

# Høgda 8

FISKARSTRAND

notar



Prisantydning Kr 5 400 000,- Boligtype Frittliggende enebolig  
BRA-i/BRA Total 198/265 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



# Høgda 8

## Enebolig med dobbel garasje og attraktiv plassering på Fiskarstranda

Adresse	Høgda 8 6035 FISKARSTRAND
Prisantydning	Kr 5 400 000,-
Omkostninger	Kr 153 990,-
Totalpris	Kr 5 553 990,-
BRA-i/BRA Total	198/265 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1985
Soverom	4

Innholdsrik enebolig med attraktiv plassering på Høgda på Fiskarstranda. Boligen går over to plan og er velholdt og jevnlig oppgradert. Her er det svært gode solforhold som kan nytes fra eiendommens fine uteområder.

Eiendommen ligger fint og rolig til i familievennlige Fiskarstranda i Sula kommune. Her bor du godt med kort vei til den nye barneskolen, barnehager, dagligvarebutikker, idrettsanlegg, badeplasser, turterreng og disc-golf.

Velkommen til visning!

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



## Ole Christian Walderhaug

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



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	29
Nøkkelinformasjon	30
Plantegning	45
Vedlegg	48
Budgivning	139

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

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

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

















































# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i et etablert og rolig boligområde på Høgda, Fiskarstrand, i Sula kommune. Området har hovedsakelig frittliggende eneboliger og fremstår som et veletablert og attraktivt boligområde med lite trafikk. Det er kort avstand til barnehage, ny skole og dagligvareforretning. Videre er det relativt kort vei til både Langevåg og Moa, som tilbyr et variert utvalg av service- og handelstilbud. Eiendommen har også nærhet til idrettsanlegg samt turområder med stier som leder opp mot Sulafjellet.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Høgda 8, 6035 FISKARSTRAND

### OPPDRAKSNUMMER

2-0288/25

### SELGER

Mariann Aakernes Urke og Torgeir Urke

### MATRIKKELE

Gårdsnummer 74, bruksnummer 180 i Sula kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav E.

### INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget.

Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

## STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca 19 000 kWh per år. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## TOMT

Eiet tomt på 911.5 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, treterrasser, plen, asfalt, forstøtningsmurer, støpt platting og trapp.

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 28.11.2025 utført av Blibo AS v/Arnt Erik Blindheimsvik.

## BYGGEÅR

1985

## BYGGEMÅTE

Enebolig oppført i 1985. Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse den 11.07.1985, men i følge matrikelinformasjon så ble boligen først tatt i bruk den 01.02.1986.

Byggegrunnen er ukjent. Grunnmuren er av lettklinkerblokker, og dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning. Deler av kledningen er skiftet.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, og taket er tekket med pappshingel. Renner, nedløp og beslag er utført i stål/aluminium.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag, med et støpt dekke mot grunn i kjelleren.

Bygningen har en blanding av malte trevinduer med to- og trelags glass, samt PVC-vinduer med tolags glass. Ytterdørene inkluderer en malt hovedytterdør, en malt balkongdør i tre, en PVC-balkongdør og enkle kjellerdører i tre.

Eiendommen har en trebalkong mot vest med tredekke og rekkverk av tre, samt en balkong over boden med betongdekke. Utvendige trapper er av betong og tre.

Bod med balkong over. Bodene er hovedsakelig oppført i betongkonstruksjon med en enkel trekledning mot vest.

Garasje oppført ca 1994. Det ble utstedt ferdigattest den 01.11.1994. Garasjen er oppført i bindingsverk av tre med uisolert konstruksjon og støpt betongdekke på grunn. Den har port og dør av redwood, vinduer av PVC, og er kledd med stående og liggende bordkledning. Taket er tekket med betongtakstein. Det er installert elektrisk portåpner samt innlagt strøm med eget sikringsskap og ladepunkt for elbil.

#### SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

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:

##### - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er påvist vått treverk rundt takhatten, dette er nærmere vurdert under punktet beslag.
- Undertaket har misfarging på undersiden mot nordvest.

##### - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er påvist avvik i beslagløsninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Ved befaring ble det påvist høyt fuktnivå (34 vektprosent) i undertaket ved takhatten. Eier har i etterkant utført utbedring rundt takhatten og selv gjennomført en ny fuktmåling i slutten av desember, hvor det ble målt (18 vektprosent).

##### - Veggkonstruksjon

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

- Det er avvik: Det er påvist høyt fuktnivå enkelte steder i kledningen. I tillegg er det noen steder hvor spikrene i kledningen er skutt for langt inn.

##### - Vinduer

Avvik: • Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Flere av vinduene som er fra byggeåret har slitasje som tilsier at utskifting i løpet av de nærmeste årene må påregnes.

##### - Dører

Avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Balkongdøren på stuen er fra byggeåret og er slitt, med sprekker i treverket utvendig.

##### - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er avvik: • Fundamentet til balkongen som er tilbygget mot vest har seget noe. Ifølge eier skyldes dette at det ikke er fast masse under fundamentet.
- Betongdekket mot sør er ikke tett, men vurderes som tilfredsstillende med tanke på bruk som utvendig bod under.
- Dekker har vær slitasje.

##### - Utvendige trapper

Avvik: • Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert slitasje og avvik enkelte steder som er utover det en normalt kan forvente, for eksempel slitt parkett og noen sår/skader på overflater.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

• I kjelleren er det målt høydeforskjeller innenfor to meter på mellom 10-15 mm, og gjennom hele rom på mellom 14-22 mm.

• I 1. etasje er det målt høydeforskjeller innenfor to meter på mellom 5-10 mm, og gjennom hele rom på mellom 10-13 mm.

- Radon

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

- Pipe og ildsted

Avvik: • Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Popen er i kjelleren kledd igjen på nesten tre av sidene. Dette har ikke blitt registrert som avvik ved tidligere feietilsyn i 2011.

- Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Ved hulltaking er det påvist forhøyet fuktverdi på 18 vektprosent.

• I utvendig bod er det observert tegn på fuktgjennomtrenging og saltutslag.

- Innvendige dører

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

- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.),

løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er vindu i våtsonen. Det er imidlertid montert dusjkabinett, noe som reduserer risikoen for fuktskader på vinduet.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

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

- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av sluk, membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og utførelse, noe som gir økt risiko for skjulte feil eller mangler.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist riss i overflaten på servanten.

- Våtrom - Kjeller - Bad kjeller - Overflater Gulv

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

• Det er avvik: Det er list på gulvet rundt dusjsonen som begrenser lekkasjevann fra å renne til sluk. Ifølge eier skal toppen av membranen ved døren være høyere enn toppen av listen inn til dusjen. Ved eventuell lekkasje utenfor dusjsonen vil det kunne samle seg opp en betydelig mengde vann før dette renner til sluk.

- Våtrom - Kjeller - Bad kjeller - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Utførelsen med klemring i sluk er ikke i henhold til dagens krav til utførelse.

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning  
Avvik: · Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

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

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon  
Avvik: · Det er avvik: Ventilasjonen i boligen er begrenset, da det i hovedsak kun er ventiler i vinduene.

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg  
Avvik: Det er ikke utført kontroll av anlegget de siste 5 årene, eldre anlegg og det mangler dokumentasjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering  
Avvik: · Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
· Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.  
Det er ikke påvist fuktsikring med topplis rundt murene på hovedbygget. Eier opplyser om tidligere fuktproblematikk mot sørøst, som skal være løst ved å legge om taknedløp slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Det er påvist fuktsikring mot sør utenfor boden, men ikke topplis. Ved hulltaking i kjelleren er det påvist noe forhøyede fuktverdier, men ikke kritisk (18 vektprosent). Eier opplyser at hjørnet mot sørøst var tørt før innredning av vaskerom startet og det ble av takstingeniør målt normale fuktverdier i innforet treverk.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter  
Avvik: · Det er avvik:  
Det er påvist mindre sprekker i puss overflate og avflasset maling.

- Tomteforhold - Terrengforhold  
Avvik: · Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.  
Terreng er relativt flatt mot øst. Overflatevann ledes bort via dreneringsrenne og sluk.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer  
Avvik: · Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### VIKTIG

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

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

#### SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 05.01.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 1990. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: jobben på 2 bad utført av fagmann og eier på dugnad i 2000 og 2016 nytt vaskerom bygget i 2025 av fagfolk med samsvarserklæring.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja.

