 4

Dvs: Jfr. Skjøte datert 29.12.1969/tinglyst 30.12.1969; Parsellen skal ha rett til å legge vann- og kloakkledning over selgerens eiendom (dvs gnr 63, bnr 4 i Sula kommune).

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

GRUNNBOKSDATO
01.07.2026

FORSIKRINGSSELSKAP
Storebrand

POLISENUMMER
190148

DIVERSE OPPLYSNINGER

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

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

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

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

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
30.07.2026

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

MEGLER
Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no
Mobil: 928 06 440

MEGLERS VEDERLAG
Prosentprovisjon med 0.60% av kjøpesum (inkl. mva),
Prosentprovisjonen utgjør uansett minimum: Kr. 70 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON
BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

ANDRE FORSIKRINGER
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDLEGG
- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente endringstegninger bolig og sportsbod
- Ferdigattest bolig og garasje
- Tiltakshistorikk røykløp
- Kontrollrapport/tilsynsrapport etter el-kontroll
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Veistatuskart
- Skredfarevurdering
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplanforslag
- Områdeanalyse
- Kulturminnerapport
- Energiattest

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

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

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

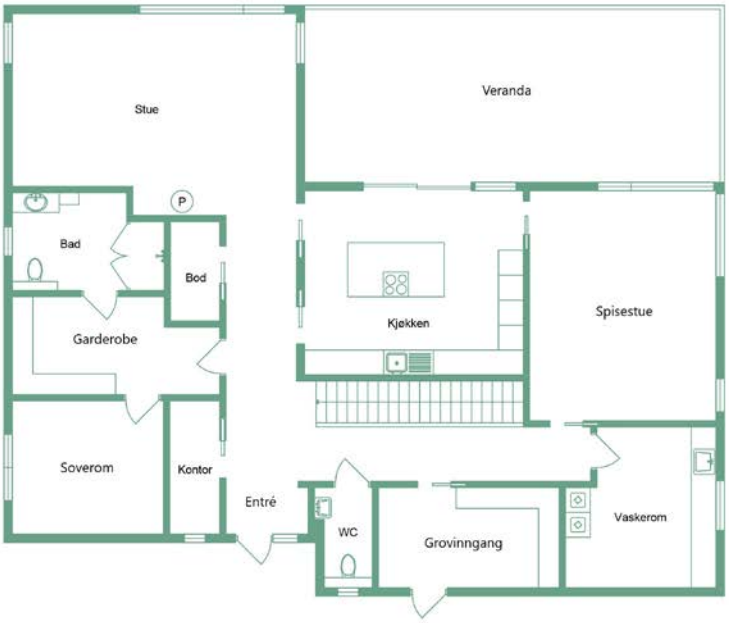
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning



Sundsmyrvegen 23

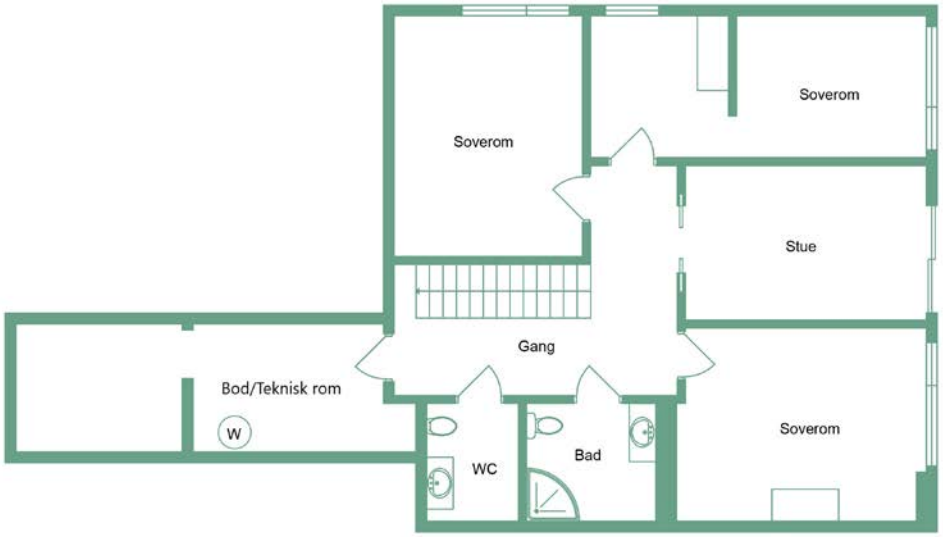
1 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Sundsmyrvegen 23

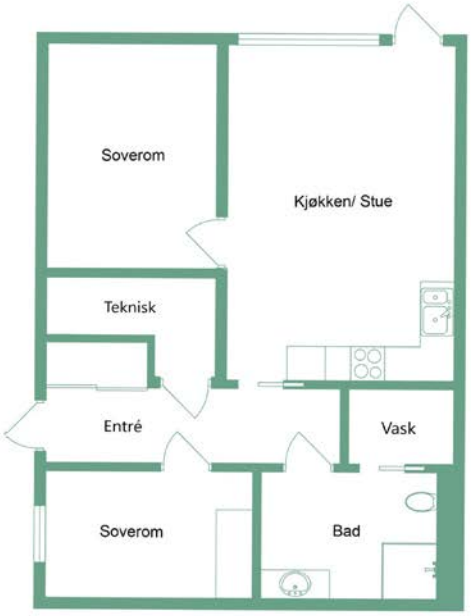
U Etg Hoveddel

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Sundsmyrvegen 23

U Etg Utleiedel

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

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

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

Vedlegg

SUNDSMYRVEGEN 23

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente endringstegninger bolig og sportsbod
- Ferdigattest bolig og sportsbod
- Tiltakshistorikk røykløp
- Kontrollrapport/tilsynsrapport etter el-kontroll
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Veistatuskart
- Skredfarevurdering
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplanforslag
- Områdeanalyse
- Kulturminnerapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

Enebolig
Sundsmyrvegen 23, 6037 EIDSNES
SULA kommune
gnr. 63, bnr. 22

Markedsverdi

12 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 422 m² BRA-i: 372 m²

Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20923-1420 **Eiendomsverdi ref nr:** XJ3506

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gaute Aabrekk

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 leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

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

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

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

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 2022, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er enkelte bygningsdeler og konstruksjoner som ikke er ferdigstilte og det mangler blant annet ferdigstilling av utvendig mur.

Boligen går over to etasjer, med hovedetasje og underetasje. I deler av underetasjen er det en utleieleilighet.

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

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

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av PVC-duk fra byggeåret. Det er sperrekonstruksjon og et lite isolert loftsrom som er tilgjengelig via loftsluke/trapp. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser om at kledningen er malt i 2021, da den ble montert. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er to ytterdører til hovedetasjen og en skyvedør ut til verandaen. I underetasjen er det en terrassedør med utgang til terrenget. Inn til utleiedelen er det en malt ytterdør og en terrassedør med utgang til terrasse.

Det er en terrasse på terreng og en veranda i plan med hovedetasjen. Terrassen på terreng er bygget med impregnerte terrassebord. Verandaen er bygget i trevirke med royalimpregnerte terrassebord og underliggende Til-Tak-plater. Rekkverket er av trevirke og glass.

Det er en støpt utvendig trapp som følger terrenget, samt en trapp av trevirke opp til verandaen fra bakkeplan. Eier har nylig bygget om trappen som går opp til verandaen.

Under verandaen er det en utvendig bod. Boden har gulv av terrassebord mot grunn og uisolerte vegger. Verandaen fungerer som tak på boden.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, vinyl, laminat og fliser. Vegger og innvendige tak har malte plater. Innvendig har boligen malte glatte dører. Boligen har hengslede dører og skyvedører. Det er etasjeskiller av trebjelkelag. Mellom etasjene er det en tett trapp med håndløpere av tre og rekkverk av glass. Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

VÅTROM Gå til side

Badet i utleiedelen er fra byggeår. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett samt dusjvegger/hjørne.

Badet i underetasjen er fra byggeår. Veggene har fliser. Taket er malt. På gulvet er det fliser, og det er varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vaskerommet i utleiedelen er fra byggeår. Veggene har malte overflater og taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har opplegg for vaskemaskin og vannfordelerskap.

Vaskerommet i hovedetasjen er fra byggeår. Veggene har malte flater. Taket er malt. På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, tørketrommel og opplegg for vaskemaskin.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i hovedetasjen har underskap, overskap, høyskap og kjøkkenøy med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, dampovn, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator montert i kjøkkenøyen med avtrekk ut.

Kjøkkenet i uteleidelen har overskap og underskap med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, komfyrvakt samt frittstående kjøle- og fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet i hovedetasjen har fliser på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i himling/innvendig takflate. Rommet er innredet med baderomsinnredning og vegghengt toalett.

Toalettrommet i underetasjen har fliser på gulvet med varmekabler, malte flater på veggene og malte flater i himling/innvendig takflate. Rommet er innredet med baderomsinnredning og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rørteknisk opplegg med «rør-i-rør»-system. Vannfordelerskap er besiktiget og plassert på vaskerom i utleiedelen. I hoveddelen er

Beskrivelse av eiendommen

det ikke skap, kun synlig vannfordelerstamme, som er plassert på teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken i utleiedelen er fra 2021 og har en kapasitet på ca. 150 liter. Den er plassert på teknisk rom i utleiedelen. Varmtvannstanken i hoveddelen er også fra 2021 og har en kapasitet på ca. 200 liter. Denne er plassert på teknisk rom i hoveddelen.

Bygget har balansert ventilasjon. Aggregatet for utleiedelen er plassert på teknisk rom i utleiedelen, mens aggregatet for hoveddelen er plassert på teknisk rom i hoveddelen.

Det er lagt opp rør for vannbåren varme, tiltenkt tilkobling til varmepumpe. Varmepumpen er ikke installert, og det må gjøres tiltak for at systemet skal kunne tas i bruk.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skapet i utleiedelen er plassert på teknisk rom i utleiedelen og skapet til hoveddelen er plassert i teknisk rom til hoveddelen. Eier opplyser om at det er varmekabler rå badene, vaskerommene, grovinngang i hovedetasjen og i gangen i utleiedelen hvor det er flislagt.

I følge eier er det varmekabler på våtrommene, toalettrom i underetasje og i grovinngang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten ligger i en vesthelling. Boligen er plassert på sprengt fjell, med oppfylt pukk under ringmur og plate. Det er støttemurer av naturstein og betongstein.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er synlige tiltak som bekrefter drenering, og det er observert oppstikk for kobling av taknedløp samt knotteplast med overgangslist.

Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger. Disse er av plast fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	422 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	385 m²
Totalpris	12 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	12 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
- Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ferdigattest, datert 22.06.2026.

Garasje

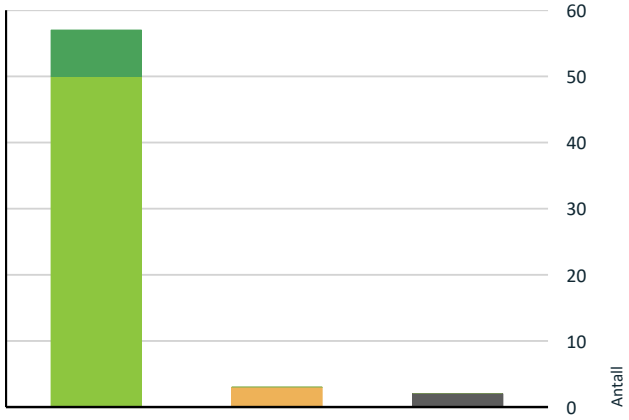
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

- Se kommentar under bolig. Ferdigattest, nevnt under bolig gjelder også garasje. Tegninger nevnt under bolig, gjelder/ viser også garasje.

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 meglerpakken(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.
Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent.
Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for å fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.
Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Artikon AS, bedriften som takstmannen er ansatt i, har utført/ utfører andre tjenester for samme oppdragsgiver. Eksempel på slike kan være: Arkitekt, ingeniør eller konsulenttjenester. Økonomiske interesser er eventuelt begrenset til vederlag for utførte enkeltstående tjenester som beskrevet over. Kontakt Artikon ved behov for ytterligere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon - Uten loftrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2022

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående god standard.

Vedlikehold
Bygget fremstår med normal slitasje ut i fra byggeår, men noen bygningsdeler og konstruksjoner er ikke ferdigstilt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av PVC-duk fra byggeåret. Taket er besiktiget fra taknivå, men kun den laveste takflaten, og det er ikke gått ut på taket da dette var glatt og dekket av rim. Taktekkingen er derfor kun begrenset inspisert. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra en liten del av taket, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser om at kledningen er malt i 2021, da den ble montert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Det er stedvis manglende maling, og stedvis har kledningen krympet slik at det er en synlig hvit stripe i skjøtene (grunningen fra leverandør er hvit).
- Eier opplyser om at kledning er malt med 2 strøk, med flere personer ble det litt ujevnt med tanke på mengde som ble påført. Flekker i kledning er kvae som har rent ut av kledning etter at den ble malt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Kledningen må påregnes males, og eventuelle åpne skjøter bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og redusert levetid på kledningen.
- Manglende vedlikehold kan føre til råte og skader på veggkonstruksjonen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er sperrekonstruksjon og et lite isolert loftsrom som er tilgjengelig via loftsluke/trapp.

TG IU Takkonstruksjon - Uten loftrom

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mesteparten av takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon som kun er synlig fra underliggende, innredet rom.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.
- Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer har utvendig solskjerming.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Ett vindu i spisestuen subber mot karmen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Vinduet i spisestuen bør justeres slik at det ikke subber mot karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre god funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå skade på karm og ramme, samt redusert levetid for vinduet.

Vindu subber mot karm.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Det er to ytterdører til hovedetasjen og en skyvedør ut til verandaen. I underetasjen er det en terrassedør med utgang til terrenget. Inn til utleiedelen er det en malt ytterdør og en terrassedør med utgang til terrasse.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Det er en terrasse på terreng og en veranda i plan med hovedetasjen. Terrassen på terreng er bygget med impregnerte terrassebord. Verandaen er bygget i trevirke med royalimpregnerte terrassebord og underliggende Til-Tak-plater. Rekkverket er av trevirke og glass. Merk at Til-tak plater sjelden er helt tette og vanngjennomtrengning er normalt med bruk av dette produktet.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Det er en støpt utvendig trapp som følger terrenget, samt en trapp av trevirke opp til verandaen fra bakkeplan. Eier har i etterkant av befaringen bygd om trapp til veranda for bedre trinnløsning. Spilerekkverk er remontert.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Under verandaen er det en utvendig bod. Boden har gulv av terrassebord mot grunn og uisolerte vegger. Verandaen fungerer som tak på boden. Merk at Til-tak plater, som er tettingen på veranda, sjelden er helt tette og vanngjennomtrengning er normalt med bruk av dette produktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett, vinyl, laminat og fliser. Vegger og innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Det er etasjeskiller av trebjelkelag.

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:
Det er foretatt stikkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring, og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Følgende er målt:

- På stuen i hovedetasjen er det målt 13 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommet.
- På kjøkkenet i hovedetasjen er det målt 12 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommet.
- På kjellerstue i underetasjen er det målt 2 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommet.
- På gangen i underetasjen er det målt 3 mm over 2 meter, tilsvarende gjennom hele rommet.

Det er observert skjevheter som er utenfor standardens satte krav til skjevheter på kjøkkenet og stuen i hovedetasjen.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Det er foretatt hullboring fra teknisk rom, ut mot ytterhjørnet på boligen. Det ble målt 9 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom etasjene er det en tett trapp med håndløpere av tre og rekkverk av glass.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Boligen har henglsede dører og skyvedører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD- UTLEIEDEL

Generell

Beskrivelse

Badet i utleiedelen er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter etter 2017. Det foreligger kontrollerklæring på uavhengig kontroll, datert 10.03.2022.

UNDERETASJE > BAD- UTLEIEDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD- UTLEIEDEL

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt fall fra dør til topp slukrist, og fallet ble målt til ca. 33 mm. Under befaringen ble det observert hulrom under noen fliser. Eier har i senere tid fått utførende til å utbedre hulrommene.

Hulrom under flis

UNDERETASJE > BAD- UTLEIEDEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

UNDERETASJE > BAD- UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD- UTLEIEDEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD- UTLEIEDEL

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra fra vaskerom, men utenfor våtsonen. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Badet grenser mot brannskillevegg, vaskerom, soverom og gang. Eier opplyser om at vegg på våtrom, mot brannvegg er foret ut, så det er derfor valgt å utføre boringen fra vaskerommet. Det ble målt 8,3 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

UNDERETASJE > VASKEROM - UTLEIEDEL

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i utleiedelen er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter etter 2017.Det foreligger kontrollerklæring på uavhengig kontroll, datert 10.03.2022.

UNDERETASJE > VASKEROM - UTLEIEDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte overflater og taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM - UTLEIEDEL

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt fall fra dør til topp slukrist, og fallet ble målt til ca. 15 mm.

UNDERETASJE > VASKEROM - UTLEIEDEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM - UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vannfordelerskap.

UNDERETASJE > VASKEROM - UTLEIEDEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM - UTLEIEDEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Det er ikke våtsone mot vegg på vaskerommet. Hullboringen er utført fra vaskerommet og det er nyttet samme hull som hullboring ved bad. Det ble målt 8 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet i underetasjen er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter etter 2017. Det foreligger kontrollerklæring på uavhengig kontroll, datert 10.03.2022.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser, og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist, og fallet ble målt til ca. 40 mm. Under befaringen ble det observert hulrom under noen fliser. Eier har i senere tid fått utførende til å utbedre hulrommene.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra toalettrom, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 8,8 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i hovedetasjen er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter etter 2017. Det foreligger kontrollerklæring på uavhengig kontroll, datert 10.03.2022.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte flater. Taket er malt.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 15 mm.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, tørketrommel og opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra entré/ grovinngang, bak installasjonen for vaskemaskin. Dette er ikke mest ideell plassering, men nærmes tilgjengelig. Våtsonen bak vask ligger mot yttervegg. Det ble målt 8,8 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i hovedetasjen er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter etter 2017. Det foreligger kontrollerklæring på uavhengig kontroll, datert 10.03.2022.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser, og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt med nedsenket dusjsone. Fallet til sluk ble målt til ca. 25 mm.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra boden, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 8,8 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN - UTLEIEDEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har overskap og underskap med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstopper, komfyrvakt samt frittstående kjøle- og fryseskap.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN - UTLEIEDEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har underskap, overskap, høyskap og kjøkkenøy med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, dampovn, stekeovn, vannstopper og komfyrvakt.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator montert i kjøkkenøyen med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i underetasjen har fliser på gulvet med varmekabler, malte flater på veggene og malte flater i himling/innvendig takflate. Rommet er innredet med baderomsinnredning og vegghengt toalett.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i hovedetasjen har fliser på gulvet, malte flater på veggene og malte flater i himling/innvendig takflate. Rommet er innredet med baderomsinnredning og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rørteknisk opplegg med «rør-i-rør»-system. Vannfordelerskap er besiktiget og plassert på vaskerom i utleiedelen. I hoveddelen er det ikke skap, kun synlig vannfordelerstamme, som er plassert på teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har balansert ventilasjon. Aggregatet for utleiedelen er plassert på teknisk rom i utleiedelen, mens aggregatet for hoveddelen er plassert på teknisk rom i hoveddelen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken i utleiedelen er fra 2021 og har en kapasitet på ca. 150 liter. Den er plassert på teknisk rom i utleiedelen.

Varmtvannstanken i hoveddelen er også fra 2021 og har en kapasitet på ca. 200 liter. Denne er plassert på teknisk rom i hoveddelen.

TG IU Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er lagt opp rør for vannbåren varme, tiltenkt tilkobling til varmepumpe. Varmepumpen er ikke installert, og det må gjøres tiltak for at systemet skal kunne tas i bruk.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer og skapet i utleiedelen er plassert på teknisk rom i utleiedelen og skapet til hoveddelen er plassert i teknisk rom til hoveddelen. Det er fremlagt tilsynsrapport, datert 04.09.2023. Ingen feil eller mangler ble påpekt. Eier opplyser om at det er varmekabler På badene, vaskerommene, grovinngang i hovedetasjen og i gangen i utleiedelen hvor det er flislagt.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring, som omhandler nybygg, datert 01.03.2022.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier opplyser at huset er plassert på sprengt fjell, med oppfylt pukk under ringmur og plate.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlige tiltak som bekrefter drenering, og det er observert oppstikk for kobling av taknedløp samt knotteplast med overgangslist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er støttemurer av naturstein og betongstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en vesthelling.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger. Disse er av plast fra byggeår.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det er støttemurer og avsatser på eiendommen som ikke er sikret.

Konsekvens/tiltak

Utfyllende beskrivelse av avvik/ konsekvens:
- Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og sikre støttemurer og avsatser for å oppfylle gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet.

- Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker og personskader.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Garasje

Byggeår
2022

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget fremstår med normal slitasje ut i fra byggeår, men bygningsdeler og konstruksjoner er ikke ferdigstilt.

Beskrivelse
Det er en garasje på sørøst siden av boligen. Garasjen ligger ca. på same høyde som underetasjen. Garasjen har betong på overflatene og det er synlig isolasjon på utsiden. Det er en manuell port i garasjen. Eier opplyser om at det har trukket fukt gjennom dekket (taket) ved mye nedbør og nede i nordøstlig hjørne så kan det trekke litt fukt inn i platen (gulvet). Det er lagt frem strøm til garasjen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
385 m²/372 m²	Kr 12 000 000
Enebolig: 3 Entré, 6 Soverom, 3 Bad, 2 Vaskerom, Teknisk rom, Stue/kjøkken, Gang, 3 Stuer, 3 Bod, 2 Toalettrom, Garderobe, Kjøkken, Spisestue, Kontor, Kryperom *Andre bygg:* Garasje *Bruksareal andre bygg:* 37 m²	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 12 800 000

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	**12 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**12 000 000**

Markedsvurdering

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

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

Boligen er tilnærmet ny og fremstår med begrenset slitasje.

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

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	Einahaugen 5 ,6037 EIDSNES 342 m² 2017 6 sov	13-03-2022	12 800 000	**13 500 000**		13 500 000	**39 474**
2	Runnane 8 ,6037 EIDSNES 291 m² 2013 4 sov	26-04-2025	11 000 000	**11 000 000**		11 000 000	**33 537**
3	Runnane 8 ,6037 EIDSNES 291 m² 2013 4 sov	30-03-2021	9 800 000	**9 200 000**		9 200 000	**28 049**
4	Leirvågdalen 77 ,6037 EIDSNES 189 m² 1981 3 sov	25-04-2024	5 500 000	**5 350 000**		5 350 000	**26 750**
5	Leirvågdalen 31 ,6037 EIDSNES 216 m² 1976 4 sov	18-10-2018	5 300 000	**5 750 000**		5 750 000	**26 620**
6	Leirvågdalen 76 ,6037 EIDSNES 203 m² 1981 3 sov	19-04-2017	4 500 000	**5 200 000**		5 200 000	**25 616**
7	Rystene 33 ,6037 EIDSNES 238 m² 2017 5 sov	22-07-2018	5 950 000	**5 925 000**		5 925 000	**24 895**
8	Rabbeneset 6 ,6037 EIDSNES 205 m² 1999 5 sov	26-09-2025	5 700 000	**5 400 000**		5 400 000	**24 000**
9	Kristiangarden 2 ,6037 EIDSNES 265 m² 1997 5 sov	18-11-2024	6 900 000	**6 750 000**		6 750 000	**21 497**
10	Leirvågdalen 33 ,6037 EIDSNES 257 m² 1998 5 sov	13-01-2020	5 490 000	**5 200 000**		5 200 000	**20 233**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		12 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 010 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**11 100 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**190 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**11 290 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**12 800 000**

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

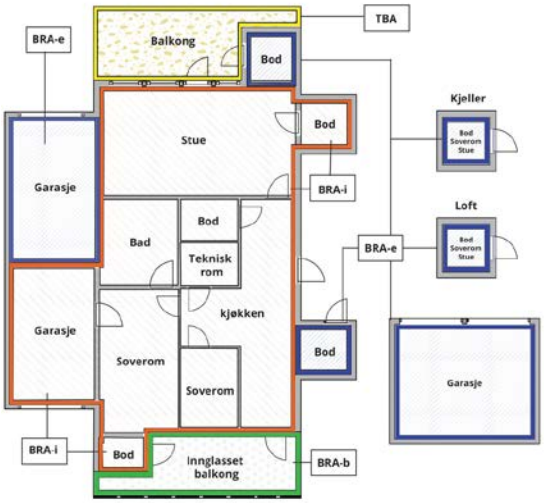
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	183	13		196	32		196
Hovedetasje	189			189	42		189
Loft						24	24
SUM	**372**	**13**			**74**	**24**	**409**
SUM BRA	**385**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré - utleiedel, soverom - utleiedel, bad- utleiedel, vaskerom - utleiedel, teknisk rom - utleiedel, stue/kjøkken - utleiedel, soverom 2 - utleiedel, gang, soverom 3, soverom 4, stue, bad 2, bod, soverom 5, toalettrom, stue 2	Bod 2	
Hovedetasje	Entré, toalettrom, entré 2/ grovinngang, vaskerom, garderobe 2, soverom, bod, bad, stue, kjøkken, spisestue, kontor		
Loft	Kryperom		

Kommentar

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,43 m.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,43 m. Det er også høyere romhøyde og skråhimling i denne etasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
- Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ferdigattest, datert 22.06.2026.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppført innen de siste 5 årene.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		37		37	
SUM		**37**			

SUM BRA	**37**

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Se kommentar under bolig. Ferdigattest, nevnt under bolig gjelder også garasje. Tegninger nevnt under bolig, gjelder/ viser også garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Gaute Aabrekk	Takstingeniør
	Joakim Grønfur	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	63	22		0	1974 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sundsmyrvegen 23

Hjemmelshaver
Grønfur Ingvild Flesjå, Grønfur Joakim Granaasen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende øverst i byggefeltet på Sunde, Eidsnes i Ålesund kommune. Området består av eneboliger, flermannsboliger, idrettsanlegg og turområder.

Adkomstvei

Det er privat vei frem til boligen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål og friområde.

Om tomten

Tomten ligger øverst i byggefeltet og har Sundsmyra stadion rett bak seg. Tomten er 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
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei
Kommunale dokumenter	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Vedtak - endring av gitt løyve -	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger - Revisjon E	27.01.2021		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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 dampsperren 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 brannteknikske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/XJ3506

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.
2-0043/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingvild Flesjå Grønfur	Joakim Granaasen Grønfur

Gateadresse
Sundsmyrvegen 23

Poststed	Postnr
EIDSNES	6037

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	2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	4
Antall måneder	2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	190148

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 2-0043/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hullyd/bom under fliser på badene i 1 etasje ble oppdaget ved utarbeidelse av takstrapport. Utførende firma har tatt på seg reklamasjonsarbeidet for utbedring av dette.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ansvarlig utførende ved bygging av huset

Arbeid utført av: Martin Uggedal AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført ved bygging av huset

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved søknad om bygging av hus

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluker i bod og vaskerom utleiedel, sluk teknisk rom hovedel 1 etasje og vaskerom 2 etasje har ikke naturlig tilsig av vann og kan gi fra seg lukt om man ikke fyller vann i slukkene av og til.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ansvarlig utførende ved bygging av huset

Arbeid utført av: Caverion Norge AS avd. Ålesund

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: Løsning på tett tak under verande ble tatt opp igjen av FleHer Bygg As som reklamasjonsarbeid. Fuktgjennomslag i tak på kjeller garasje. Det har blitt sprekker i påstøp over Lecaplank.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktgjennomslag i tak på kjeller garasje. Det har blitt sprekker i påstøp over Lecaplank.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ansvarlig utførende ved bygging av huset

Arbeid utført av: Caverion Norge AS, avd. Ålesund

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 2-0043/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av elanlegg 04.09.2023. Ingen feil eller mangler hverken i hovedel eller utledel

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

Beskrivelse: Garasjekjeller er utført som egeninnsats. Beregnig av Lecaplank ble gjort av Optimera Ålesund. Armering og påstøp på Lecaplank utført i henhold til montasjeveiledning. KUB-blokker og armering utført i henhold til montasjeveiledning. Isolering og armering av gulv i garasjekjeller utført etter opplysninger fra FleHer Bygg AS. Betogsteinsmur ved garasjekjeller er oppført som egeninnsats. Muren er oppført i henhold til montasjeveiledning med tanke på armering og betongvalg. Vegger på bod under veranda er gjort av huseier. Plattinger på bakkenivå er utført av huseier.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Garasjekjeller er utført som egeninnsats. Beregnig av Lecaplank ble gjort av Optimera Ålesund. Armering og påstøp på Lecaplank utført i henhold til montasjeveiledning. KUB-blokker og armering utført i henhold til montasjeveiledning. Isolering og armering av gulv i garasjekjeller utført etter opplysninger fra FleHer Bygg AS. Betogsteinsmur ved garasjekjeller er oppført som egeninnsats. Muren er oppført i henhold til montasjeveiledning. Vegger på bod under veranda er gjort av huseier. Plattinger på bakkenivå er utført av huseier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler av 1 etasje er utleiedel, 66m2.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bolig ble bygget med godkjent utleiedel

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

Beskrivelse: Deler av tomt hvor det står trær er regulert som friareale (nord)

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

Beskrivelse: Utarbeidet takstrapport i forbindelse med salg. Ble utført logging av spenning i huset vinter 2025/26 grunnet miststanke om for lav spenning i området. Dette ble sendt inn og nettleverandør gjorde tiltak.

Document reference: 2-0043/26

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ble utarbeidet skredvurderingsrapport i forbindelse med byggesøknad. Del av tomt som det står trær på (nord) er regulert som friareal men ikke innløst av kommunen. Eiendommen har tinglyst bruksrett på privatvei opp til tomten.

Document reference: 2-0043/26

Tilleggskommentar

Det er lagt ned gulvvarmerør i alle rom utenom boder. Det er ikke montert varmekilde til dette anlegget.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0043/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Grønfur	75129f44ffdd0fbf6336e2f28e56bbeee55a6f26	13.07.2026 13:38:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Grønfur	947ed5681292c371a323e580465273603776af03	07.07.2026 11:32:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0043/26

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

Nabolagsprofil

Sundsmyrvegen 23 - Nabolaget Sunde - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Sundeskiftet Linje 4, 41, 101, 351	6 min 0.6 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	34 min

Skoler

Solevåg skule (1-7 kl.) 201 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 434 elever, 37 klasser	15 min 11.2 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	12 min 8.8 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	12 min 10 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

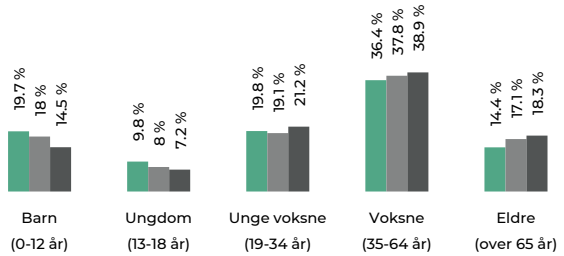
Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sunde	1 054	373
Sula	8 573	3 614
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sunde barnehage (1-5 år) 35 barn	7 min 0.6 km
Bjørkavåg barnehage (0-5 år) 133 barn	3 min 2.2 km
Måseide barnehage (1-5 år) 73 barn	6 min 4.3 km

Dagligvare

Spar Eidsnes Post i butikk, PostNord	16 min 1.4 km
Matkroken Vegsund Post i butikk, PostNord	7 min 5.3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Båt/ferge

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

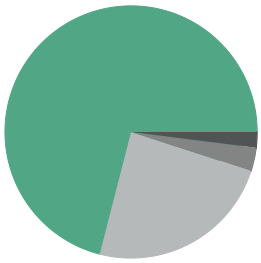
Støynivået
Lite støynivå 86/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

Sundsmyra kunstgrasbane Fotball	1 min 0.1 km
Sundsmyra flerbruksbane Ballspill	2 min 0.2 km
Sprek365 Blindheim	8 min
MOVA Blindheim	9 min

Boligmasse

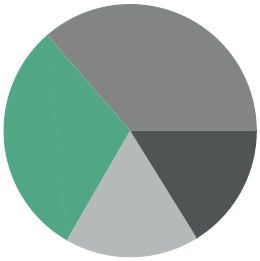


- 71% enebolig
- 3% rekkehus
- 2% blokk
- 24% annet

Varer/Tjenester

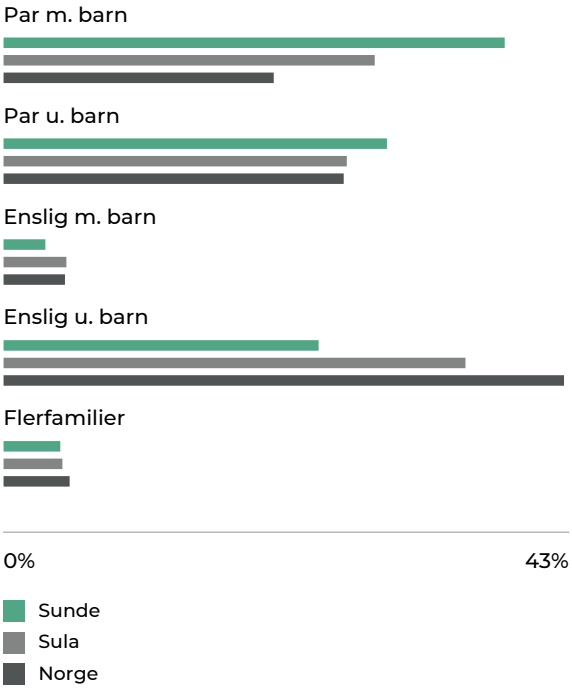
AMFI Moa	11 min
Apotek 1 Blindheim	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 17% 16-18 år

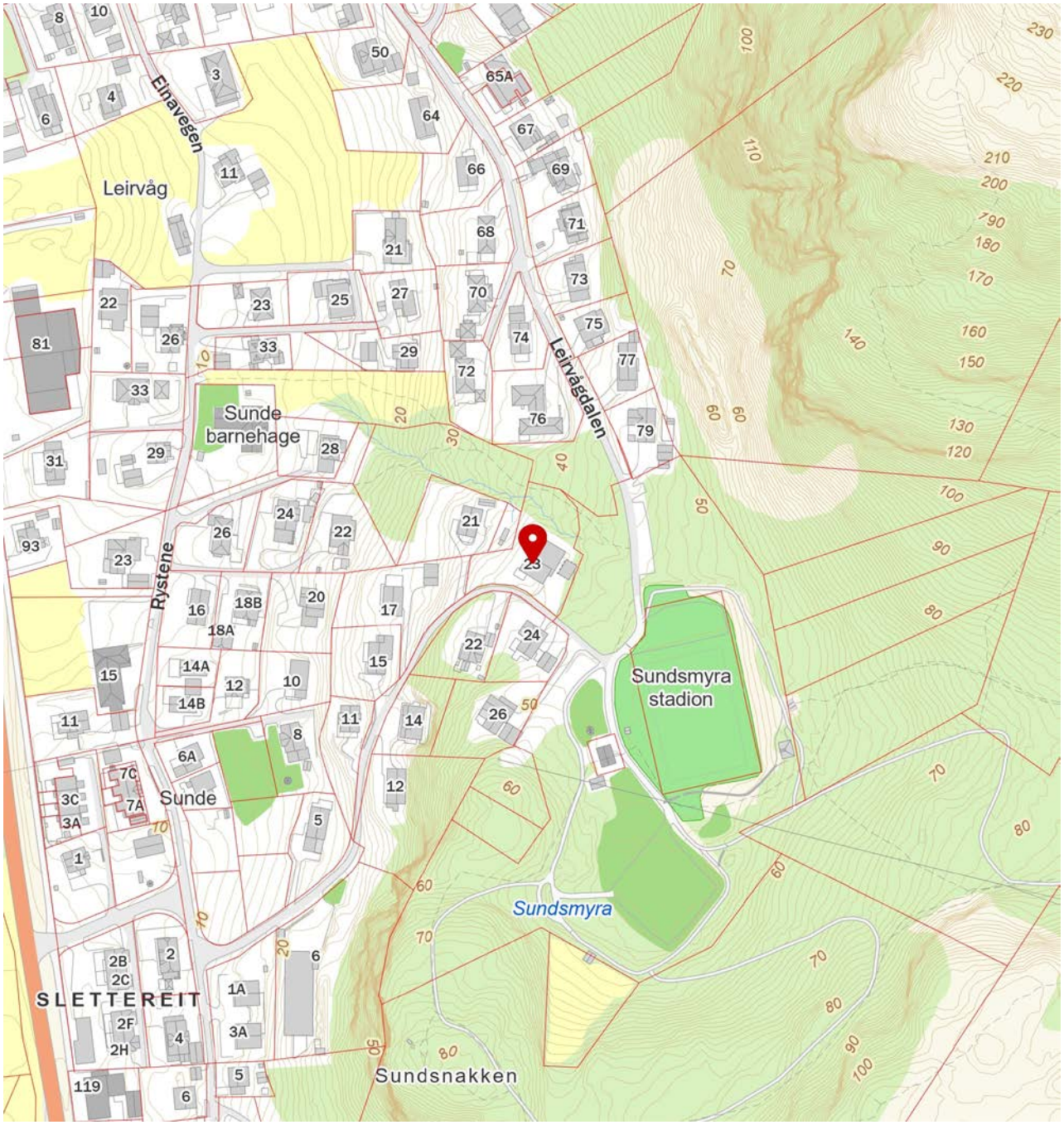
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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

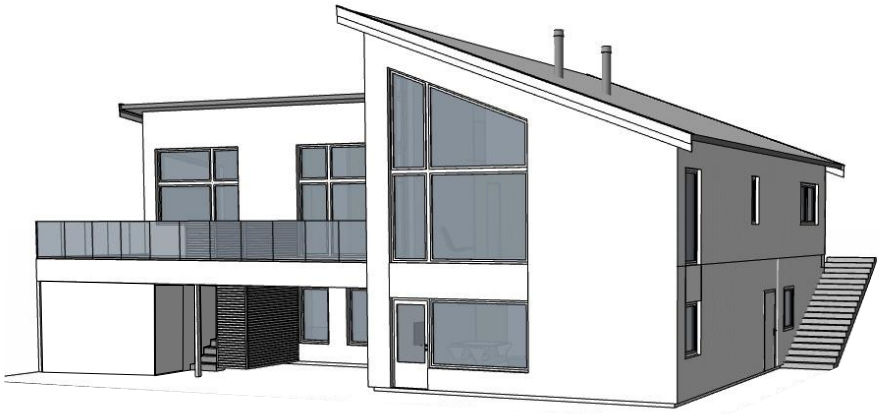


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

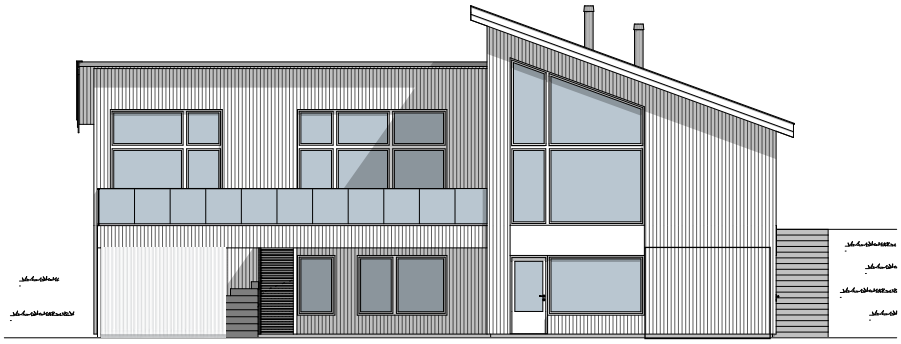
Enebolig familien Grønfur

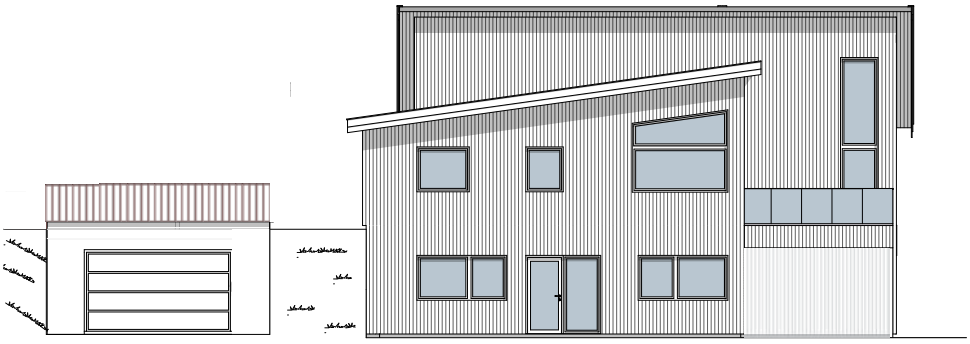
Byggesøknadstegninger desember 2019

Rev D



BYGGFAG
HUS / ARKITEKTER





BYGGFAG HUS / ARKITEKTER

Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Areal

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
1. etasje	112,5 m²
2. etasje	187,2 m²
Leilighet	66,1 m²
Garasje	36,9 m²
Sportsbod	5,0 m²
Åpent overbygd areal	
Sum, BRA	**407,7 m²**

Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	258,0 m²
Garasje	49,5 m²
Sum, BYA	**307,5 m²**

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2017

Ikke alle vindu er standardvindu.

Justeringer som følge av endelig prosjektering, må påregnes på plan/ fasader.

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato
E.	Lagt til u.etg.på garasje	SF	27.01.21
D.	Endret sit.plan garasje	EK	09.06.20
C.	Justert tomteareal	EK	20.05.20
B.	Vindu i front, sit.plan	EK	20.12.19
A.	Vridning bolig og høyde	EK	11.12.19

Forhandler

BYGG FAG

Tiltakshaver
Ingvild og Joakim Grønfur
-

Byggeadresse
Sundsmyrvegen 23

Gnr/bnr, byggekommune
63/22 Sula kommune

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art
Enebolig med utleie

Tittel
Fasade 1, Fasade 4

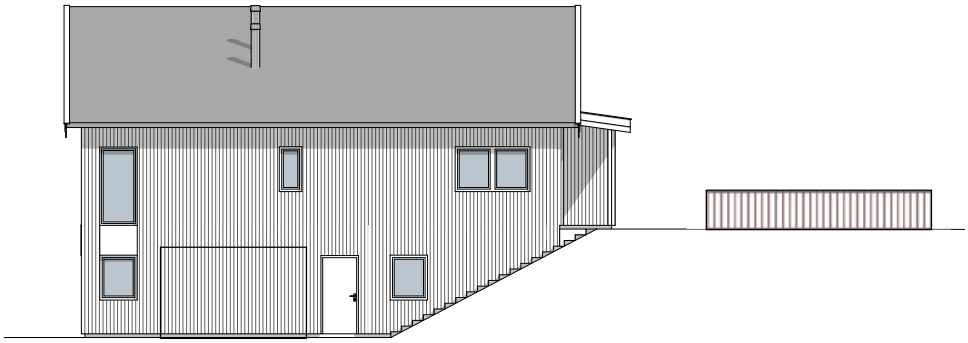
Prosjekterende
Byggfag Arkitekter
Lerstadvegen 545, 6018 ÅLESUND
post@byggfagarkitekter.no

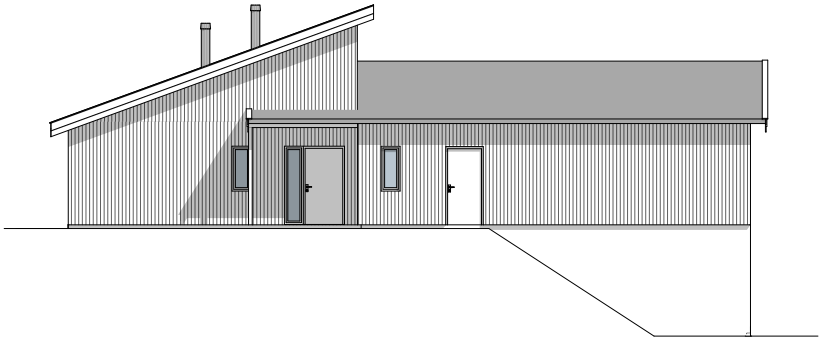
Ansv. PRO	Dato	Målestokk
EK	06.12.19	1:100
Prosjekt nr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
FH 19-1	2.1.01	E

Våre hovedleverandører:

PRETRE, GLAVA, STENI, Sundolitt, natre, isola, BYGG 1, FRITZØE ENGROS, LATICO, MøreRoyal, Nordpeis, MELBY, LITEX

© ALLE RETTIGHETER TILHØRER UTFØRENDE FOR PROSJEKTERINGEN, KOPIERING ELLER BRUK AV DISSE TEGNINGENE ER FORBUDT UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE.





Våre hovedleverandører:

BYGGFAG HUS / ARKITEKTER

Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Areal

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
1. etasje	112,5 m²
2. etasje	187,2 m²
Leilighet	66,1 m²
Garasje	36,9 m²
Sportsbod	5,0 m²
Åpent overbygd areal	
Sum, BRA	**407,7 m²**

Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	258,0 m²
Garasje	49,5 m²
Sum, BYA	**307,5 m²**

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2017

Ikke alle vindu er standardvindu.

Justeringer som følge av endelig prosjektering, må påregnes på plan/ fasader.

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato
E.	Lagt til u.etg.på garasje	SF	27.01.21
D.	Endret sit.plan garasje	EK	09.06.20
C.	Justert tomteareal	EK	20.05.20
B.	Vindu i front, sit.plan	EK	20.12.19
A.	Vridning bolig og høyde	EK	11.12.19

Forhandler

BYGG FAG

Tiltakshaver
Ingvild og Joakim Grønfur
-

Byggeadresse
Sundsmyrvegen 23

Gnr/bnr, byggekommune
63/22 Sula kommune

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art
Enebolig med utleie

Tittel
Fasade 2, Fasade 3

Prosjekterende
Byggfag Arkitekter
Lerstadvegen 545, 6018 ÅLESUND
post@byggfagarkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
EK	06.12.19	1:100
Prosjekt nr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
FH 19-1	2.1.02	E

© ALLE RETTIGHETER TILHØRER UTFØRENDE FOR PROSJEKTERINGEN, KOPIERING ELLER BRUK AV DISSE TEGNINGENE ER FORBUDT UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE.