Beskrivelse: membran sluk oppgradert på bad pusset opp i 2016. bad laget i 2000 har også membran.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: stuprenne sprakk i 2006 det kom da inn noe vann i kjeller. sturenne ble skiftet og lagt i rør som ledet nedløp bort fra bolig. rommet var det samme som ble bygget om til vaskerom i 2025 og ingen tegn til lekkasje. dette ble også kontrollmålt av takstmann.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: antydning til fukt ved takhatt under stormen Amy høsten 2025. har fuget rundt heile hatten og undertak er nå tørt.

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: HM elektro. Beskrivelse: montert varmekabler på nytt vaskerom og montert bryter på VV tank. 2025.

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

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

Beskrivelse: Lader montert av IS elektro 2023.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: montert nytt shingel tak 2013 egeninnsats.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse:

bygget taksert av Møretakst v/Arnt Erik Blindheimsvik des.2025.

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

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

### ARBEID UTFØRT I BOLIGEN

2026:

• Etablering av nytt soverom i kjeller.

2025:

• Etablering av nytt vaskerom i kjeller.

• Ny innredning på vaskerom.

2024:

• Nytt kjøøl-/frysenskap og platetopp på kjøkken.

2023:

• Montering av el-bil lader.

2021:

• Nye balkongdøren i kjeller og på soverom i 1. etasje.

2020:

• Modernisering soverom 1.etasje.

2018:

• Luft-til-luft varmepumper, én i hver etasje. Eier opplyser at disse er fra 2018.

• Ny strømmåler i kjeller.

2016:

• Nytt kjøkken og modernisering av bad og toalett rom 1.etasje.

• Nye malte glatte dører med profiler i 1. etasje.

• Ny balkongdør på kjøkkenet.

2013:

• Ny taktekking.

2006:

• Taket på vaskerom har himlingsplater fra 2006.

2000:

- Balkongen over bod er fra rundt 2000-tallet.

1999:

- Noe usikker alder, men i følge eier så er badet i kjeller fra rundt ca 1999.

1998:

- Innredning av kjeller.
- Ny innmat/sikringer i sikringsskap.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på kommunens hjemmeside. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff:

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Mer informasjon om plantyper med treff:

### KOMMUNEPLANER

Plan Id: 2015A001

Navn: Arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.04.2015

Delarealer: Delareal 912 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse - Nåværende

### REGULERINGSPLANER

Plan Id: 7.06

Navn: Reguleringsplan for Rørstad Vestre

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 28.04.1975

Formål: Åpen villamessig bebyggelse

Plantyper uten treff:

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Midlertidige forbud

### OMRÅDEANALYSE

I følge Områdeanalyse datert 05.01.2026 så er det registrert 7 berørte datasett på eiendommen:

- FKB-AR5
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap

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

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

For mer informasjon om de ulike datasettene se vedlagte områdeanalyse.

### KULTURMINNERAPPORT

I følge Kulturminnerapport datert 05.01.2026 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 eller besøk kommunens hjemmeside.

#### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming: Boligen er oppvarmet med luft-til-luft varmepumper i hver etasje og elektriske varmekabler på badene og på vaskerommet. Panelovn i kjellerstue og på det ene soverommet i kjeller.

Vedfyring: Boligen har elementpipe. Vedovn på kjøkken. Vedovn i kjellerstue er fjernet og det er montert blendingslokk.

Tidligere så ble det utført feiing hvert andre år. Pga liten sotmengde så er hyppigheten på feiing endret til hvert femte år. Siste feiing ble utført 20.07.2023. Det har ikke vært utført tilsyn med fyringsanlegget siden 09.06.2011.

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 i bod.

#### PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje. For øvrig gode parkeringsmuligheter på tomt.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei, jfr. vedlagte Vegstatuskart.

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 vedlikeholdes for eiers regning frem til offentlig påkoblingspunkt. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### BEBYGGELSE

Området er veietablert og består hovedsakelig frittliggende eneboliger.

#### BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

#### SKOLEKRETS

Rørstadmarka skule (1-7 kl.)