Våre hovedleverandører:

© ALLE RETTIGHETER TILHØRER UTFØRENDE FOR PROSJEKTERINGEN, KOPIERING ELLER BRUK AV DISSE TEGNINGENE ER FORBUDT UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE.

BYGGFAG HUS / ARKITEKTER

Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Areal

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
1. etasje	112,5 m²
2. etasje	187,2 m²
Leilighet	66,1 m²
Garasje	36,9 m²
Sportsbod	5,0 m²
Åpent overbygd areal	
Sum, BRA	**407,7 m²**

Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	258,0 m²
Garasje	49,5 m²
Sum, BYA	**307,5 m²**

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2017

Ikke alle vindu er standardvindu.

Justeringer som følge av endelig prosjektering, må påregnes på plan/ fasader.

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato
E.	Lagt til u.etg.på garasje	SF	27.01.21
D.	Endret sit.plan garasje	EK	09.06.20
C.	Justert tomteareal	EK	20.05.20
B.	Vindu i front, sit.plan	EK	20.12.19
A.	Vridning bolig og høyde	EK	11.12.19

Forhandler

BYGG FAG

Tiltakshaver
Ingvild og Joakim Grønfur
-

Byggeadresse
Sundsmyrvegen 23

Gnr/bnr, byggekommune
63/22 Sula kommune

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING

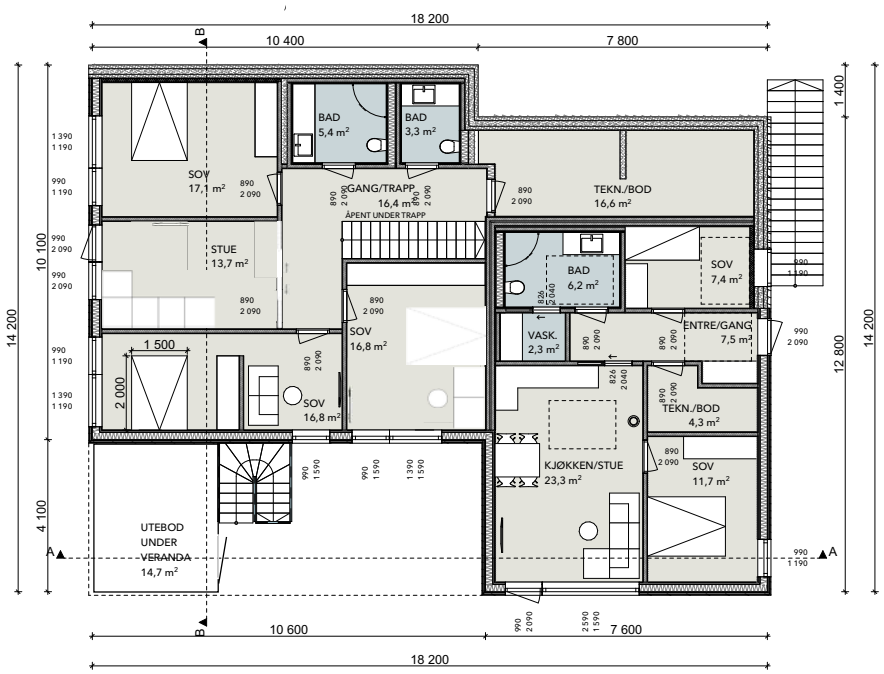
Tiltakets art
Enebolig med utleie

Tittel
Fasade 3 m garasje

Prosjekterende

Byggfag Arkitekter
Lerstadvegen 545, 6018 ÅLESUND
post@byggfagarkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
EK	06.12.19	1:100
Prosjekt nr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
FH 19-1	2.1.03	E



Våre hovedleverandører:

PRETRE · GLAVA · STENI · Sundolitt · natre · isola · BYGG 1 · FRITZØE ENGROS · TAIGO · MøreRoyal · Nordpeis · MELBY · LITEX

© ALLE RETTIGHETER TILHØRER UTFØRENDE FOR PROSJEKTERINGEN, KOPIERING ELLER BRUK AV DISSE TEGNINGENE ER FORBUDT UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE.

BYGGFAG HUS / ARKITEKTER

Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Areal

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
1. etasje	112,5 m²
2. etasje	187,2 m²
Leilighet	66,1 m²
Garasje	36,9 m²
Sportsbod	5,0 m²
Åpent overbygd areal	
Sum, BRA	**407,7 m²**

Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	258,0 m²
Garasje	49,5 m²
Sum, BYA	**307,5 m²**

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2017

Ikke alle vindu er standardvindu.

Justeringer som følge av endelig prosjektering, må påregnes på plan/fasader.

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato
E.	Lagt til u.etg.på garasje	SF	27.01.21
D.	Endret sit.plan garasje	EK	09.06.20
C.	Justert tomteareal	EK	20.05.20
B.	Vindu i front, sit.plan	EK	20.12.19
A.	Vridning bolig og høyde	EK	11.12.19

Forhandler

BYGG FAG

Tiltakshaver
Ingvild og Joakim Grønfur
-

Byggeadresse
Sundsmyrvegen 23

Gnr/bnr, byggekommune
63/22 Sula kommune

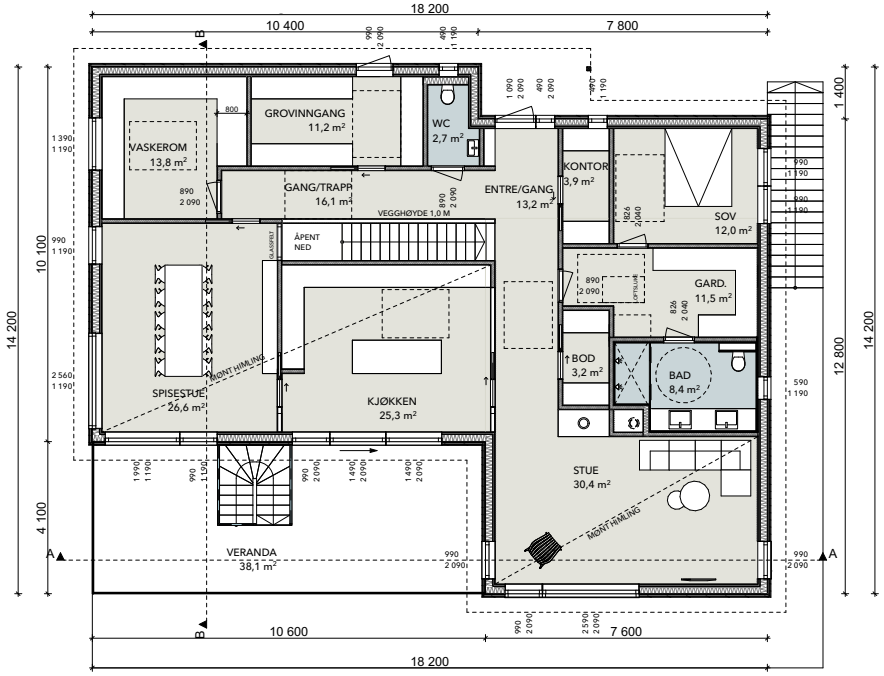
Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art
Enebolig med utleie

Tittel
1. Etasje

Prosjekterende
Byggfag Arkitekter
Lerstadvegen 545, 6018 ÅLESUND
post@byggfagarkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
EK	06.12.19	1:100
Prosjekt nr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
FH 19-1	2.2.11	E



Våre hovedleverandører:

BYGGFAG HUS / ARKITEKTER

Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Areal

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
1. etasje	112,5 m²
2. etasje	187,2 m²
Leilighet	66,1 m²
Garasje	36,9 m²
Sportsbod	5,0 m²
Åpent overbygd areal	
Sum, BRA	**407,7 m²**

Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	258,0 m²
Garasje	49,5 m²
Sum, BYA	**307,5 m²**

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2017

Ikke alle vindu er standardvindu.

Justeringer som følge av endelig prosjektering, må påregnes på plan/fasader.

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato
E.	Lagt til u.etg.på garasje	SF	27.01.21
D.	Endret sit.plan garasje	EK	09.06.20
C.	Justert tomteareal	EK	20.05.20
B.	Vindu i front, sit.plan	EK	20.12.19
A.	Vridning bolig og høyde	EK	11.12.19

Forhandler

BYGG FAG

Tiltakshaver
Ingvild og Joakim Grønfur
-

Byggeadresse
Sundsmyrvegen 23

Gnr/bnr, byggekommune
63/22 Sula kommune

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING

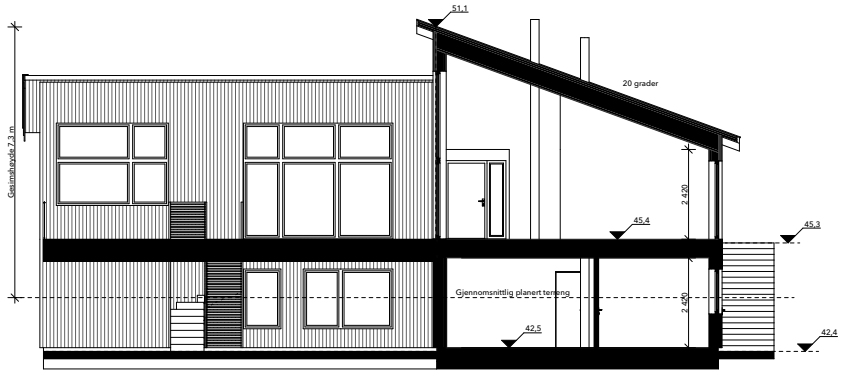
Tiltakets art
Enebolig med utleie

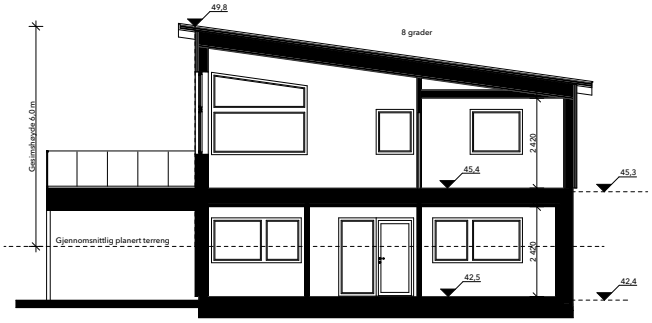
Tittel
2. Etasje

Prosjekterende
Byggfag Arkitekter
Lerstadvegen 545, 6018 ÅLESUND
post@byggfagarkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
EK	06.12.19	1:100
Prosjekt nr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
FH 19-1	2.2.12	E

© ALLE RETTIGHETER TILHØRER UTFØRENDE FOR PROSJEKTERINGEN, KOPIERING ELLER BRUK AV DISSE TEGNINGENE ER FORBUDT UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE.





Våre hovedleverandører:

PRETRE · GLAVA · STENI · Sundolitt · natre · isola · BYGG 1 · FRITZØE ENGROS · LATOO · MøreRoyal · Nordpeis · MELBY · LITEX

© ALLE RETTIGHETER TILHØRER UTFØRENDE FOR PROSJEKTERINGEN, KOPIERING ELLER BRUK AV DISSE TEGNINGENE ER FORBUDT UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE.

BYGGFAG HUS / ARKITEKTER

Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Areal

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
1. etasje	112,5 m²
2. etasje	187,2 m²
Leilighet	66,1 m²
Garasje	36,9 m²
Sportsbod	5,0 m²
Åpent overbygd areal	
Sum, BRA	**407,7 m²**

Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	258,0 m²
Garasje	49,5 m²
Sum, BYA	**307,5 m²**

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2017

Ikke alle vindu er standardvindu.

Justeringer som følge av endelig prosjektering, må påregnes på plan/ fasader.

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato
E.	Lagt til u.etg.på garasje	SF	27.01.21
D.	Endret sit.plan garasje	EK	09.06.20
C.	Justert tomteareal	EK	20.05.20
B.	Vindu i front, sit.plan	EK	20.12.19
A.	Vridning bolig og høyde	EK	11.12.19

Forhandler

BYGG FAG

Tiltakshaver
Ingvild og Joakim Grønfur
-

Byggeadresse
Sundsmyrvegen 23

Gnr/bnr, byggekommune
63/22 Sula kommune

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING

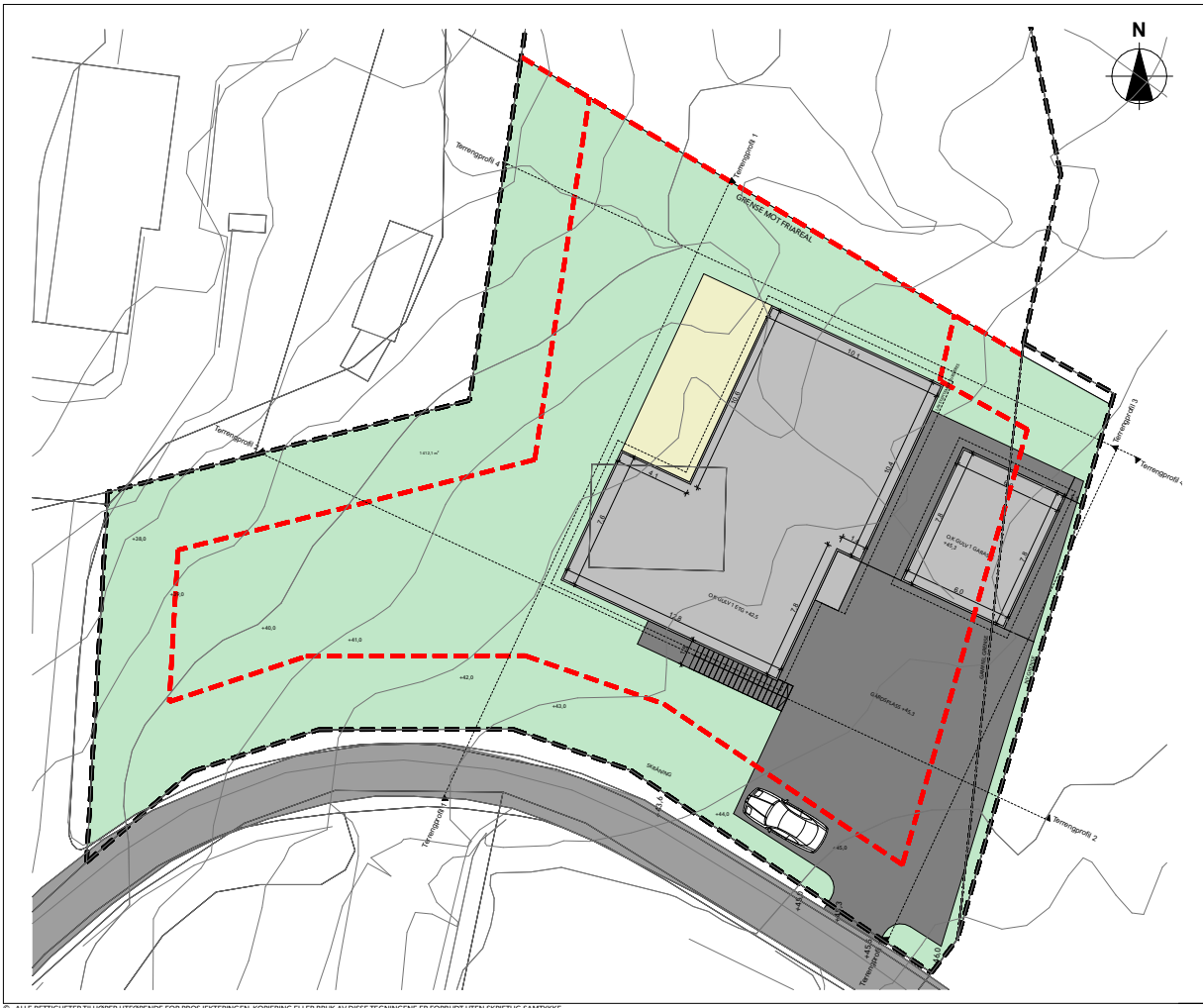
Tiltakets art
Enebolig med utleie

Tittel
A, B

Prosjekterende

Byggfag Arkitekter
Lerstadvegen 545, 6018 ÅLESUND
post@byggfagarkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
EK	06.12.19	1:100
Prosjekt nr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
FH 19-1	2.3.01	E



BYGGFAG HUS / ARKITEKTER

Arkitekter og ingeniører i byggteknikk

Utrekning, %-BYA

Tomtestørrelse	1412,1 m²
BYA bolig	258,0 m²
BYA parkering	49,5 m²

%-BYA = (BYA_{bolig} / Tomtestørrelse) x 100 %

%-BYA = 21,8 %-BYA

Høyder

Gesimshøyde 6,0/7,30 m

- høyder målt i forhold til vist gjennomsnittlig planert terreng

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Krav til avstad nabogrense
- Kjøreveg / gårdsplass
- Tomteareal / uteareal
- Takflate, nytt bygg
- Platting / altan
- Takflate, eksisterende bygninger
- Oppholdsareal ute, MUA.
- Eksisterende terreng
- Nytt planert terreng

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2017
NB! Alle kotehøyder
må vurders opp mot stedlige
forhold/reelle forhold

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato
E.	Lagt til u.etg. på garasje	SF.	27.01.21
D.	Endret sit.plan garasje	EK.	09.06.20
C.	Justert tomteareal	EK.	20.05.20
B.	Vindu i front, sit.plan	EK.	20.12.19
A.	Vridning bolig og høyde	EK.	11.12.19

Forhandler

Tiltakshaver
Ingvild og Joakim Grønfur
-

Byggeadresse
Sundsmyrvegen 23

Gnr/bnr, byggekommune
63/22 Sula kommune

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING

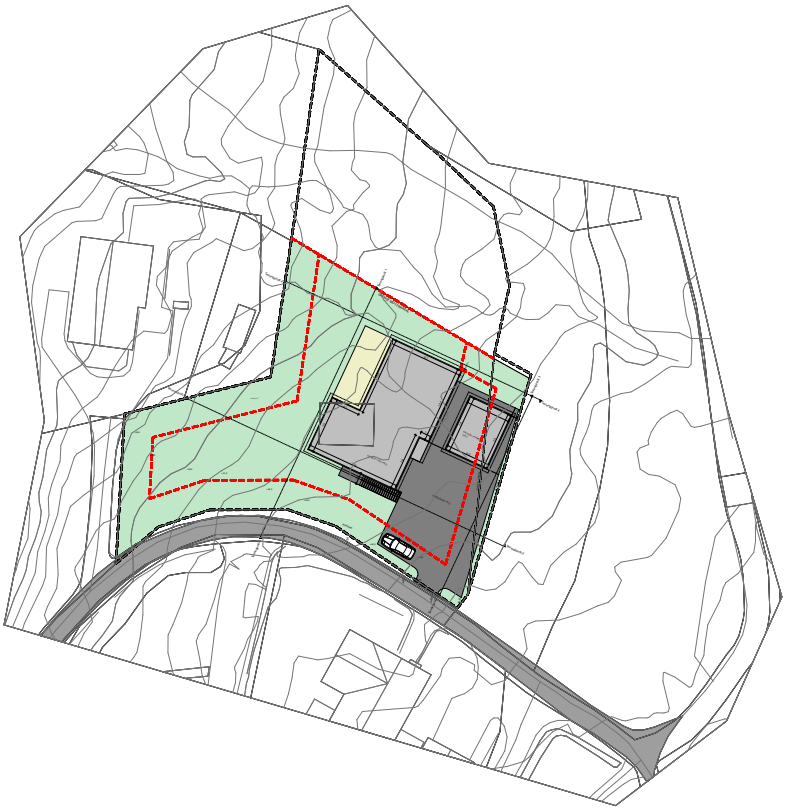
Tiltakets art
Enebolig med utleie

Tittel
Situasjonsplan, Kartunderlag

Prosjekterende
Byggfag Arkitekter
Lerstadvegen 545, 6018 ÅLESUND
post@byggfagarkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
EK	06.12.19	1:500, 1:200
Prosjekt nr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
FH 19-1	2.4.01	E

© ALLE RETTIGHETER TILHØRER UTFØRENDE FOR PROSJEKTERINGEN, KOPIERING ELLER BRUK AV DISSE TEGNINGENE ER FORBUDT UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE.



BYGGFAG
HUS / ARKITEKTER

Arkitekter og ingeniører i byggteknikk

Utrekning, %-BYA

Tomtestørrelse	1412,1 m^2
BYA bolig	258,0 m^2
BYA parkering	49,5 m^2

%-BYA = (BYA_{bolig} / Tomtestørrelse) x 100 %

%-BYA = 21,8 %-BYA

Høyder

Gesimshøyde 6,0/7,30 m

- høyder målt i forhold til vist gjennomsnittlig planert terreng

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Krav til avstad nabogrense
- Kjøreveg / gårdsplass
- Tomteareal / uteareal
- Takflate, nytt bygg
- Platting / altan
- Takflate, eksisterende bygninger
- Oppholdsareal ute, MUA.
- Eksisterende terreng
- Nytt planert terreng

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2017
NB! Alle kotehøyder
må vurders opp mot stedlige
forhold/reelle forhold

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato
E	Lagt til u.etg. på garasje	SF	27.01.21
D	Endret sit.plan garasje	EK	09.06.20
C	Justert tomteareal	EK	20.05.20
B	Vindu i front, sit.plan	EK	20.12.19
A	Vridning bolig og høyde	EK	11.12.19

Forhandler

Tiltakshaver
Ingvild og Joakim Grønfur
-

Byggeadresse
Sundsmyrvegen 23

Gnr/bnr, byggekommune
63/22 Sula kommune

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING

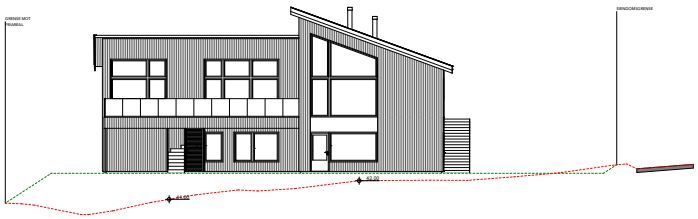
Tiltakets art
Enebolig med utleie

Tittel
Hav, Kartunderlag

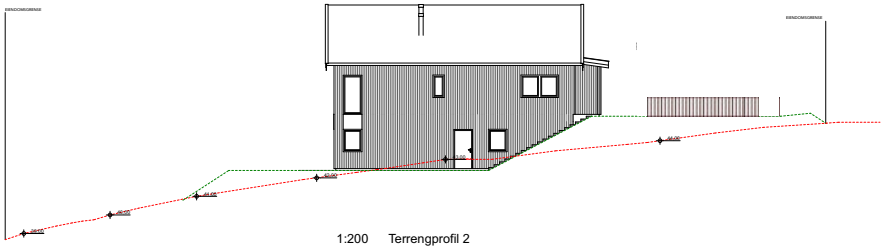
Prosjekterende
Byggfag Arkitekter
Lerstadvegen 545, 6018 ÅLESUND
post@byggfagarkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
EK	06.12.19	1:500
Prosjekt nr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
FH 19-1	2.4.02	E

© ALLE RETTIGHETER TILHØRER UTFØRENDE FOR PROSJEKTERINGEN, KOPIERING ELLER BRUK AV DISSE TEGNINGENE ER FORBUDT UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE.



1:200 Terrengprofil 1



1:200 Terrengprofil 2

N

BYGGFAG HUS / ARKITEKTER

Arkitekter og ingeniører i byggteknikk

Utrekning, %-BYA

Tomtestørrelse	1412,1 m²
BYA bolig	258,0 m²
BYA parkering	49,5 m²

%-BYA = (BYA_{bolig} / Tomtestørrelse) x 100 %

%-BYA = 21,8 %-BYA

Høyder

Gesimshøyde 6,0/7,30 m

- høyder målt i forhold til vist gjennomsnittlig planert terreng

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Krav til avstad nabogrense
- Kjøreveg / gårdsplass
- Tomteareal / uteareal
- Takflate, nytt bygg
- Platting / altan
- Takflate, eksisterende bygninger
- Oppholdsareal ute, MUA.
- Eksisterende terreng
- Nytt planert terreng

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2017
NB! Alle kotehøyder
må vurders opp mot stedlige
forhold/reelle forhold

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato
E	Lagt til u.etg. på garasje	SF.	27.01.21
D.	Endret sit.plan garasje	EK.	09.06.20
C.	Justert tomteareal	EK.	20.05.20
B.	Vindu i front, sit.plan	EK.	20.12.19
A.	Vridning bolig og høyde	EK.	11.12.19

Forhandler

Tiltakshaver
Ingvild og Joakim Grønfur
-

Byggeadresse
Sundsmyrvegen 23

Gnr/bnr, byggekommune
63/22 Sula kommune

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING

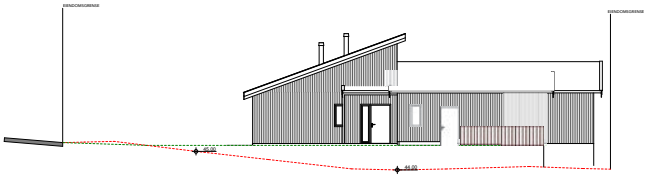
Tiltakets art
Enebolig med utleie

Tittel
Terrengprofil 1, Terrengprofil 2

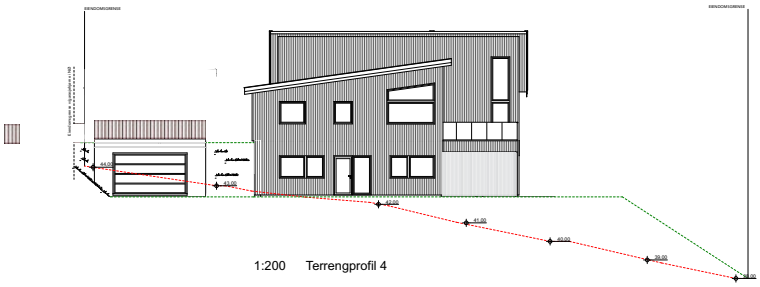
Prosjekterende
Byggfag Arkitekter
Lerstadvegen 545, 6018 ÅLESUND
post@byggfagarkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
EK	06.12.19	1:200
Prosjekt nr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
FH 19-1	2.4.03	E

© ALLE RETTIGHETER TILHØRER UTFØRENDE FOR PROSJEKTERINGEN, KOPIERING ELLER BRUK AV DISSE TEGNINGENE ER FORBUDT UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE.



1:200 Terrengprofil 3



1:200 Terrengprofil 4

N

BYGGFAG HUS / ARKITEKTER

Arkitekter og ingeniører i byggteknikk

Utrekning, %-BYA

Tomtestørrelse	1412,1 m^2
BYA bolig	258,0 m^2
BYA parkering	49,5 m^2

%-BYA = (BYA_{bolig} / Tomtestørrelse) x 100 %

%-BYA = 21,8 %-BYA

Høyder

Gesimshøyde 6,0/7,30 m

- høyder målt i forhold til vist gjennomsnittlig planert terreng

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Krav til avstad nabogrense
- Kjøreveg / gårdsplass
- Tomteareal / uteareal
- Takflate, nytt bygg
- Platting / altan
- Takflate, eksisterende bygninger
- Oppholdsareal ute, MUA.
- Eksisterende terreng
- Nytt planert terreng

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2017
NB! Alle kotehøyder
må vurders opp mot stedlige
forhold/reelle forhold

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato
E.	Lagt til u.etg. på garasje	SF.	27.01.21
D.	Endret sit.plan garasje	EK.	09.06.20
C.	Justert tomteareal	EK.	20.05.20
B.	Vindu i front, sit.plan	EK.	20.12.19
A.	Vridning bolig og høyde	EK.	11.12.19

Forhandler

Tiltakshaver
Ingvild og Joakim Grønfur
-

Byggeadresse
Sundsmyrvegen 23

Gnr/bnr, byggekommune
63/22 Sula kommune

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING

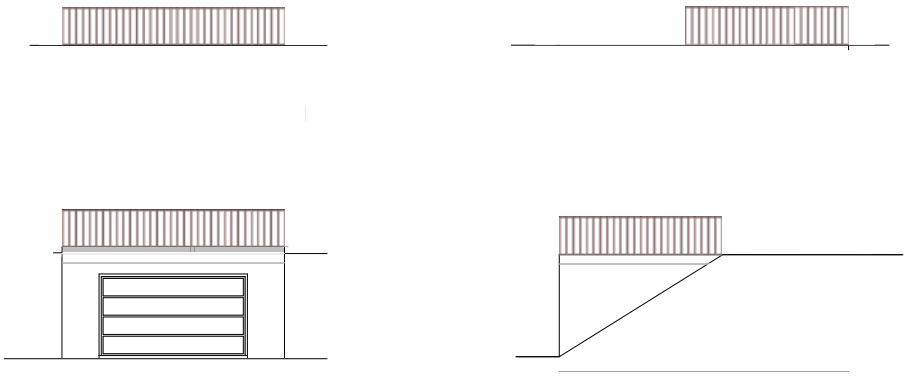
Tiltakets art
Enebolig med utleie

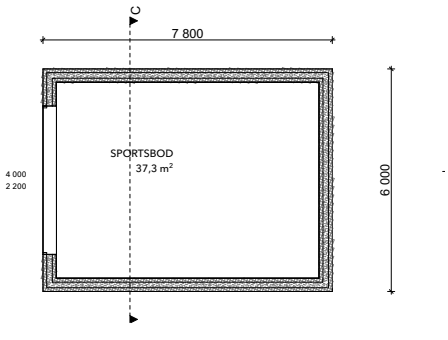
Tittel
Terrengprofil 4, Terrengprofil 3

Prosjekterende
Byggfag Arkitekter
Lerstadvegen 545, 6018 ÅLESUND
post@byggfagarkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
EK	06.12.19	1:200
Prosjekt nr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
FH 19-1	2.4.04	E

© ALLE RETTIGHETER TILHØRER UTFØRENDE FOR PROSJEKTERINGEN, KOPIERING ELLER BRUK AV DISSE TEGNINGENE ER FORBUDT UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE.





Våre hovedleverandører:

BYGGFAG HUS / ARKITEKTER

Arkitekter og ingeniører i byggteknikk.

Areal

Etasje / enhet	Bruksareal, BRA
1. etasje	112,5 m²
2. etasje	187,2 m²
Leilighet	66,1 m²
Garasje	36,9 m²
Sportsbod	5,0 m²
Åpent overbygd areal	
Sum, BRA	**407,7 m²**

Enhet	Bebygd areal, BYA
Bolig	258,0 m²
Garasje	49,5 m²
Sum, BYA	**307,5 m²**

Merknader

Prosjektert etter Teknisk forskrift 2017

Ikke alle vindu er standardvindu.

Justeringer som følge av endelig prosjektering, må påregnes på plan/ fasader.

Rev.	Revisjonen gjelder	Tegn.	Dato
E	Lagt til u.etg.på garasje	SF	27.01.21
D	Endret sit.plan garasje	EK	09.06.20
C	Justert tomteareal	EK	20.05.20
B	Vindu i front, sit.plan	EK	20.12.19
A	Vridning bolig og høyde	EK	11.12.19

Forhandler

BYGG FAG

Tiltakshaver
Ingvild og Joakim Grønfur
-

Byggeadresse
Sundsmyrvegen 23

Gnr/bnr, byggekommune
63/22 Sula kommune

Tegningsstatus
BYGGESØKNADSTEGNING

Tiltakets art
Enebolig med utleie

Tittel
Fasader, C, 2. Etasje, 1. Etasje

Prosjekterende
Byggfag Arkitekter
Lerstadvegen 545, 6018 ÅLESUND
post@byggfagarkitekter.no

Ansv. PRO	Dato	Målestokk
EK	06.12.19	1:100
Prosjekt nr.	**Tegn. nr.**	**Rev.**
FH 19-1	2.5	E

© ALLE RETTIGHETER TILHØRER UTFØRENDE FOR PROSJEKTERINGEN, KOPIERING ELLER BRUK AV DISSE TEGNINGENE ER FORBUDT UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE.

Sula kommune
Assisterende kommunedirektør
Eining for tekniske tenester

Ferdigattest

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

Ansvarleg søkjar	Tiltakshavar
Artikon AS Postboks 48 6037 Eidsnes	Joakim og Ingvild Grønfur Johansgarden 4 6037 Eidsnes

Ferdigattest er gitt for

Eigedom /byggjestad:	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Sundsmyrvegen 23, 6030 Langevåg	63	22		

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak:
Ny bustad/Einebustad med sokkelleilighet

Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Saksnr. :
Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker, igangsetjingsløyve	16.10.20	160/20
Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker, endringsløyve	11.06.21	064/21
Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker, endringsløyve	19.06.26	086/26

Dato sluttkontroll:	Kontrollansvarleg:
09.06.26	I samsvar med gjennomføringsplan versjon 5, datert 09.06.2026

Kontrollansvarleg for utføringa har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygget eller delar av det må ikkje brukast til andre formål enn det løyvet gjeld for (jf. plbl § 20-1)

Merknader

Vi gjer merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter reknast frå dato for ferdigattest.

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Langevåg	
Dato 22.06.2026	Terje Havnegjerde Einingsleiar Stian Vamråk Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Adresse:	Telefon:	E-post:	Bankgiro:	Foretaksnr.:
Postboks 280 6039 LANGEVÅG	Sentralbord: 70 19 91 00 Saksbeh: 70 19 91 00	post@sula.kommune.no **Web:** www.sula.kommune.no	4212.23.28079 **Skattekonto:** 6345 06 15317	964 980 543

Tiltakshistorikk x

Tiltakshistorikk røyklop

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hyppighet	Sotmengde	ArbeidslisteInfo	
28.04.2026	Feiing av skorstein	Ja	Michael Werner		Hvert 2.år	Middels sot	Tirsdag 28 april Ansvarlig: Michael Werner	≡
14.08.2023	Feiing av skorstein	Nei	Andreas Vinje	Huseigar tar kontakt for ny avtale.	Årlig		14.08.2023 Ansvarlig: Bjørn Skutvik	≡
14.08.2023	Feiing av skorstein	Nei	Andreas Vinje	Huseigar tar kontakt for ny avtale.			14.08.2023 Ansvarlig: Bjørn Skutvik	≡

Regelmessige tiltak x

Regelmessige tiltak bruksenhet

+ Nytt

Type tiltak	Hyppighet	Antatt neste dato	Siste dato	Siste status	
Tilsyn med fyringsanlegget	Årlig	29.04.2027	-	-	≡

GRØNFUR JOAKIM GRANAASEN
Sundsmyrvegen 23

6037 EIDSNES

Anleggs-/Bedriftsnr.
0008979-001
Saksnr.
258430
Målarnummer
5706567337637535
Pinkode
7045
Gnr/Bnr/Fnr/Snr
22 / 22 / 0 / 0

Inspektør
Terje Torset
Kontrolltype
NYANLEGG
Anleggsadesse
Sundsmyrvegen 23,
6037 EIDSNES
Dato
04.09.2023

Tilstade v/kontroll
GRØNFUR JOAKIM
Dato kontrollert
04.09.2023

KONTROLLRAPPORT

Vi viser til gjennomgang av det elektriske anlegget i/ved: Sundsmyrvegen 23, 6037 EIDSNES den 04.09.2023

Kontrollen vart gjennomført som ein stikkprøvekontroll med målingar og visuell gjennomgang av det elektriske anlegget.

Det er gledeleg å kunngjera at det ikkje vart avdekt avvik under kontrollen.

Vi gjer merksam på at kontrollen vart gjennomført som ein stikkprøvekontroll med målingar og visuell gjennomgang av det elektriske anlegget, vi kan derfor ikkje sjå vekk frå at anlegget kan ha feil eller manglar som ikkje har vorte avdekt.

Denne og eventuelt tidligere rapporter finner du også på DiSide på www.Linja.no.

Vi tilrår at du kvart år gjennomfører ein årleg eigenkontroll av det elektriske anlegget ditt, www.elsikkerhetsdagen.no.

Du finn oppdatert elsikkerhetsinformasjon på www.Lsikker.no.

Med vennleg helsing

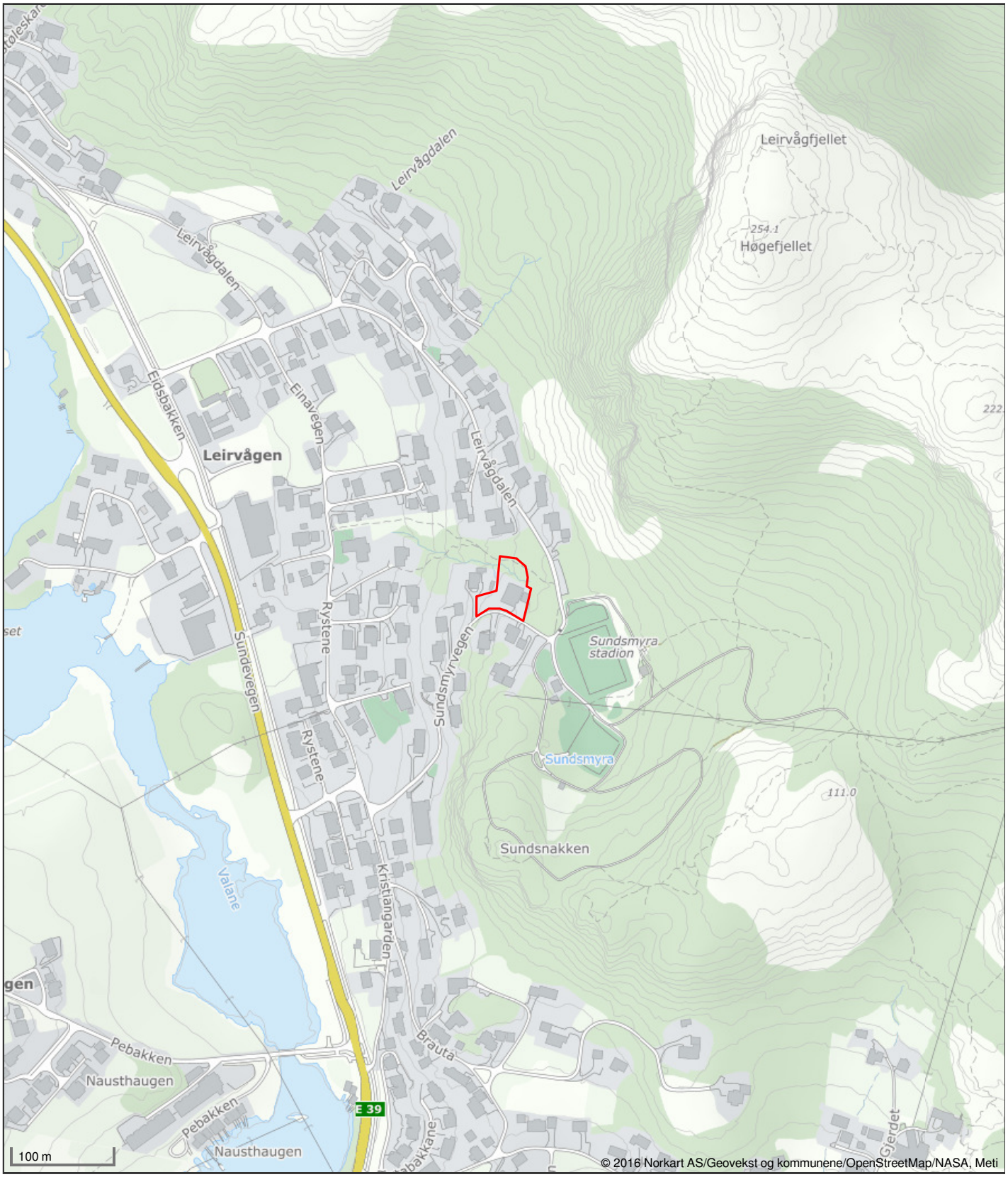
Terje Torset
Tilsynsingeniør
902 47 559
terje.torset@eltilsyn.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kontrollen vart utført på vegne av Eltilsynet i Linja AS, i samsvar med Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med heimel i denne lova. Vi viser vidare til Forskrift om lågspenningsanlegg, §7.

Utskriftsdato: 02.06.2026

Oversiktskart for eiendom 1531 - 63/22//



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

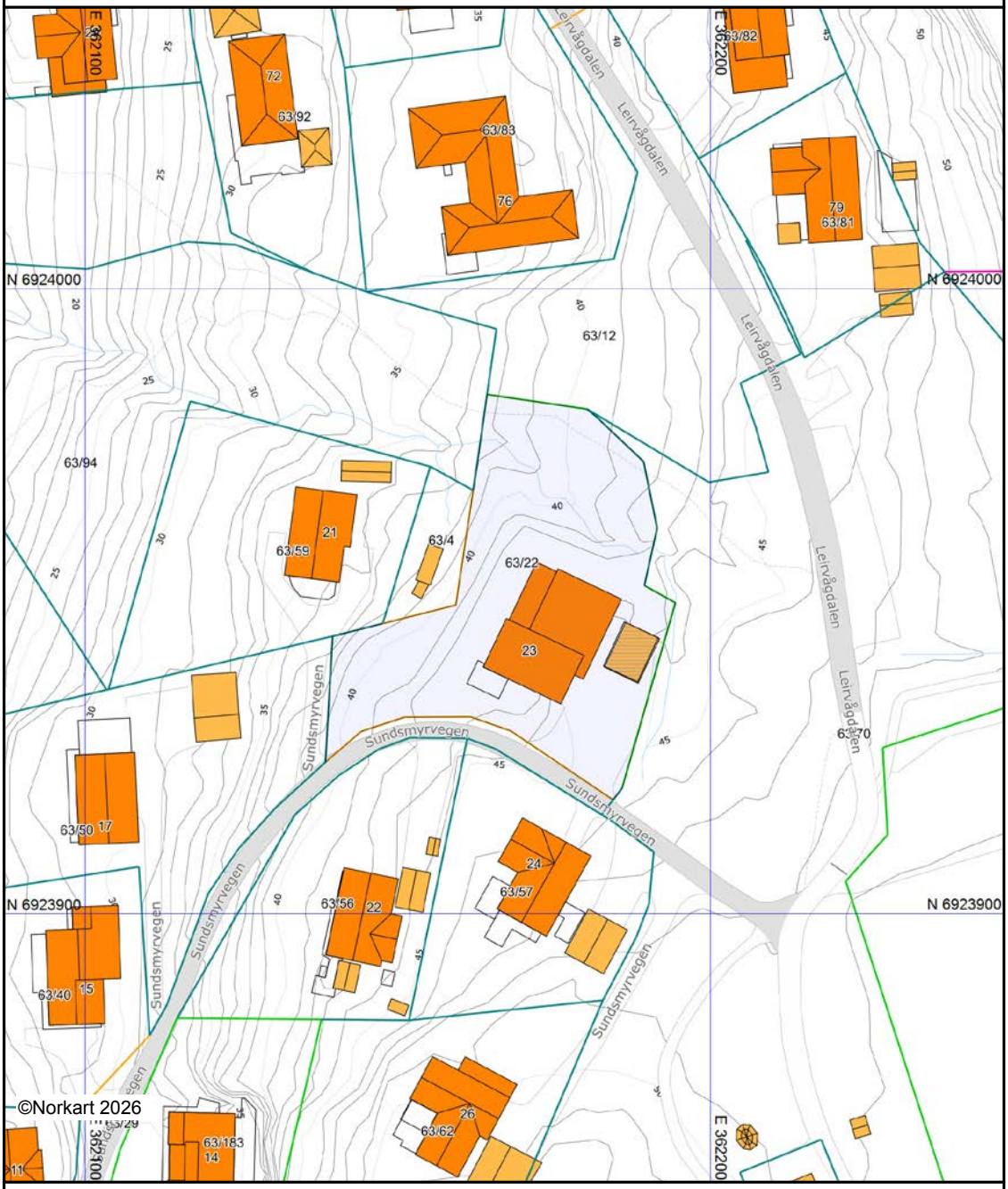
Grunnkart

Eiendom: 63/22
Adresse: Sundsmyrvegen 23
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