Sula ungdomsskule (8-10 kl.)

#### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Rørstad som ligger 4 minuttsgange/0.4 kvm fra eiendommen. Her passerer linje 4.

#### ADGANG TIL UMLEIE

Registrert som enebolig med en boenhet i matrikkel.

Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de

som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. 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 ENEBOLOG - NYBYGG**

Sula kommune har fremlagt følgende dokumentasjon i meglerpakken:

- Byggemeldte tegninger godkjent på vilkår den 06.06.1984.
- Midlertidig brukstillatelse nybygg bolig datert 11.07.1985.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for første etasje av bygget. I følge brukstillatelsen ble ansvarshavende pålagt å utføre følgende arbeider:

1. Utbedring av intern kjellertrapp. Innvendig dør til kjeller skal holdes forsvarlig låst inntil kjellertrappen blir utbedret.
2. Fullføring av kjeller.
3. Utvendig puss av mur med tilbakefylling og planering av terreng rundt huset.

Arbeidet måtte være fullført innen 10.10.1985. Det foreligger ingen ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Byggemeldte/godkjente tegninger samt midlertidig brukstillatelse følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **ENEBOLOG - TILBYGG OG BRUKSENDRING**

Sula kommune har fremlagt følgende dokumentasjon i meglerpakken:

- Byggemeldt/revidert tegning av kjellerplan.
- Byggemeldte bilder av faktisk situasjon/situasjonskart som viser tilbygg med veranda.

- Vedtak for bruksendring og tilbygg datert 05.02.2026. Tiltaket: Tilbygg i betong på 28 m<sup>2</sup> BYA, med veranda mot sør. Bruksendring: To disponible rom og en sportsbod i underetasje brukesendres til to soverom og et stuerom, jfr. revidert plantegning. Når det gjelder tilbygg med veranda så ble vedtaket gjort utifra bilder og situasjonskart.
- Ferdigattest bruksendring i underetasje og tilbygg veranda datert 10.02.2026.

Byggemeldt/godkjent tegning, byggemeldte/godkjente bilder/situasjonskart og ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **GARASJE - NYBYGG**

Sula kommune har fremlagt følgende dokumentasjon i meglerpakken:

- Byggemeldte tegninger godkjent på vilkår den 13.05.1992.
- Ferdigattest nybygg garasje datert 01.11.1994.

Byggemeldte/godkjente tegninger og ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **LOVLIGHET**

##### **Enebolig**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse samsvarer i det vesentlige med dagens bruk, men det er utført enkelte mindre endringer som ikke fullt ut fremgår av tegningene;

- Karnapp på balkong/veranda mot vest fremkommer ikke på tegning.
- På fasadetegninger er det ikke inntegnet dører inn til soverom og stue på kjellerplan mot nord og vest. Disse dørene fremkommer imidlertid på den reviderte plantegningen av kjellerplanet. Den installerte døren til soverommet har dog en litt annen plassering enn det som er inntegnet.
- Vindu i bod på kjellerplan mot nord fremkommer ikke på tegninger.
- Vegg mellom kjellerstue og soverom mot nord har en noe endret plassering i forhold til tegning.
- Den ene boden i kjeller er omtalt som vask på tegning. Rommet fremstår uinnredet per i dag.
- Levegg med vindu og trapp fra balkong/veranda på

nordsiden av eneboligen fremkommer ikke på tegninger.

#### Bod

Det foreligger ikke tegninger tilbygd bod med veranda/balkong over mot øst, men tiltaket er godkjent i henhold til vedtak og det foreligger ferdigattest. Vedtaket ble gjort utifra bilder og situasjonskart.

#### Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse samsvarer i det vesentlige med dagens bruk, men det er utført enkelte mindre endringer som ikke fullt ut fremgår av tegningene;

• Vinduer er noe endret (endret himmelretning) i forhold til tegning.

#### TIL INFORMASJON

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

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

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

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

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

#### RADONMÅLING

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

#### INNHold

1. etasje:

BRA-i 104 kvm: Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

TBA 70 kvm: Terrasse- og balkongareal.

Kjeller:

BRA-i 94 kvm: Gang/trapperom, gang, vindfang, bad, kjeller, vaskerom, kjellerstue, 2 boder og 2 soverom.