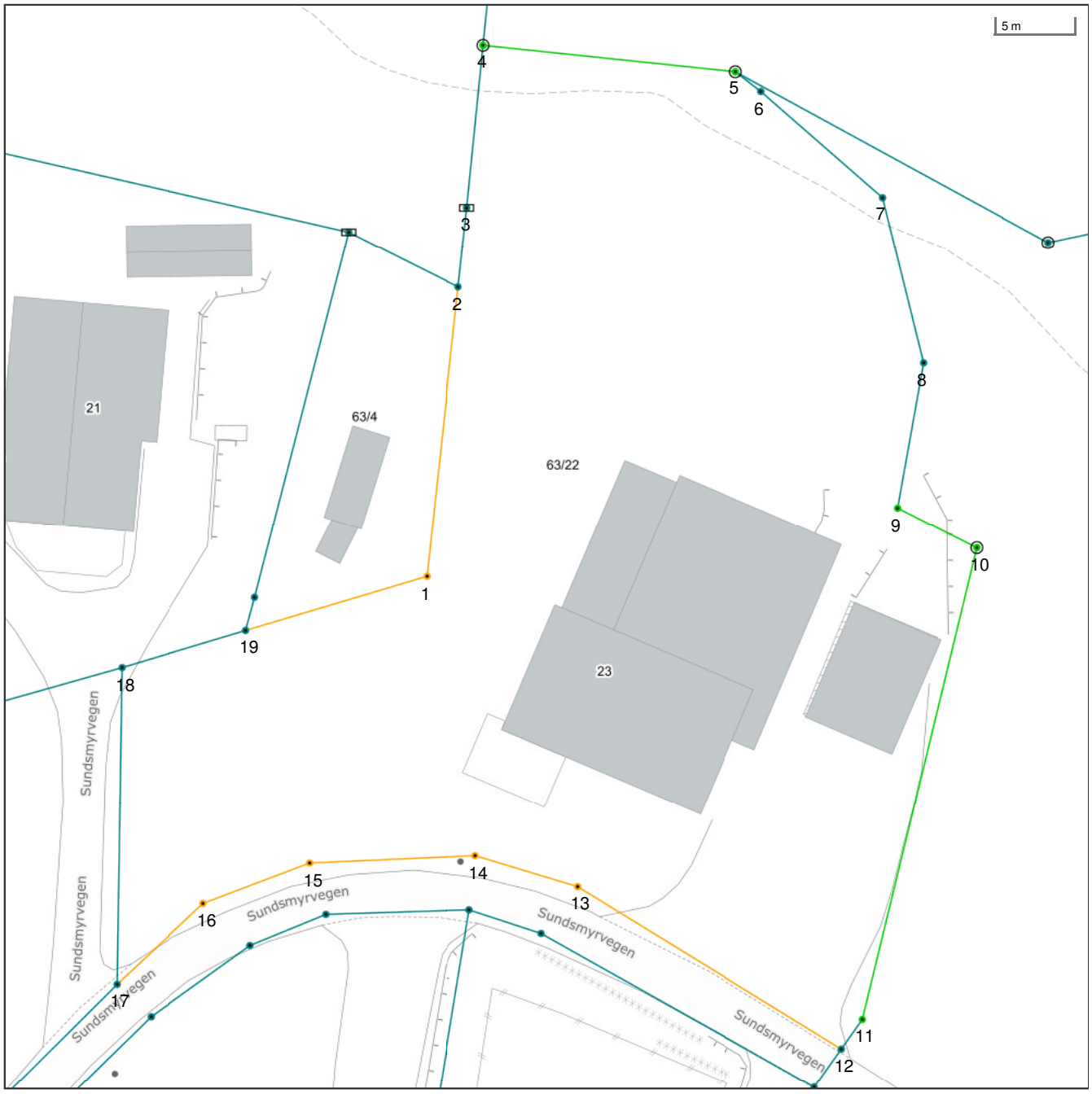
UTM-32

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



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

Eiendomskart for eiendom 1531 - 63/22//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 974,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6923961,159601	**Øst**	362173,916514	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6923949,35	362159,3	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,07	
2	6923967,71	362162,07	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,57	
3	6923972,75	362162,83	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	5,10	
4	6923983,043045	362164,298578	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,40	
5	6923980,7	362180,29	4 cm	Steingjerde (ST)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,16	
6	6923979,38	362181,86	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Steingjerde (60)	2,05	
7	6923972,3	362189,33	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Steingjerde (60)	10,29	
8	6923961,65	362191,51	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Steingjerde (60)	10,87	
9	6923952,47	362189,47	4 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,40	
10	6923949,72	362194,41	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,65	
11	6923920,02	362185,88	4 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,90	
12	6923918,18	362184,46	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,32	
13	6923929,21	362168,09	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,74	
14	6923931,45	362161,66	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,81	
15	6923931,42	362151,07	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,59	
16	6923929,13	362144,17	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,27	
17	6923924,21	362138,45	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,54	
18	6923944,36	362139,6	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,18	
19	6923946,39	362147,6	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,25	

Sula kommune

Ledningskart

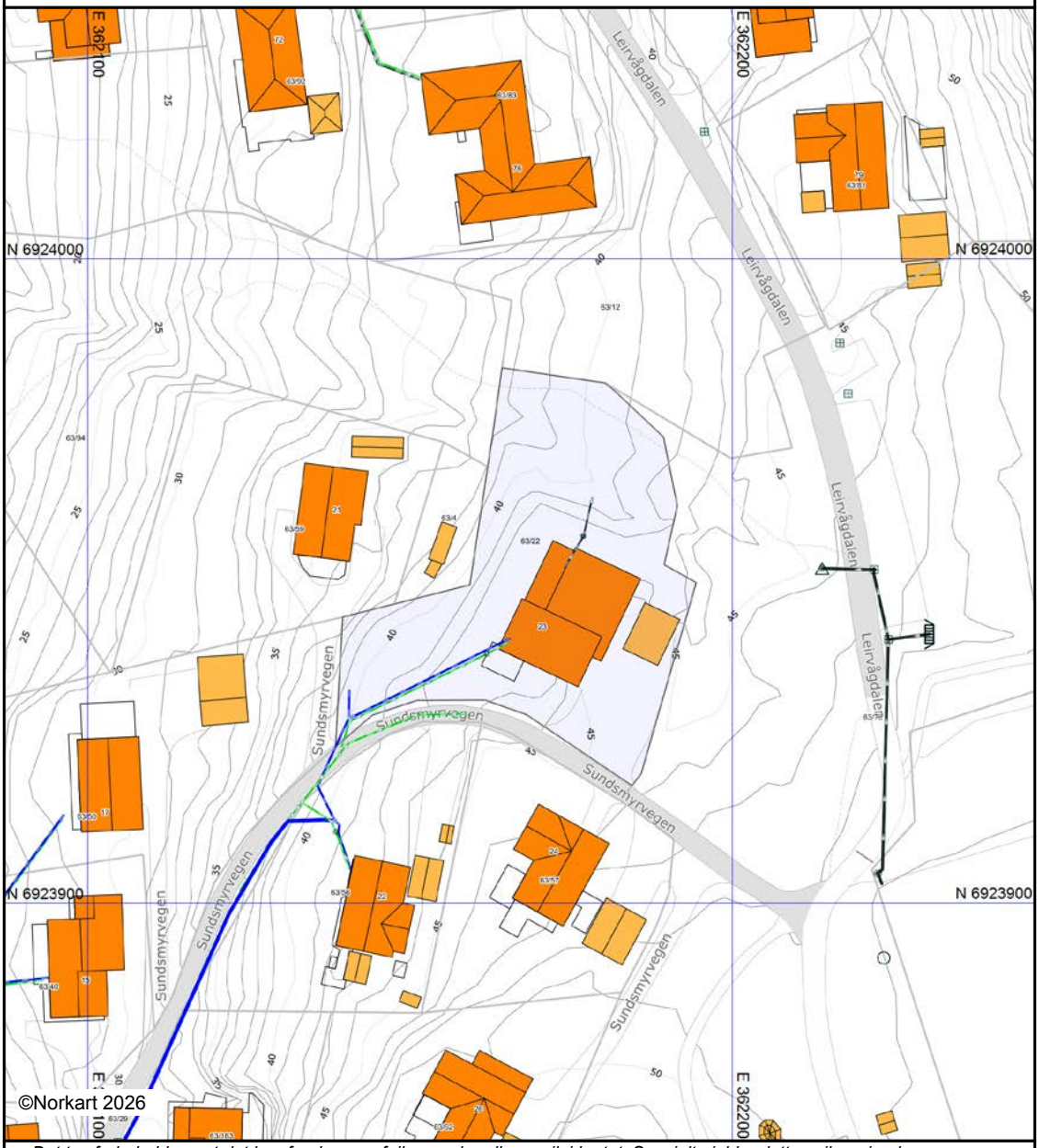
Eiendom: 63/22
Adresse: Sundsmyrvegen 23
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

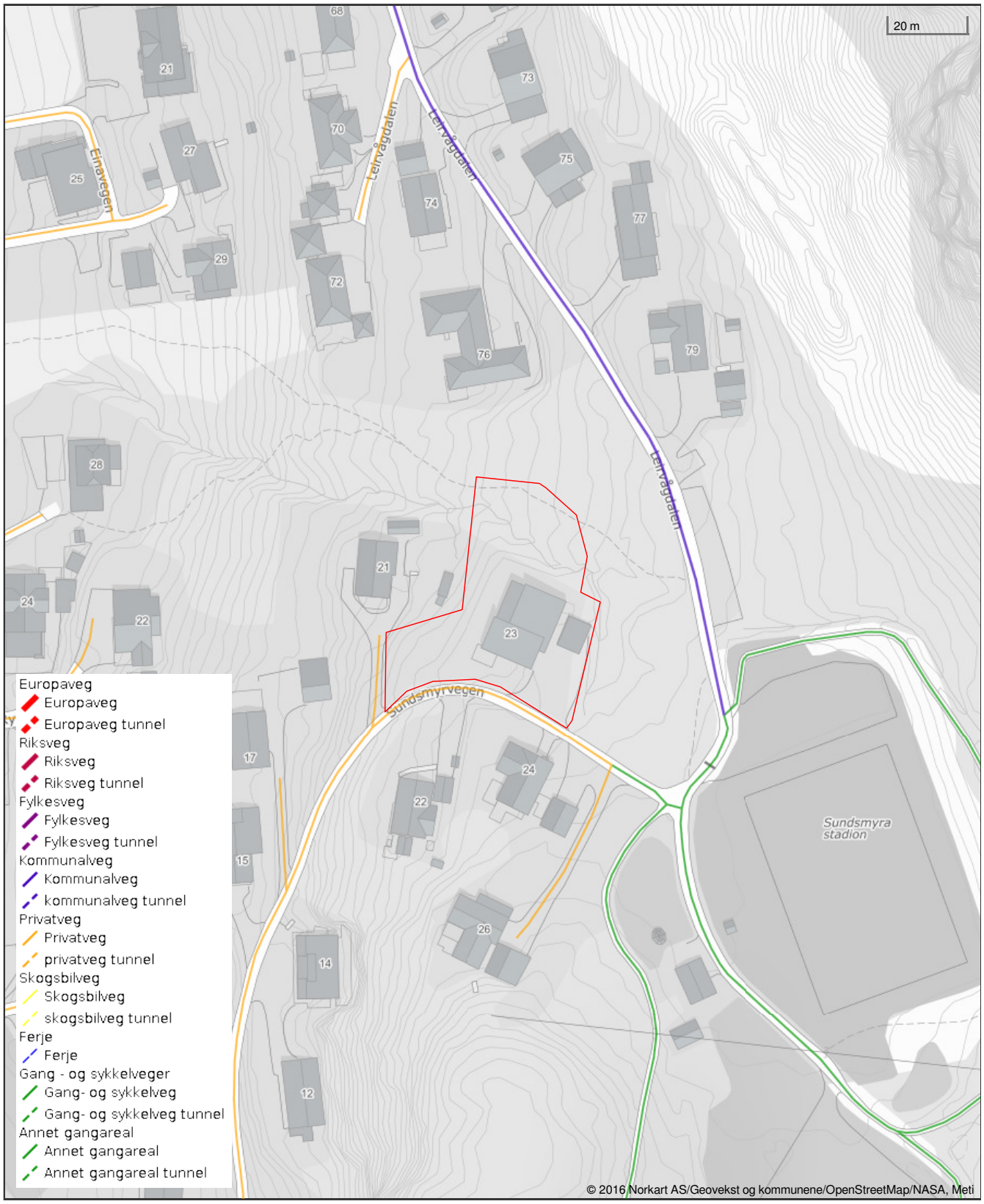
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 02.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1531 - 63/22//



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.

Notat

Norconsult

Oppdragsgiver: **Joakim Grønfur**
Oppdragsnr.: **5206429** Dokumentnr.: **01**

Til: Joakim Grønfur
Fra: Gro Sandøy
Dato 2020-10-06

Skredfarevurdering av gnr. 63 og bnr. 22, Leirvågen (Sula kommune)

Bakgrunn og hensikt

Norconsult AS utført en skredfarevurdering for boligtomt på gnr. 63 og bnr. 22 ved Leirvågen, Sula kommune. Se Figur 1 for oversiktskart over vurdert område.

Tomten ligger innenfor NVE sine aktsomhetskart for snøskred. Dette utløser i samsvar med TEK 17 (§7-3) krav om skredfarevurdering i byggesak. Når en slik vurdering skal gjennomføres, blir alle skredtyper vurdert (snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred). På tomten skal det bygges en enebolig og ifølge TEK17 plasseres byggverket innenfor sikkerhetsklasse 2 med krav om største nominelle årlige sannsynlighet for skred lavere enn 1/1000.

Figur 1: Nærbilde av vurdert område (rød polygon). Høyre figur viser topografisk kart fra kartverket og venstre flybilde fra Norgeibilde.no.

Gjeldene retningslinjer og styrende dokumenter

Sikkerhetskravene som skal legges til grunn ved regulering og byggesak, er gitt i plan- og bygningsloven (PBL) §§ 28-1 og 29-5 med tilhørende byggteknisk forskrift (TEK17) §7-3 «Sikkerhet mot skred» [1].

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine retningslinjer «Flom- og skredfare i arealplaner» beskriver hvordan skredfare bør utredes og innarbeides i arealplaner og hvordan aktsomhetskart og faresonekart kan

brukes til å identifisere skredfareområder [2]. Til retningslinjene er veilederen «Sikkerhet mot skred i bratt terreng. Kartlegging av skredfare i arealplanlegging og byggesak» tilknyttet, som gir anbefalinger til hvordan skredfare bør vurderes og kartlegges i bratt terreng på ulike plannivå etter PBL [3].

I henhold til TEK 17 skal byggverk og tilhørende uteareal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot skred slik at krav til nominelle årlige sannsynlighet ikke overskrider kravet til sikkerhetsklassen som tiltaket tilhører, se Tabell 1.

Retningsgivende eksempler til bestemmelse av sikkerhetsklasse er beskrevet i TEK 17. Byggverk hvor konsekvensen av et skred, herunder sekundærvirkninger av skred, er særlig stor, skal ikke plasseres i skredfarlig område.

Tabell 1: Sikkerhetsklasser ved plassering av byggverk i skredfareområder

Sikkerhetsklasse for skred	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
S1	Liten	1/100
S2	Middels	1/1000
S3	Stor	1/5000

Det skal bygges en enebolig på gnr. 63 og bnr. 22. Det foreligger preaksepterte ytelser i TEK 17 §7-3 (2) for plassering av eneboliger i sikkerhetsklasse. Planlagt bygg tilhører sikkerhetsklasse S2 der årlig nominell sannsynlighet skal være lavere enn 1/1000 og skredfarevurderingen er utført med basis i dette.

Utførte undersøkelser

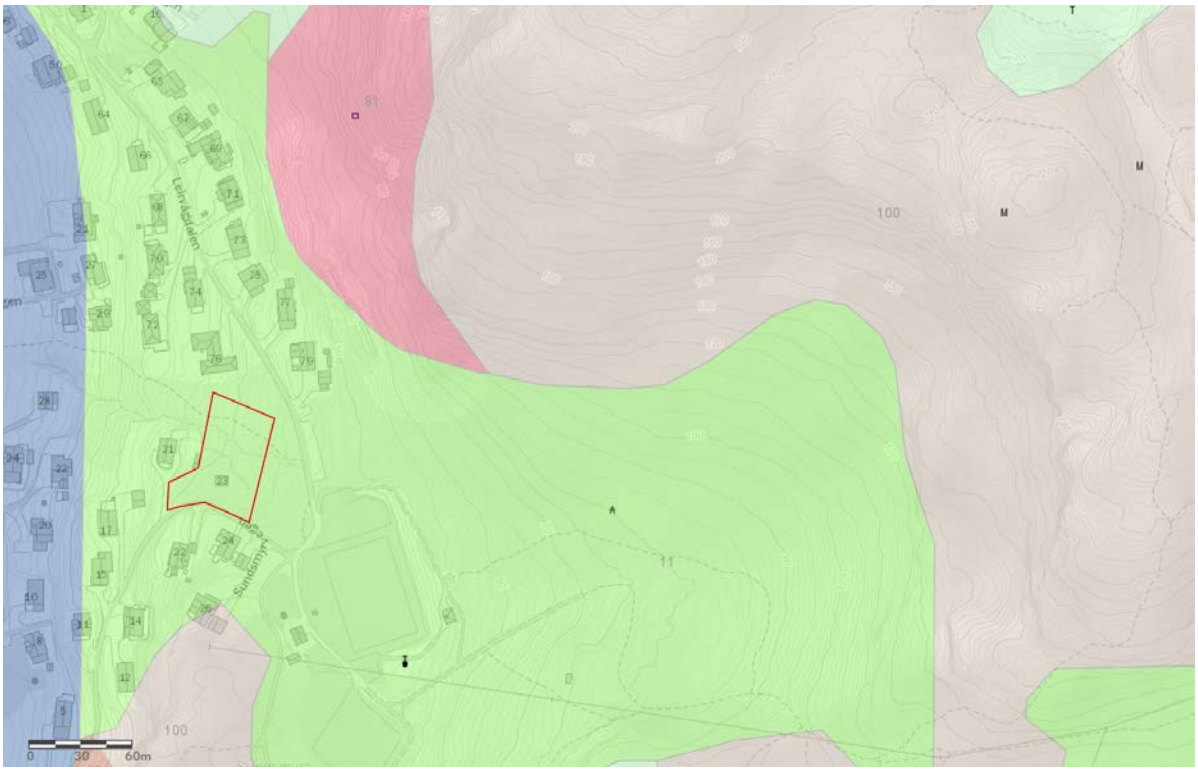
Skredfarevurderingen er basert på tilgjengelig grunnlagsdata:

- Høydemodell (0.5 m oppløsning, 2016) lastet ned fra høydedata.no
- Tilgjengelige ortofoto fra www.norgeibilder.no via WMS-tjeneste
- Registrerte skred fra NVEs nasjonale skredhendelsesdatabase hentet fra atlas.nve.no
- NVEs sine aktsomhetskart for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred, hentet fra https://www.nve.no/karttjenester/
- Berggrunn- og løsmassekart fra Norges geologiske undersøkelse (NGU), hentet fra https://www.ngu.no/emne/api-og-wms-tjenester
- Skogsdata fra NIBIO, hentet fra https://www.nibio.no/tjenester/wms-tjenester

Det er utført feltarbeid av ingeniørgeolog (Gro Sandøy) den 17.august 2020 som brukes som grunnlag for skredfarevurderingen.

Løsmassekart

Det eksisterer løsmassekart over området i målestokk 1:50 000 fra NGU (Figur 3). Kartet viser at vurdert område består av morene og ca. 85 meter nordøst for vurdert område er det kartlagt steinsprangavsetninger. Morenematerialet strekker seg opp noe opp i dalsiden, men går over til bart fjell i øvre del av fjellsiden. Dette stemmer overens med observasjoner fra feltkartlegging, men det er observert steinsprangavsetning med lenger utløp enn antydet på løsmassekartet (se Figur 5).



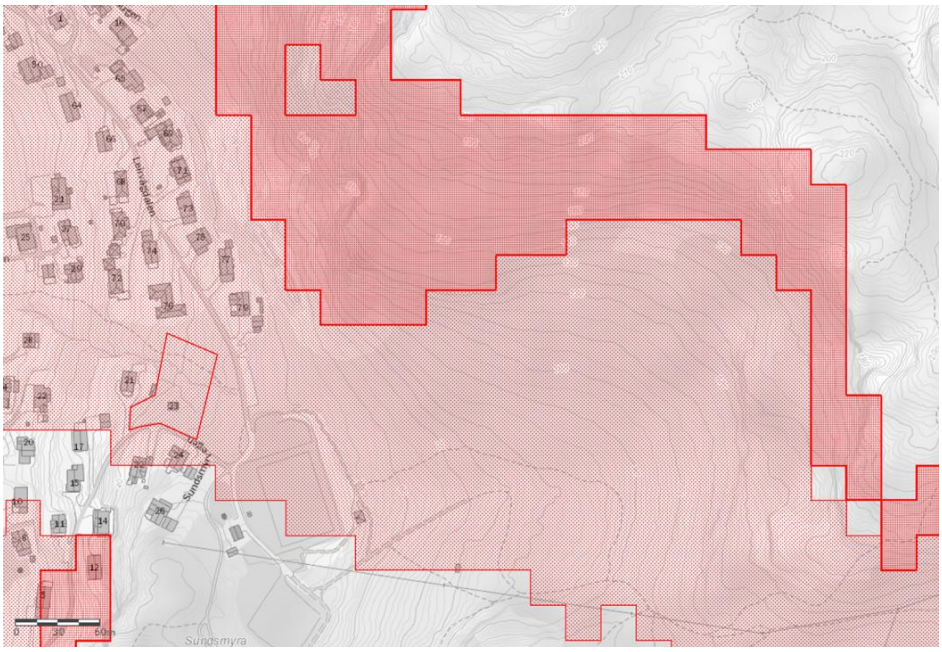
Figur 2: Løsmassekart fra NGU. Merk at kartet er in-zoomet (1:3000) og representerer ikke opprinnelig målestokk (1:50 000).

Aktsomhetskart

NVE sine landsdekkende aktsomhetskart for steinsprang, snøskred samt jord- og flomskred viser potensielle fareområder for skred. Aktsomhetskartene er utarbeidet ved hjelp av datamodeller som ut fra terrengdata gjenkjenner områder som teoretisk kan være utsatt for disse skredtypene. Dette er grove kart, som i liten grad tar hensyn til lokale forhold slik som skog og terrengformasjoner, og som ikke definerer sannsynlighet for skred. Det er ikke utført systematisk befaring ved utarbeiding av kartene. Oppløsningen på terrengmodellen som danner grunnlaget for kartene er grove (jord- og flomskred = 10 meter, steinsprang og snøskred = 25 meter), og dette kan føre til at ikke alle løsneområder blir fanget opp.

For utvalgte områder i landet finnes det aktsomhetskart for snø- og steinskred utarbeidet av NGI. Disse er basert på tilsvarende modeller som de landsdekkende aktsomhetskartene fra NVE. I tillegg er det gjennomført enkel befaring med vurdering av terrengforhold, skogdekke og andre lokale forhold som kan påvirke utløpsområdet. NGI-kartene har bedre kvalitet, og i forhold til NVE sine retningslinjer kan disse kartene benyttes i stedet for de landsdekkende aktsomhetskartene for snøskred.

Vurdert område ligger innenfor NVE sitt aktsomhetskart for snøskred (Figur 3), og NGIs forbedret kart for snøskred og steinskred (Figur 4). Området ligger utenfor aktsomhetskartet for steinsprang og jord- og flomskred.



Figur 3: NVE aktsomhetskart for snøskred (skravert rødt). Vurdert område markert med rød firkant.

Figur 4: NVE aktsomhetskart for snøskred og steinskred (skravert brunt). Vurdert område markert med rød firkant.

Skredhistorikk

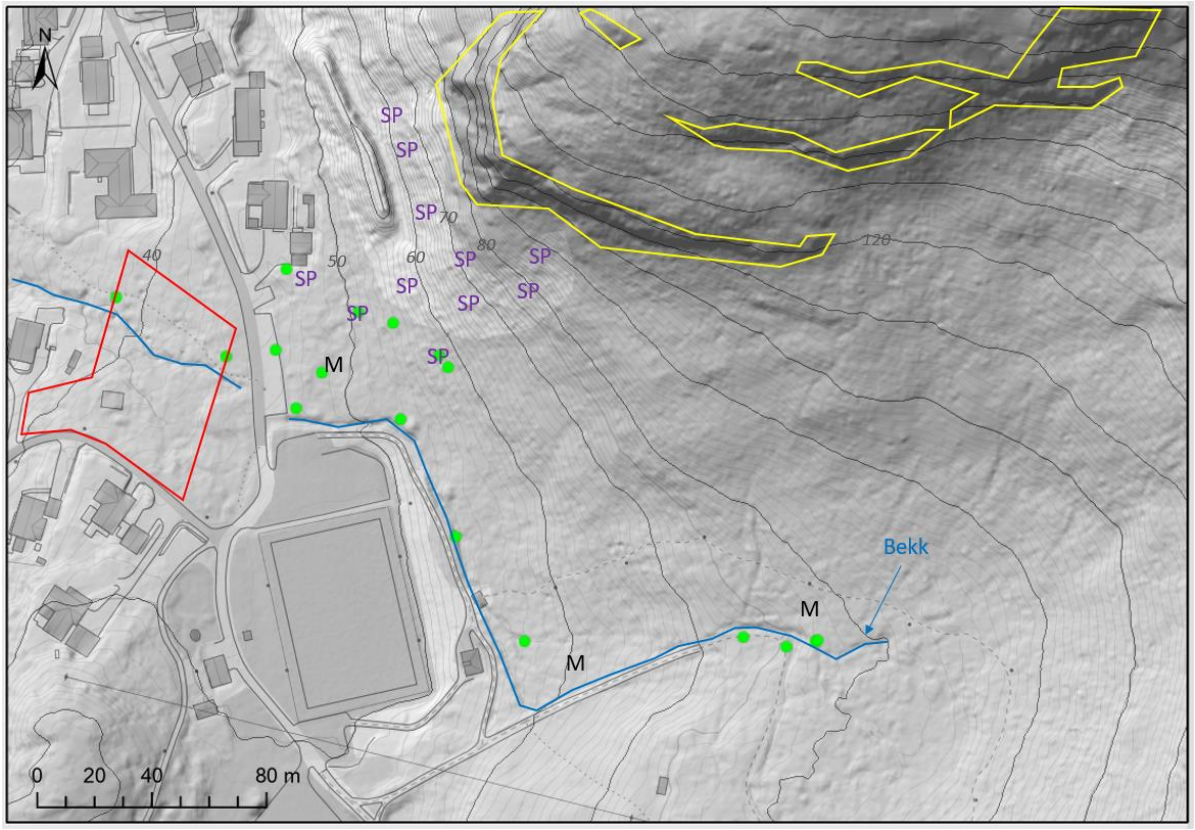
Det er ingen tidligere registrerte skredhendelser på NVE sin skredhendelsesdatabase.

Vannveier

En bekk renner gjennom tomten (Figur 5). Det er utarbeidet grøft langs fotballbanen og deler av skogsbilvegen som leder bekken til tomten. Bekken er langt i rør under vegen (Leirvågdalen) og røråpningen er beskyttet med gitter (vedlegg 1: Figur 2).

Skredfarevurdering

Skredfarevurderingen baserer seg på registeringer fra feltarbeid (Figur 6). Helningskart og relevante foto for vurderingen er lagt ved som vedlegg (Vedlegg 1 og Vedlegg 2).



Figur 5: Registeringskart som viser feltobservasjoner relevant for skredfarevurderingen. Rødt polygon = tomt/eiendom, Gult polygon = løsneområder for steinsprang, grønne punkter = feltobservasjoner, SP = steinsprangavsetning, M = morenemateriale, blå linje = bekk med vannføring.

Steinsprang

Steinsprang løsner generelt i terreng som er brattere enn 45° [4]. Blokkene løsner vanligvis fra fjell med høy oppsprekkingsgrad og overheng. Stabiliteten i bergmassene påvirkes av bergartstype, oppsprekking, vanntilgang og røtter (frost- og rotsprengning).

Vurdert område ligger ikke innenfor aktsomhetskart for steinsprang, men dette kartet er relativ grovt og inkluderer ikke mindre skrenter. Mellom kote 80 og 200 er det stedvis bratte fjellskrenter som er oppsprukket (Vedlegg 1, Vedlegg 2: Figur 3). Tomten ligger på kote 40 - 45 som er 85 meter i horisontalavstand fra fjellskrentene.

Feltkartlegging viser at det er tykk steinsprangur rett under de bratte fjellskrentene, men steinsprangavsetning avtar mot sørvest og ytterste blokker er observert rundt kote 50, ca. 25 meter fra tomten (Figur 5). Helningskart viser at terrenget mellom kote 80 og 55 er brattere enn 25°, men helningen avtar til 5 til 15° mellom kote 55 til 45 (Vedlegg 1). Det er kartlagt at steinsprangblokker stopper rundt kote 50 hvor terrenget flater ut. Dette bekreftes også ved hjelp av enkel empirisk modell (Vedlegg 3). Det kan ikke utelukkes at blokker kan ha blitt fjernet under bygging av vegen som ligger på oversiden av tomten (kote 45). Derimot vurderes det at evt. steinsprang med utløp ned til vegen er ekstreme hendelser og har svært lav sannsynlighet. Tatt disse observasjonene i betraktning vurderes det at steinsprang med utløp ned til tomten har liten sannsynlighet.

Det vurderes at vurdert område har tilstrekkelig sikkerhet mot steinsprang i henhold til sikkerhetsklasse S1 og S2.

Snøskred

Snøskred løsner vanligvis der terrenget er mellom 25° - 55° bratt (Vedlegg 1) [1,2]. I slake skråninger må det komme 1-2 meter snø i løpet av tre døgn før det oppstår ustabile forhold. Langs vestlandskysten av Norge kommer det meste av snøen fra SV-NV vindretninger, noe som betyr at østvendte fjellsider har størst potensiale for skredaktivitet [3]. Forsenkninger som skålformasjoner, gjel og skar er vanlige terrengformasjoner der det kan løsne skred. Store flate områder/platåer over løsneområdene vil ofte bidra til økt akkumulering av snø inn i løsneområdene, noe som kan gi økt snøskredfare. Tett skog i fjellsiden vil ofte hindre utløsning av snøskred. Forutsetningen er at trærne er så høye at de ikke snør ned. Tett skog vil ofte ha god bremseeffekt på skred som eventuelt løsner over skoggrensen.

Helningskart viser at fjellsiden mellom kote 70 og 200 har stedvis helning mellom 25 – 55° (Vedlegg 1). Flybilder og feltobservasjoner viser at potensielle løsneområder for snøskred er dekket med tett lauvskog (Vedlegg 2: Figur 3). Basert på feltobservasjoner er det ca. 0,5 til 1 meter avstand mellom trestammene. Feltobservasjoner og analyse av tilgjengelig flyfoto viser ingen synlige spor etter snøskred. Løsneområdene befinner seg på sør og sørvest-vendt fjellside, noe som tilsier at det er lite opplagring av snø fra nordvest. I tillegg ligger området kystnært som tilsier at mengden nedbør som fører med seg snø vintertid er begrenset. Basert disse observasjonene er snøskred ikke aktuell skredtype for vurdert område.

Sørpeskred

For at et sørpeskred skal utløses kreves et snødekke av en viss tykkelse og en terrengformasjon som muliggjør en vannmetting av snødekket. Typiske løsneområder for sørpeskred er elve- og bekkeløp og andre større forsenkninger i terrenget med tilgang til vann i kombinasjon med terrengformasjoner som tillater akkumulasjon av snø. Det er per i dag lite kunnskap på hvilken morfologisk og sedimentologisk signatur som kan knyttes til sørpeskred. Det er også mulig at sørpeskred kan være vanskelig å identifisere sikkert ut fra avsetninger alene siden skredene gjerne eroderer løsmasser langs løpet og kan ligne flomskred i avsetningsområdene [5].

Det er som nevnt tidligere en bekk som renner gjennom vurdert områder. Bekken kommer fra terrenget ovenfor tomten (Figur 5). Der bekken renner har terrenget en helning på mellom 10 - 20° (kote 55 og 75), men helningen avtar stedvis ved kote 80 i til under < 5° (Vedlegg 1). Dette flatere partiet vurderes som ikke typisk løsneområde for sørpeskred da det er svært undulerende og har ikke typisk form for å akkumulere sørpe. Basert på disse observasjonene vurderes det som sørpeskred ikke er reell skredtype her.

Jordskred

Jordskred er utglidning av løsmasser i terreng brattere enn > 20° (Figur 7). De starter med en plutselig utglidning, eller vedvarende sig i terrenget, i vannmettede løsmasser [4]. Røtter vil bidra til at løsmassedekket får økt styrke, samtidig som det vil kunne øke permeabiliteten i jorden. Løsmassetype og tykkelse spiller også en viktig rolle, samt menneskelige inngrep som kan endre naturlige dreneringsveier for vann. De viktigste utløsningsfaktorene er oppbygging av vanntrykk som følge av langvarig nedbør, intense regnskyll og/eller sterk snøsmelting.

Løsmassekart fra NGU viser at dalsiden er dominert av sammenhengende morene stedvis med stor mektighet (Figur 3). Løsmassene i dalsiden har en helning større enn 20° og er teoretisk løsneområder for jordskred. Området er preget av vegetasjon og tett blandingsskog. Ifølge tidligere studier har skog og vegative delen av et jordsprofil en bindende og forankrende effekt på løsmasser. Vegetasjonen i skråningen er viktig for sannsynligheten for erosjon, utglidning og skred [6]. Feltkartlegging og høydemodellen viser ingen spor etter tidligere utglidninger eller skredavsetninger som kan knyttes til jordskred. Da terrenget er bratt, og vegetasjonsdekket, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme mindre utglidninger av jordmasser i dalsiden. Det er svært liten sannsynlighet for at mindre utglidninger av morenematerialet vil nå ned til vurdert område.

Det vurderes at vurdert område har tilstrekkelig sikkerhet mot jordskred i henhold til sikkerhetsklasse S1 og S2.

Flomskred

Flomskred er vannrike, flomlignende skred som kan løsne i terreng ned mot 10°. Flomskred forekommer hovedsakelig i elver/bekkeløp, eller i raviner med liten/ingen vannføring i normal tilstand. Vannmassene kan rive løs og transportere store mengder løsmasser, større blokker, trær og annen vegetasjon i og langs løpet [3]. I flomsituasjoner eller ved høy vannføring kan det oppstå erosjon langs bekkeløp som over tid kan føre til ustabile masser.

Det er som nevnt tidligere en bekk som renner gjennom vurdert områder. Bekken kommer fra terrenget ovenfor tomten (Figur 5). Der bekken renner har terrenget en helning på mellom 10 - 20° mellom kote 55 og 75, men helningen avtar ved kote 80 i et mindre område til under < 5° (Vedlegg 1). Bekken er nedskjært i morenedekke, men det er ingen tegn etter nylig erosjon i løsmassene. Det er ikke observert spor etter tidligere flomskred langs bekken fra felt eller på høydemodellen. Området er preget av vegetasjon og tett blandingsskog. Ifølge tidligere studier har skog og vegative delen av et jordsprofil en bindende og forankrende effekt på løsmasser. Vegetasjonen i skråningen, i renner og nær bekker er viktig for sannsynligheten for erosjon, utglidning og skred [6]. Tatt disse observasjonene i betraktning vurderes det at flomskred har liten sannsynlighet.

Det vurderes at vurdert område har tilstrekkelig sikkerhet mot flomskred i henhold til sikkerhetsklasse S1 og S2.

Oppsummering

Etter gjennomgang av grunnlagsmateriale er det vurdert at tomta (gnr/bnr 63/22) har tilstrekkelig sikkerhet mot alle skredtyper i henhold til sikkerhetsklasse S1 og S2.

Det anbefales at bekk som renner gjennom vurdert område blir tatt hensyn til ved plassering av bygg. Det er viktig at eventuelle endringer av bekkeløpet utføres etter tilfredsstillende krav. Norconsult anbefaler at det utføres jevnlig vedlikehold av stikkrenner for å fjerne materiale som tetter røråpningen for å unngå vann på avveie.

Referanser

[1] D. f. b. «Veiledning om tekniske krav til byggverk.,» 20 08 2017. [Internett].

[2] NVE, «Flaum- og skredfare i arealplanar,» Norges vassdrags- og energidirektorat, 2014a.

[3] NVE, «NVE-veileder nr.8-2014. Sikkerhet mot skred i bratt terreng. Kartlegging av skredfare i arealplanlegging og byggesak.,» Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), Oslo, 2014b.

[4] NVE, «Sikkerhet mot skred i bratt terreng. Utredning av skredfare i reguleringsplan og byggesak.,» 2020. [Internett]. Available: https://www.nve.no/skredfarekartlegging.

[5] NGU, «Komplekse skredvifter: monitorering og karakterisering av skredavsetninger fra ulike prosesser. NGU rapport 2020.21.,» Norges geologiske undersøkelse (NGU), Trondheim, 2020.

[6] NGI og NVE, «Oppsummeringsrapport for skog og skredprosjektet. Samanstilling avr apportar frå prosjektet. NVE rapport 92/2015,» Norges vassdrags- og energidirektorat, 2015.

VEDLEGG 1: HELNINGSKART

VEDLEGG 2: FOTO FRA FELTARBEID

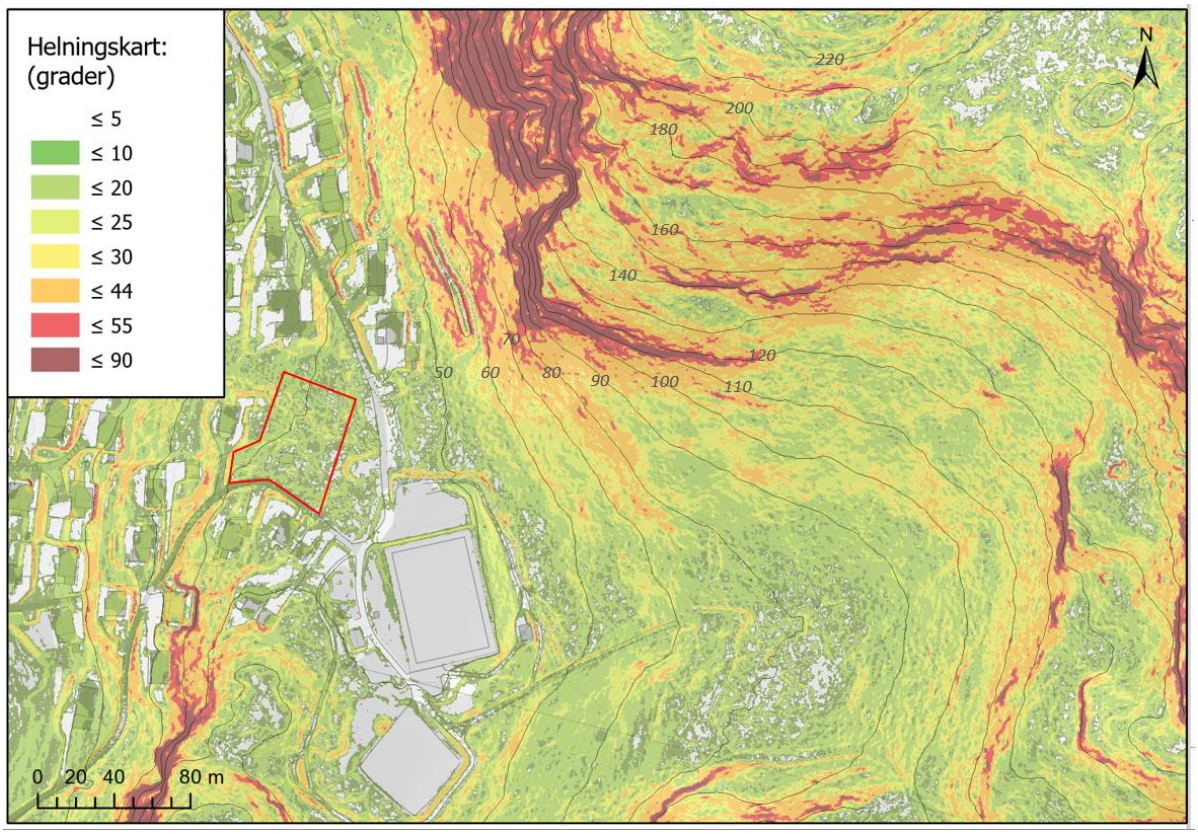
VEDLEGG 3: ALFA/BETA STEINSPRANG

J01	2020-10-06	For bruk.	GROSAN	MAKRO	GROSAN
Versjon	**Dato**	**Beskrivelse**	**Utarbeidet**	**Fagkontrollert**	**Godkjent**

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

VEDLEGG 1: HELNINGSKART

Helningskart med 0,25 meter oppløsning. Vurdert område markert med rød polygon.



VEDLEGG 2: FOTO FRA FELTARBEID

Figur 1: Foto av bekk som ledes ned til vurdert område. Bilde er tatt ovenfor vurdert område ved kote 60.

Figur 2: Nærbilde av rør som leder bekken under veg (Leirvågdalen). Åpningen er sikret med gitter.

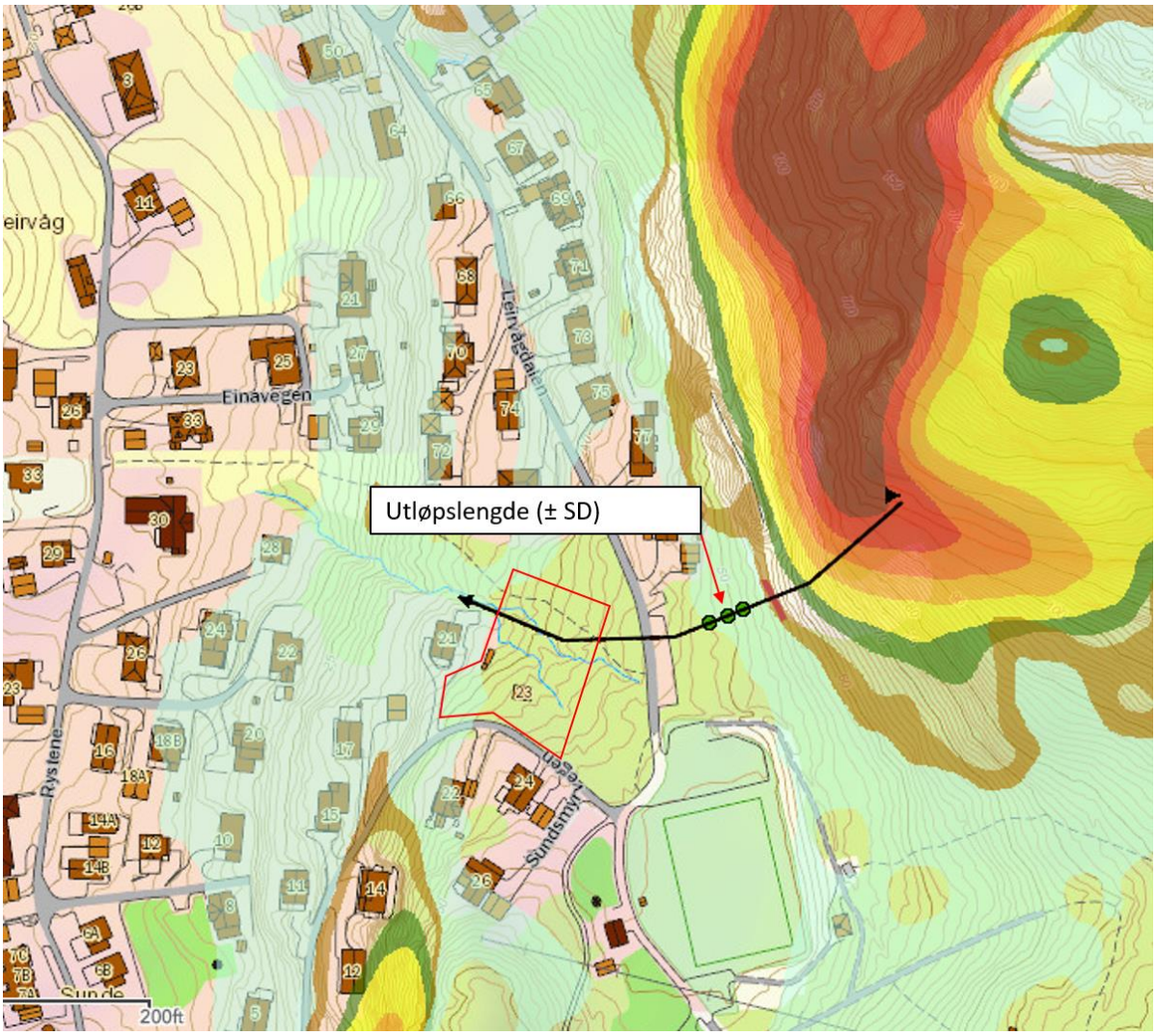
Figur 3: Nærbilde av løsneområder for steinsprang. Bilde tatt fra vegen ved Leirvågdalen.

Figur 4: Foto av potensielle løsneområder for snøskred ovenfor vurdert område. Bilde tatt fra vegen ved Leirvågdalen.

VEDLEGG 3: ALFA-BETA STEINSPRANG

Beregning av utløpslengde av steinsprang basert på enkel alfa/beta modellen hentet fra NVEs karttjeneste. Dette er en svært enkel empirisk modell som tar utgangspunkt i lengdeprofilet av fjellsiden, og tar ikke inn andre parametere som er relevante (blokkstørrelse, materialparametere, ruhet eller skog).

Gjennom karttjenesten NVE AlfaBeta er maksimal skredutløp med standardavvik (SD) beregnet for området.



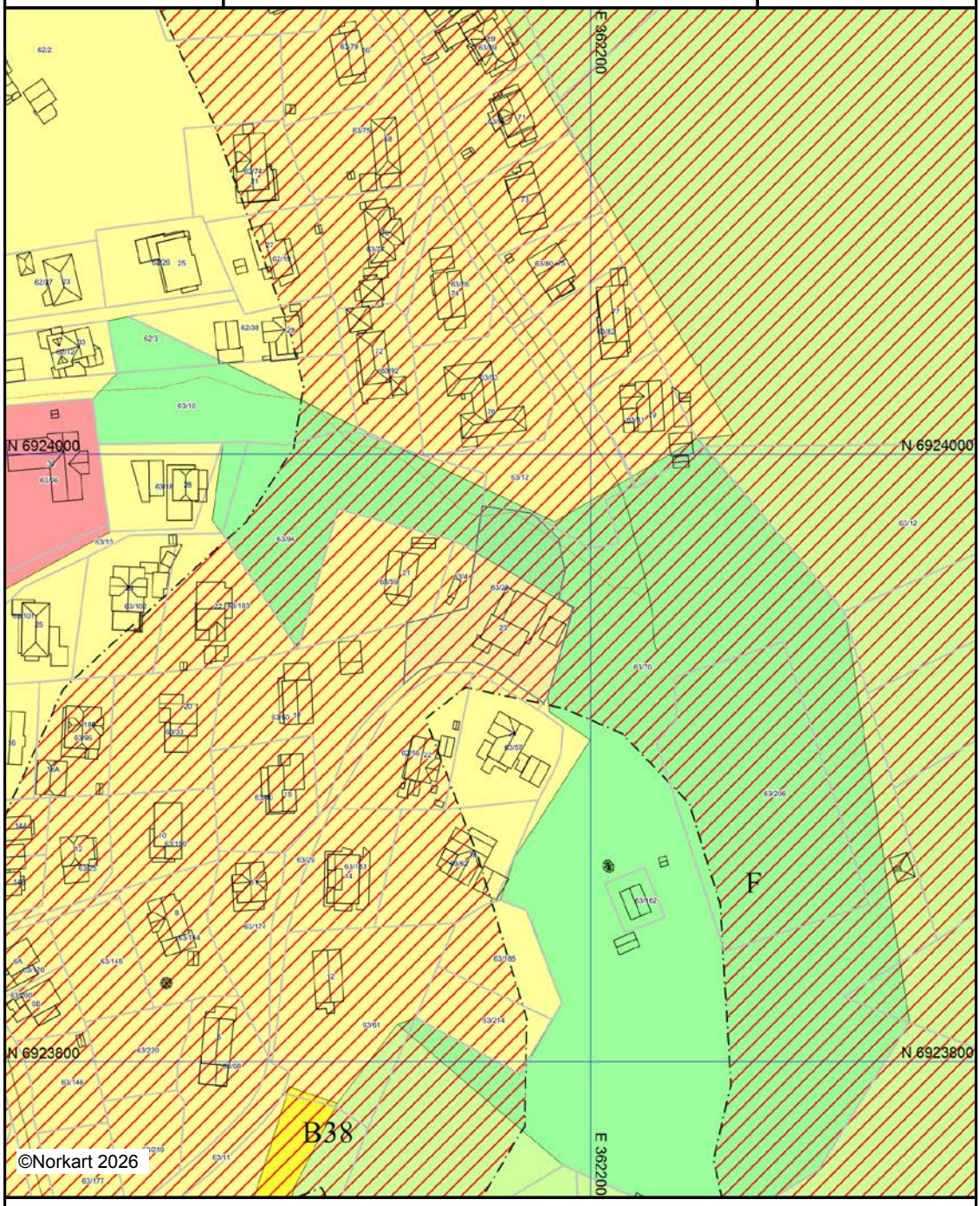
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/22
Adresse: Sundsmyrvegen 23
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

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-Bygningar og anlegg (PBL20(

Bustader - eksisterande

Bustader - nytt

Offentleg eller privat tenesteyting - eksisterar

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11·

Friområde - eksisterande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts

Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11·

Faresone - Ras- og skredfare

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

Faresonegrense

Angitt omsynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planen si avgrensing

Grense for arealformål

Fjernveg - eksisterande

Samleveg - eksisterande

Gang-/sykkelveg - eksisterande

Turveg/turdrag - nytt

Abc Kommune(del)plan - påskrift

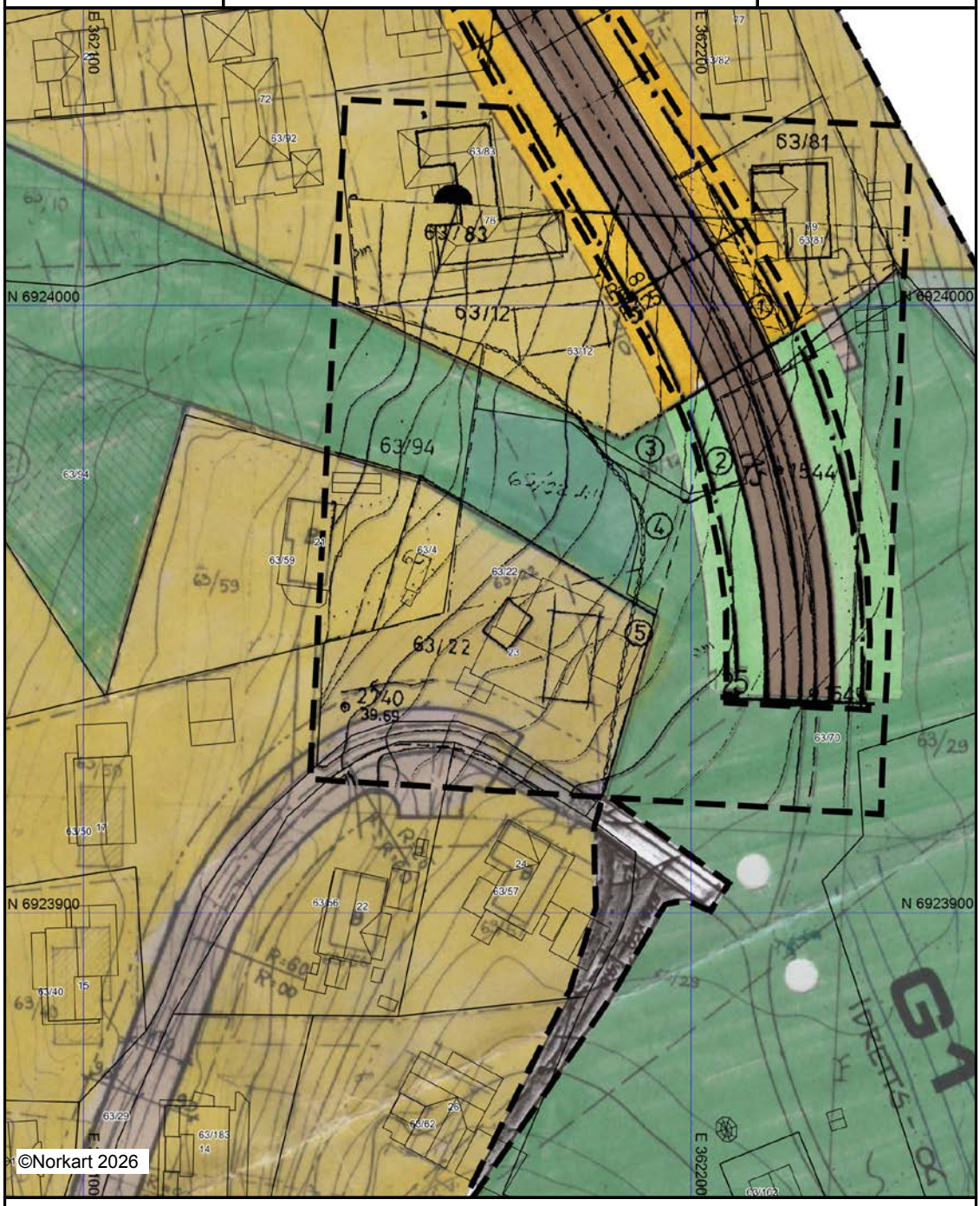
Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/22
Adresse: Sundsmyrvegen 23
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

FORKLARING

- BOLIGER
- FRIOMRÅDE
- VEGAREAL
- REG. GRENSE

(1) Overdragast frå kommunen til gnr. 63 bnr. 81 ca. 105m²
(2) ——— ——— 63 — 12 — 50 —
(3) Omregulerast til bustad, gnr. 63 bnr. 12 — 190 —
(4) Overdragast frå gnr. 63 bnr. 12 til kommunen — 190 —
(5) Kan selgast direkte til gnr. 63 bnr. 22

M 1:1000 NORDPIL

REGULERINGS[redacted]/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR	Kartblad	
Ein del av reg. plan for Sunde-Leirvåg Makebyte mellom Lars E. Sunde og Sula kommune	Kartprodusent	
REVISJONER:	DATO	SIGN.
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:		
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN		
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		
STADFESTET AV:		

PLANEN UTARBEIDET AV:	SAK NR.	TEGN. NR.	SAKSBEH.
Sula kommune tekn. etat 09.01.89 DK.			

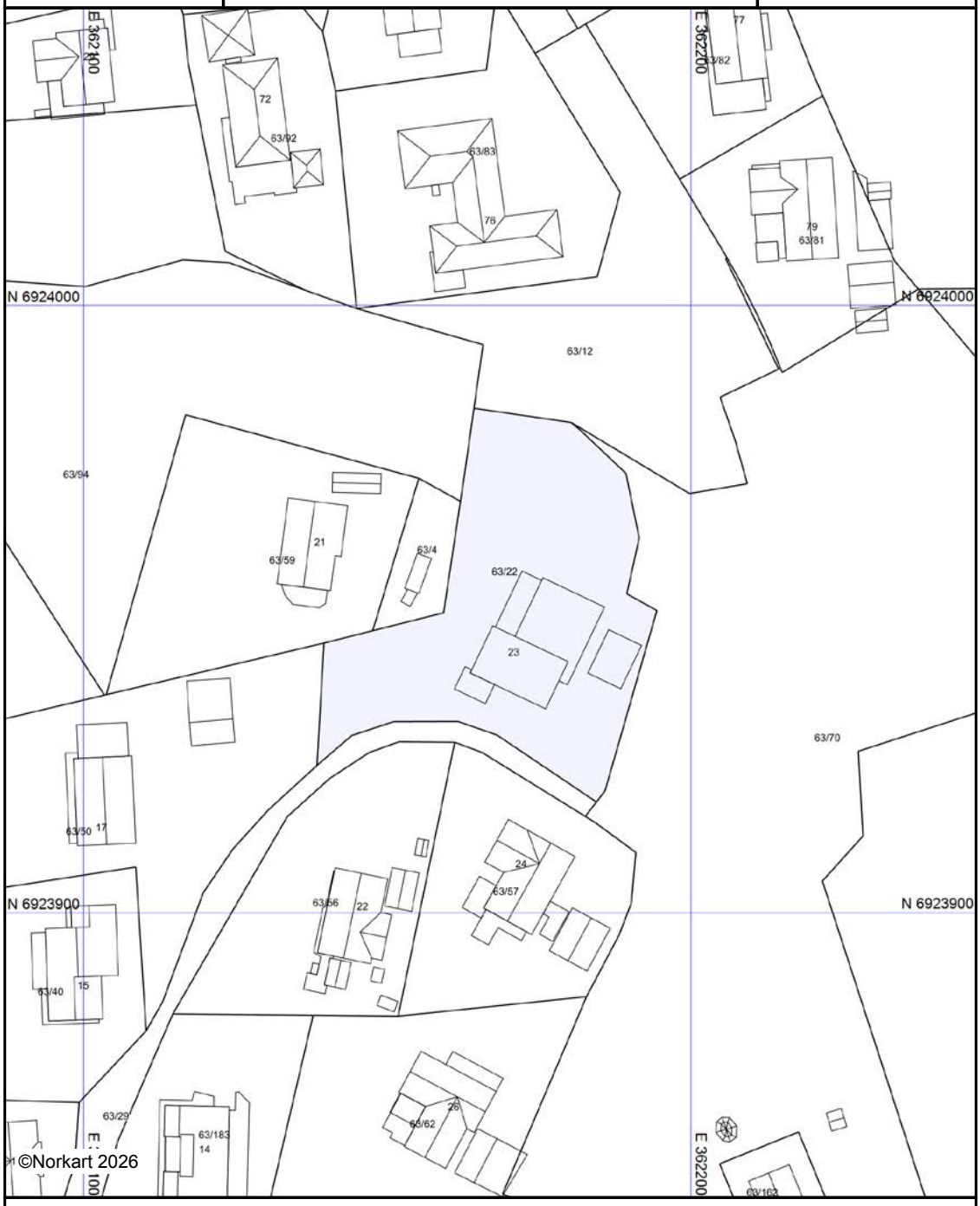
Sula kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 63/22
Adresse: Sundsmyrvegen 23
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.

Områdeanalyse

Eiendom	1531 63/22		
Utskriftsdato	02.06.2026	**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.

15 Berørte datasett

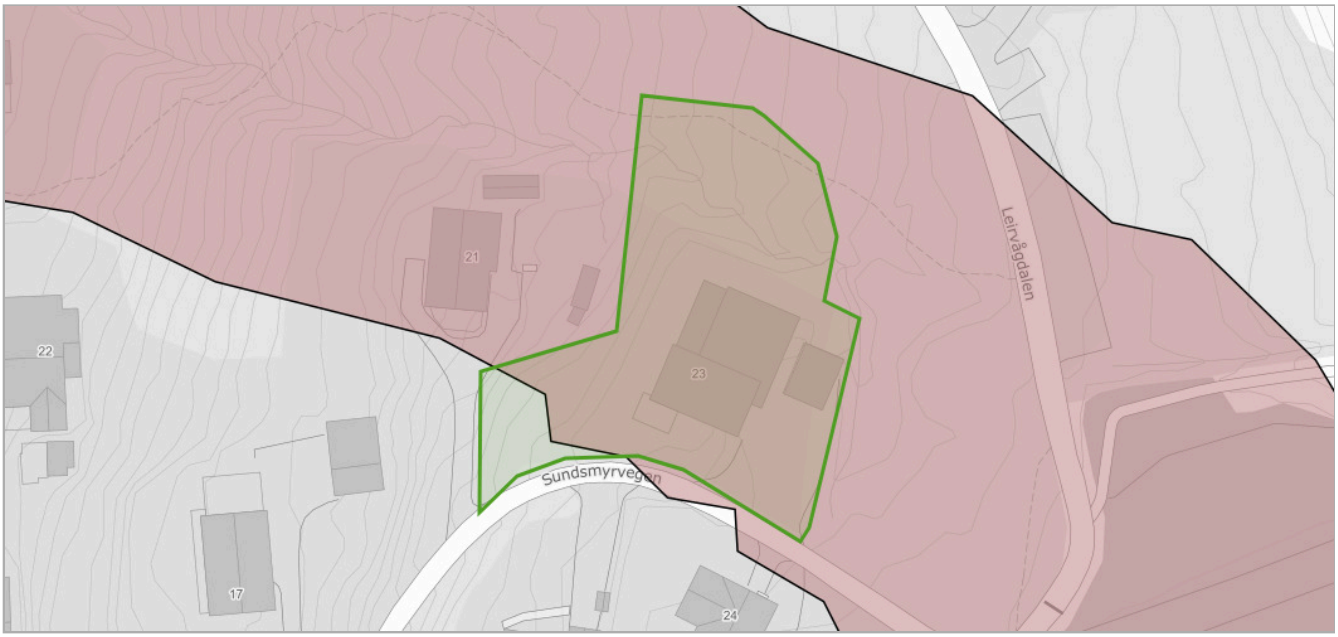
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- FKB Tiltak
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vernskog
- Aktsomhetskart for snøskred
- FKB-AR5
- Kvikkleire
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Tettsteder

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.06.2026



Om datasettet

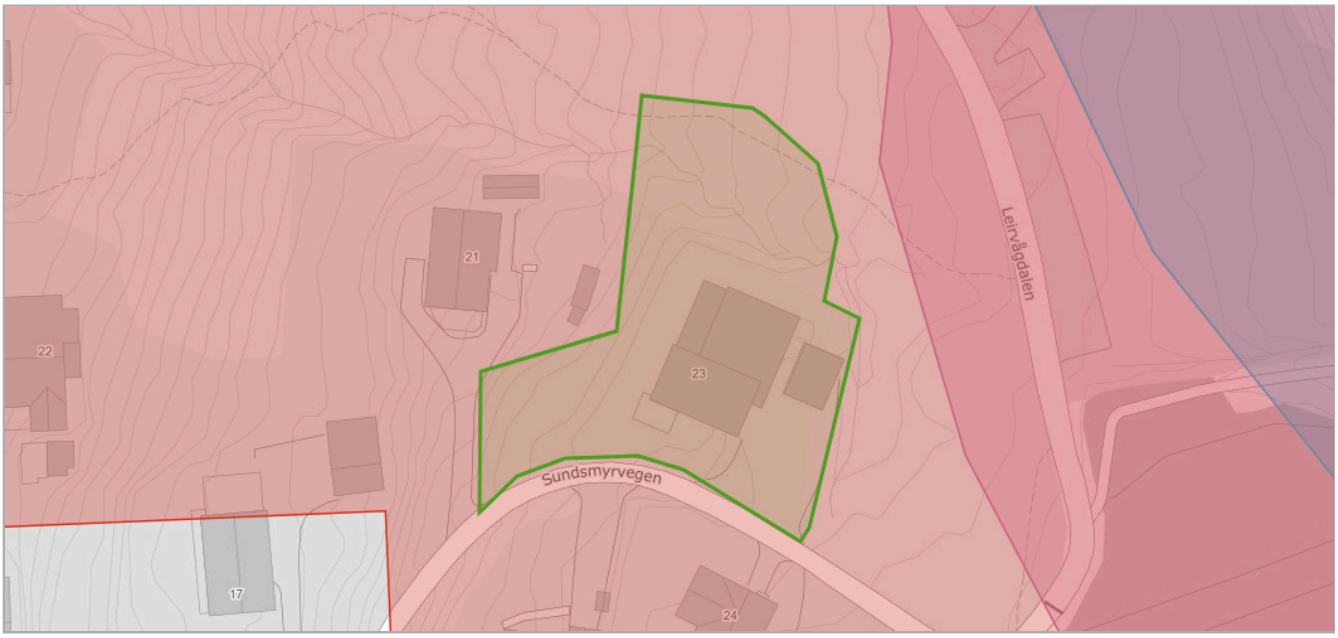
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet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

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for snøskred

Kilde	NVE	Versjon	01.06.2026



Om datasettet

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

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

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

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

Tegnforklaring

S2 - Snøskredfare med skogeffekt
- S2 - aktsomhetskart med skogeffekt

S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
- S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt

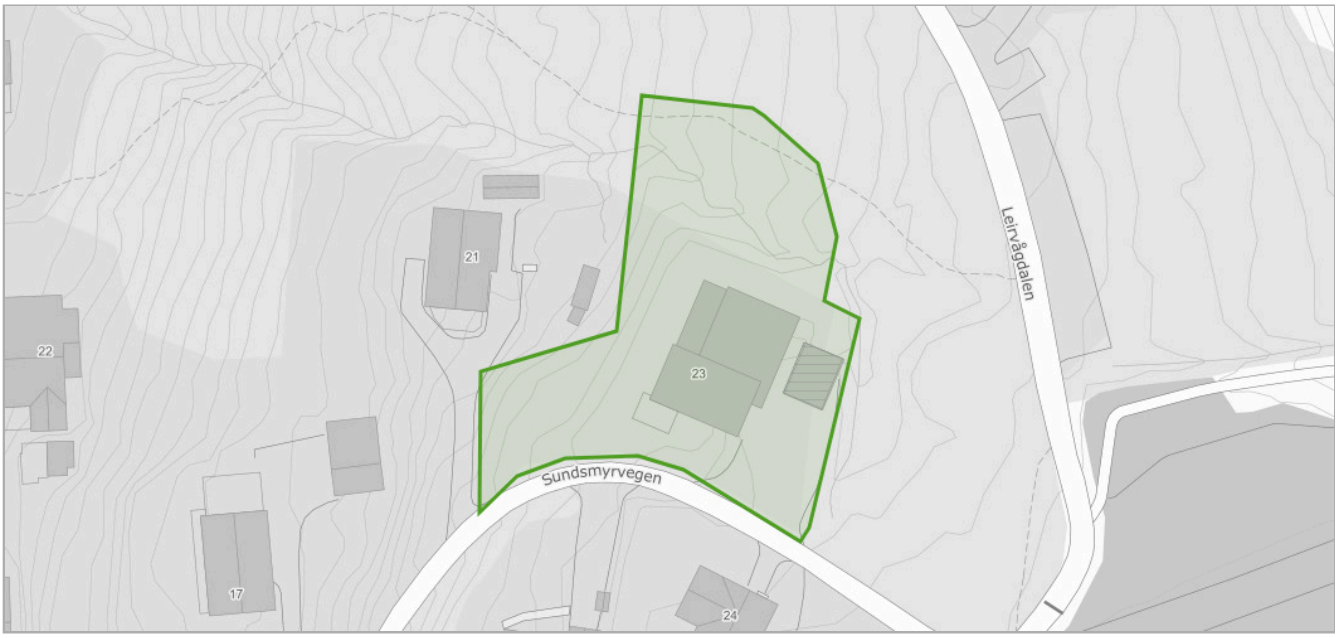
S3 - Snøskredfare
- S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

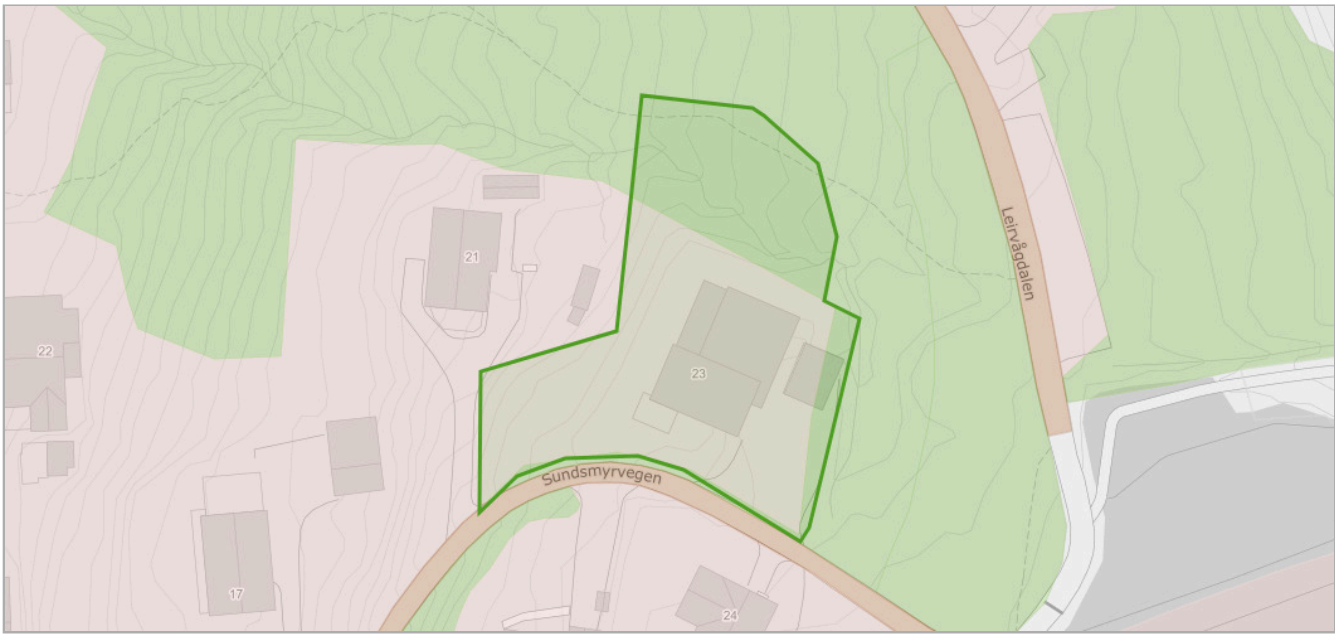
BygningTiltak

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2020001875	301084983	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

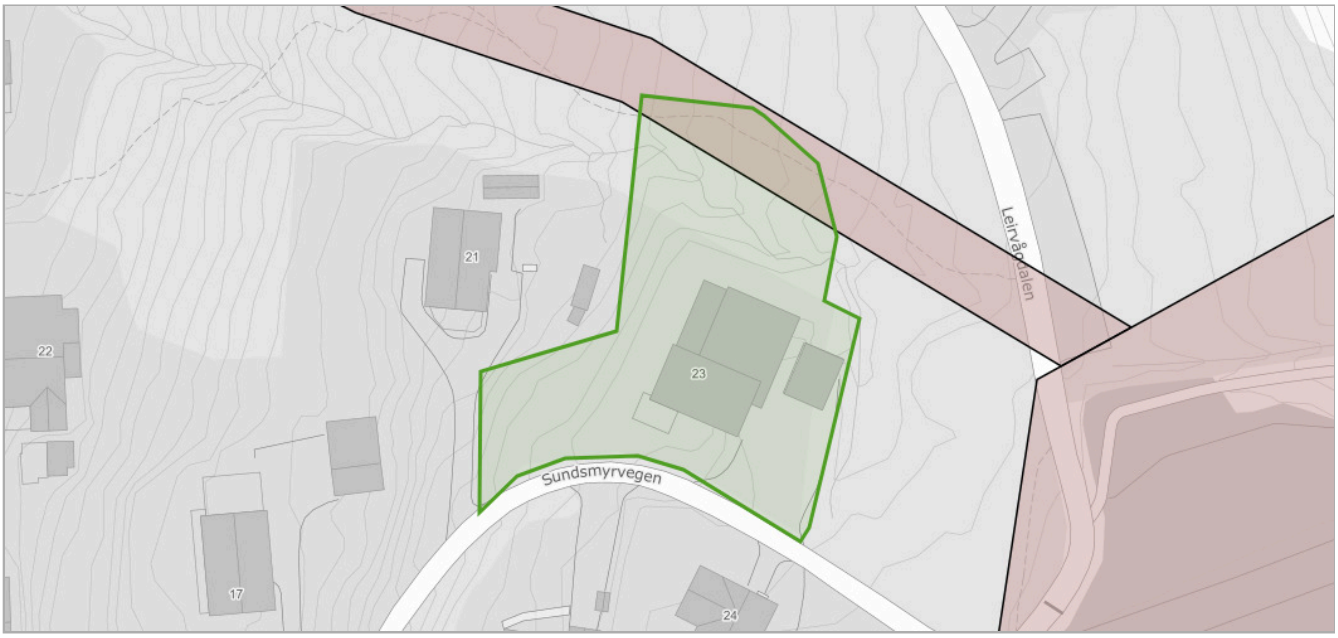
- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Særs høy	Lauvskog

Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.06.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

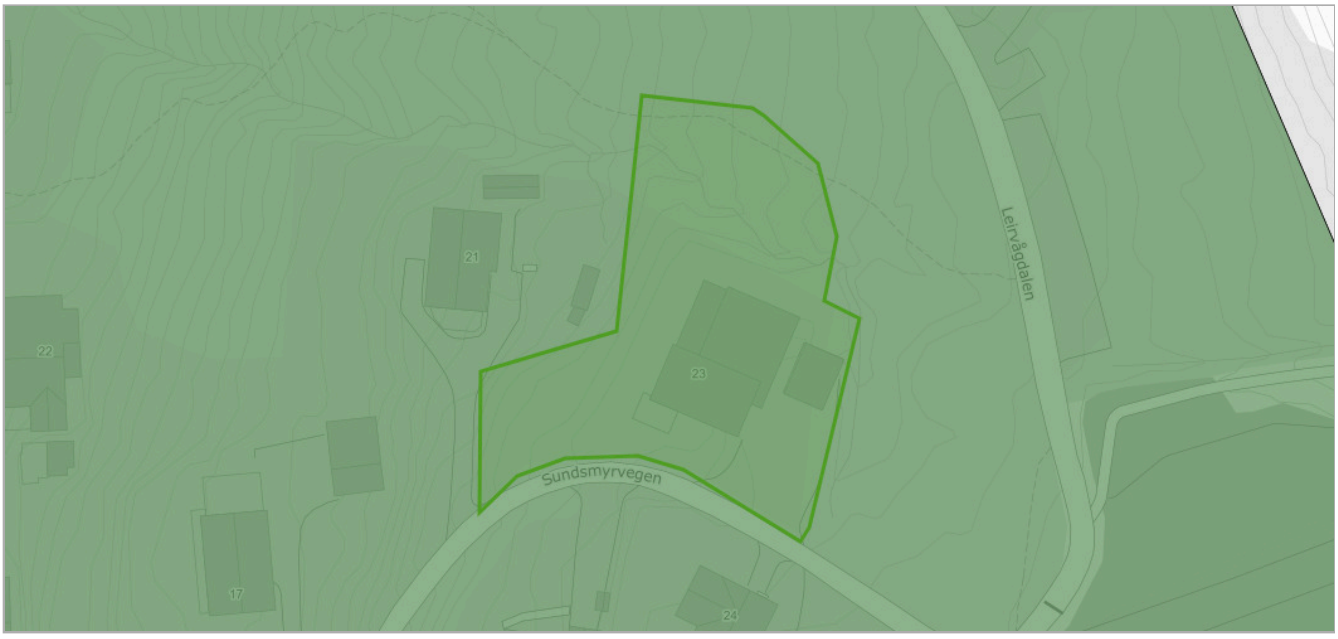
Kartlagte friluftslivsområder
- Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Sti	grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00033304)

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.06.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
- Kartlagt

Kvikkleiresone
- Ingen kvikkleirefare

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.

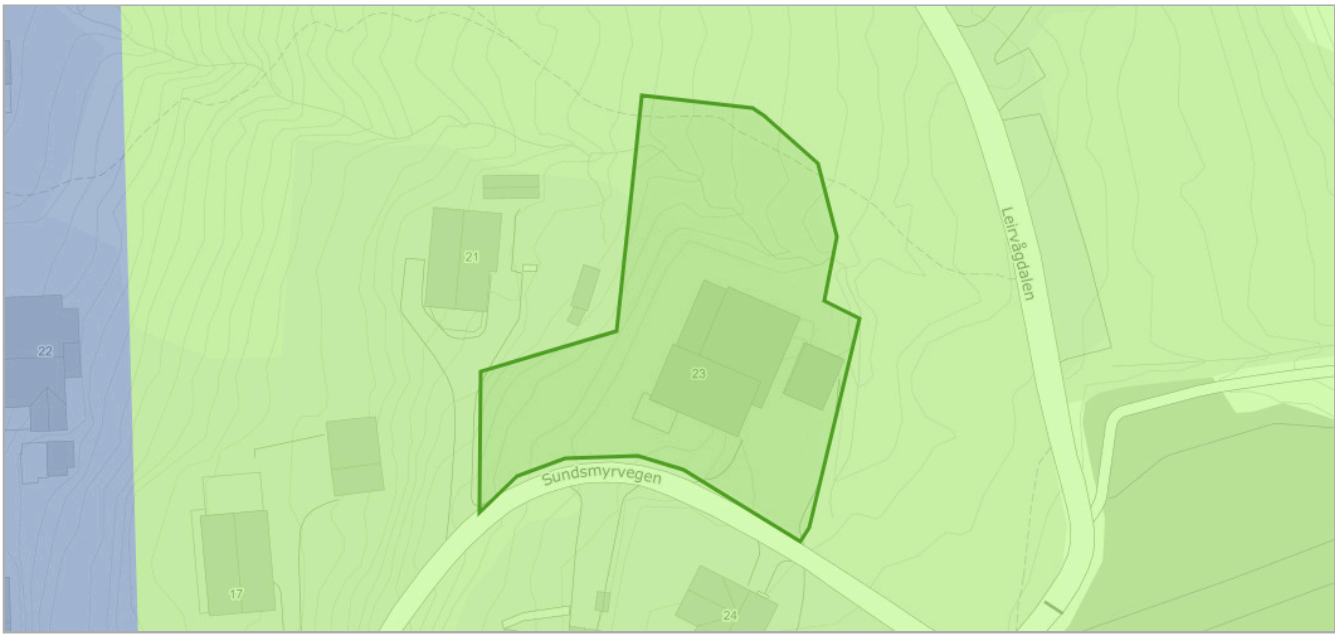
Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder 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 byggteknisk 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

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 infitrasjonsegenkaper 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

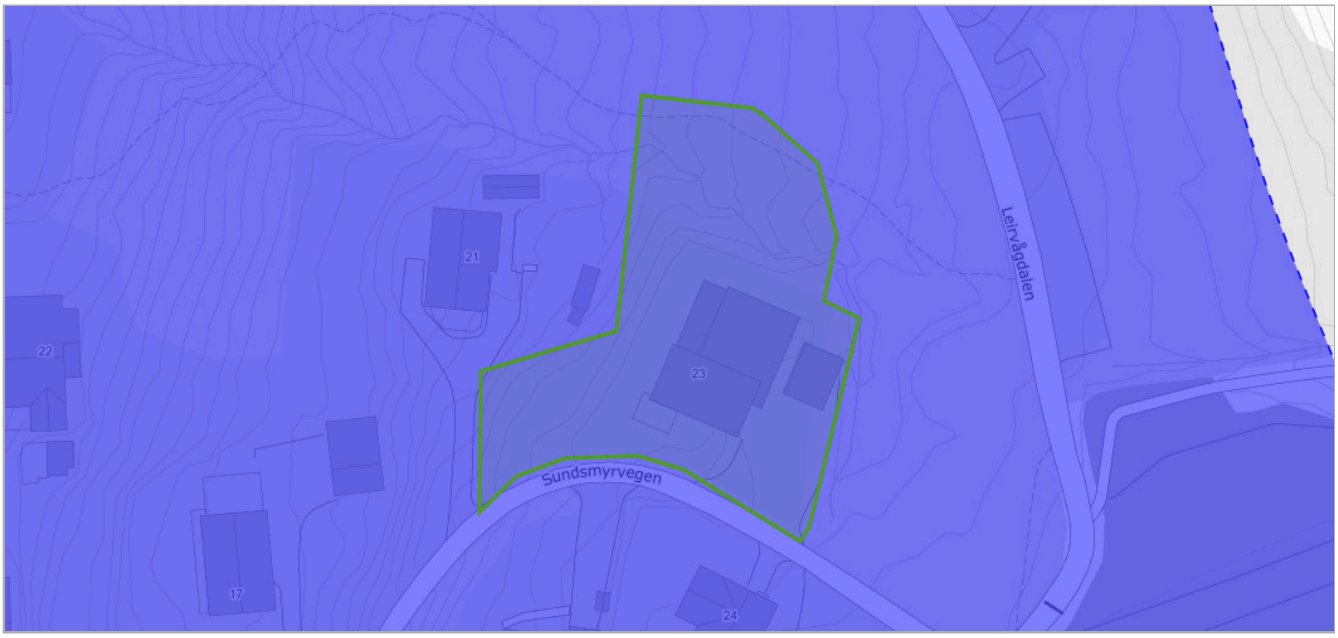
Løsmasser N50/N250
- Tykk morene
- Marin strandavsetning

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.06.2026



Om datasettet

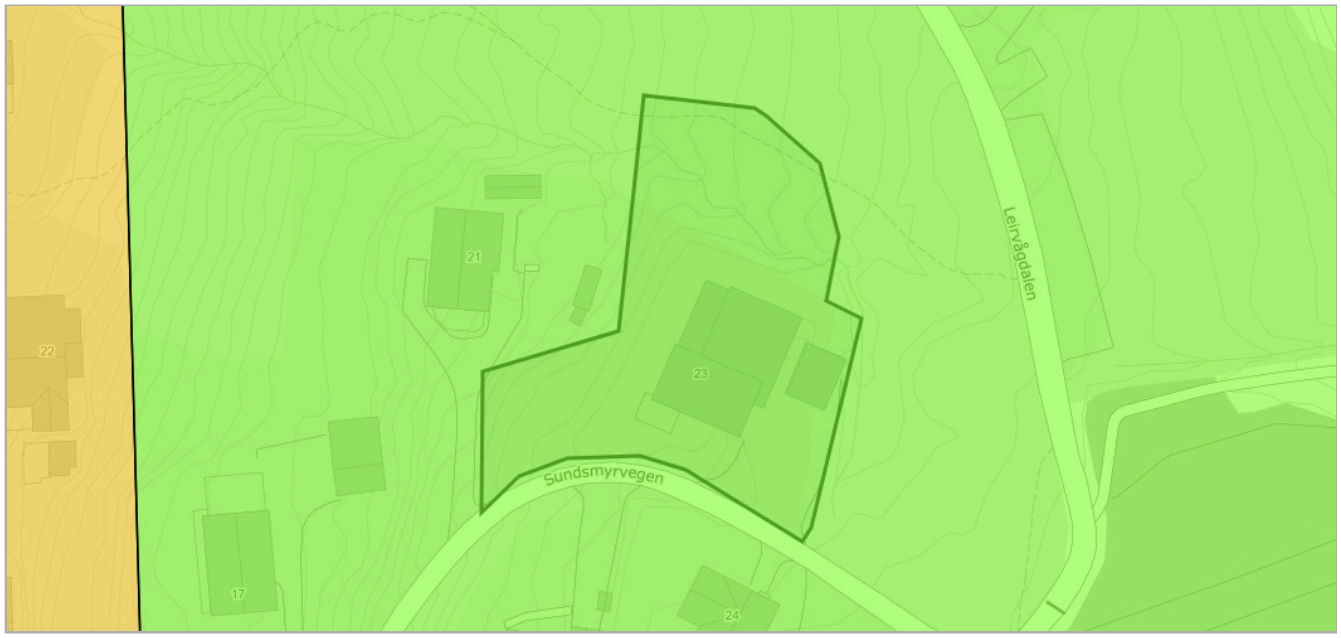
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.06.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
- Stor
- Liten

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.06.2026

Om datasettet

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

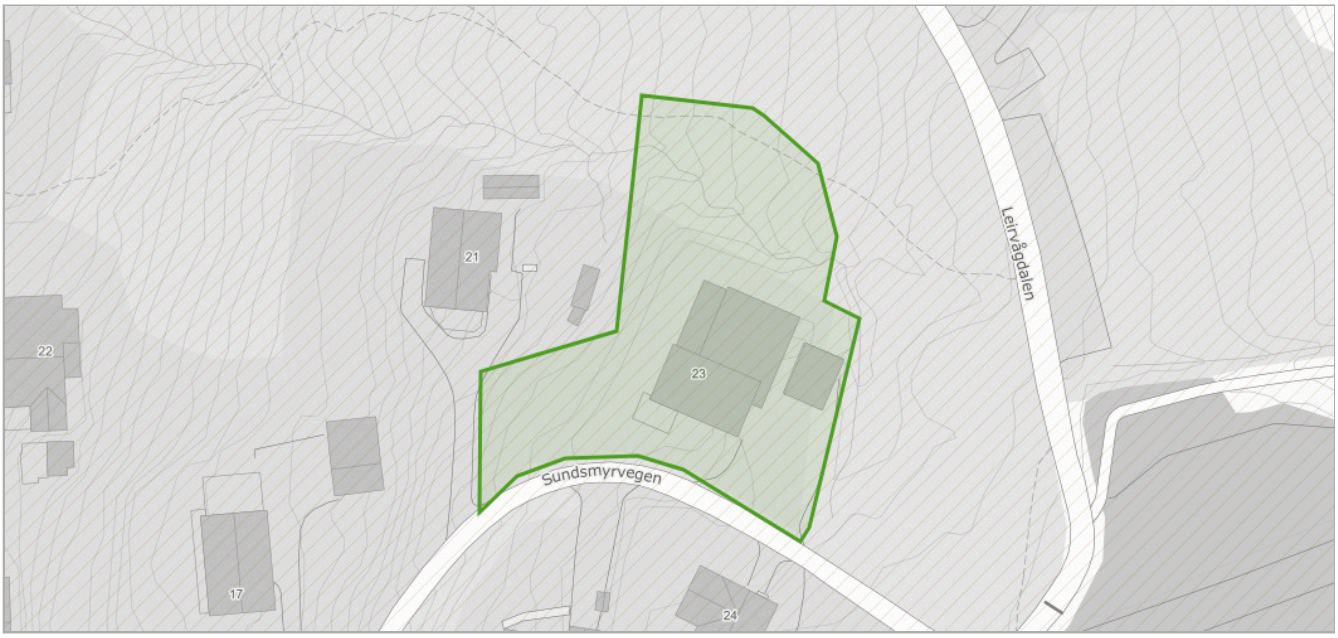
Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Relativt åpent fjordlandskap med tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.06.2026

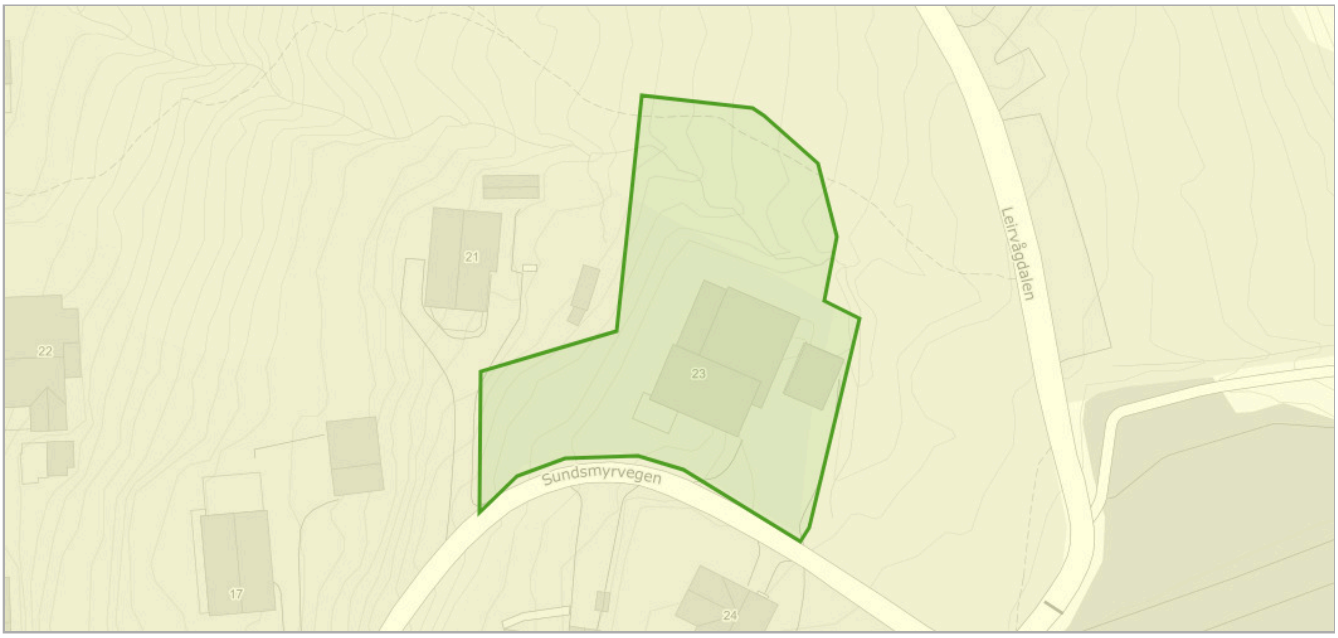


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Leirvågen	Miljøfaglig Utredning AS	2019

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	01.06.2026

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 eksiterende 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
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa

Bonitet furu
- B11
- B14

Bonitet gran
- B17
- B20

Bonitet lauv
- B11
- B14

Høyde
- 80 - 100 dm
- 100 - 120 dm
- 120 - 140 dm

Treslag sammenstilt
- Lauvdominert

Volum med bark
- >40 t/daa

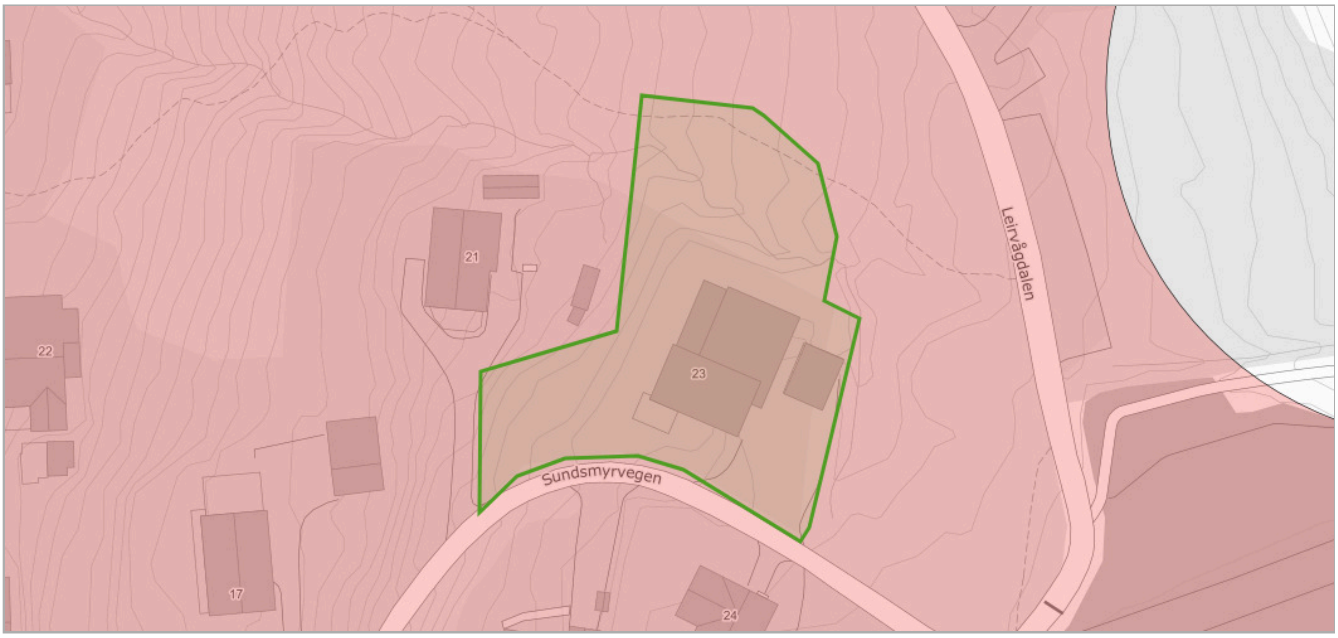
Volum uten bark
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
47	15	11	16	11	2019	107	5	TRL_2019_0	64	53

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	01.06.2026



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6025	Ålesund	55386	28.87560081608578

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020

Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

Kulturminnerapport

Eiendom	1531 63/22		
Utskriftsdato	02.06.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

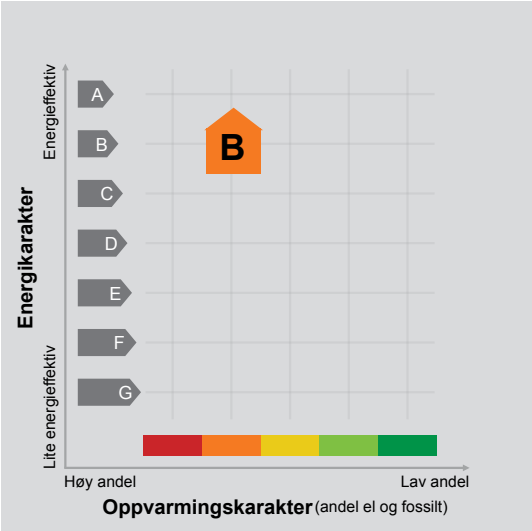
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

ENERGIATTEST

Adresse	Sundsmyrvegen 23
Postnummer	6037
Sted	EIDSNES
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300838395
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181689
Dato	19.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	407
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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

Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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: 2-0043/26
Adresse: Sundsmyrvegen 23, 6037 EIDSNES, gnr. 63, bnr. 22 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug
Tlf: 928 06 440
Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.07.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/