Bod i kjeller:

BRA-e 17 kvm: Bod.

Garasje:

BRA-e 50 kvm: Garasje.

#### LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse samsvarer i det vesentlige med dagens bruk, men det er utført enkelte mindre endringer som ikke fullt ut fremgår av tegningene. Se 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 Bliibo AS v/Arnt Erik Blindheimsvik.

#### STANDARD

##### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap fra 2024, oppvaskmaskin, platetopp fra 2024 og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### BAD FØRSTE ETASJE

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran ifølge eier. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

#### BAD KJELLER

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran i følge eier. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

#### VASKEROM KJELLER

Veggene har malte overflater og våtromsstrie på vegg med innredning fra 2025. Taket har himlingsplater fra 2006. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

#### TOALETTROM FØRSTE ETASJE

Toalettrommet ble modernisert i 2016. Det er flislagte på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og innredning med nedfelt servant.

#### INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Parkett, laminat, betong og fliser.  
Vegger: Tapet, trepanel og malte overflater.  
Himling: Trepanel og himlingsplater.

#### INNVENDIGE DØRER

I første etasje er det malte glatte dører med profiler fra 2016 og i kjeller er det lakkerte fyllingsdører fra slutten av 1990-tallet.

#### ETASJESKILLER OG GULV PÅ GRUNN

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke mot grunn i kjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### TRAPP

Boligen har lakkert tretrapp.

#### PIPE OG ILDSTED

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe: Luft-til-luft varmepumper, én i hver etasje. Eier opplyser at disse er fra 2018.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken fra 1986 er på ca 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer fra 1998. Det er 2 sikringskap, ett i hver etasje. Ny strømmåler fra 2018 i kjeller.
- Brantekniske forhold: Brannslukningsapparat og røykvarslere.
- Sentralstøvsuger.
- Vannmåler (målnummer 44380108).

#### VIKTIG

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

#### HVITEVARER

Følgende hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen:

- Kjøøl/fryseskap fra 2024.
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp fra 2024.
- Stekeovn.

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

## INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

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

## AREALER

BRA - i: 198 m<sup>2</sup>

BRA - e: 67 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 265 m<sup>2</sup>

TBA: 70 m<sup>2</sup>

## ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 94 m<sup>2</sup> Gang/trapperom, gang, vindfang, bad kjeller, vaskerom, kjellerstue, 2 boder og 2 soverom.

1. etasje

BRA-i: 104 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

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

## GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m<sup>2</sup> Garasje.

## BOD

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 17 m<sup>2</sup> Bod.

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

ENEBOLIG

Åpent areal (TBA): Boligen har balkonger med adkomst fra 1. etasje. Arealet er angitt som et omtrentlig og er ikke detaljoppmålt. På kjellernivå er det opparbeidet treplattinger og støpte plattinger på terrengnivå. Disse utomhusarealene er ikke arealmålt og er derfor ikke tatt med i beregnet TBA.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 5 400 000,-

### VERDITAKST

Kr 5 400 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 402,- for år 2026

## INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Feieavgift: kr 544,00

Fastgebyr kloakk boenhet: kr 5981,15

Fastgebyr vann boenhet: kr 3786,95

Renovasjon 140 l: kr 6090,00

Totalt: kr 16401,10

Beløpet er en prognose på kommunale gebyrer inneværende år.

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 24 370,-. 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.

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 7 357,- for år 2026

## INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten faktureres sammen med de øvrige kommunale avgiftene.

## VELFORENING/HUSEIERLAG

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

## FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 196 000,- som primærbolig for 2026

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på beregnet markedsverdi har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig. 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. 5 400 000,- (Prisantydning)

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

kr. 135 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 153 990,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 5 553 990,- (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

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

#### HEFTELSE

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

#### GRUNNDATA

1983/3574-1/58 27.05.1983 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 74 BNR: 114

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

#### GRUNNBOKSDATO

19.02.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

If

#### POLISENUMMER

0319675

### 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.

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

### 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

23.03.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

### ANSVARLIG MEGLER

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

### MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,-(inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## **VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

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

### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

## HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

## 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.

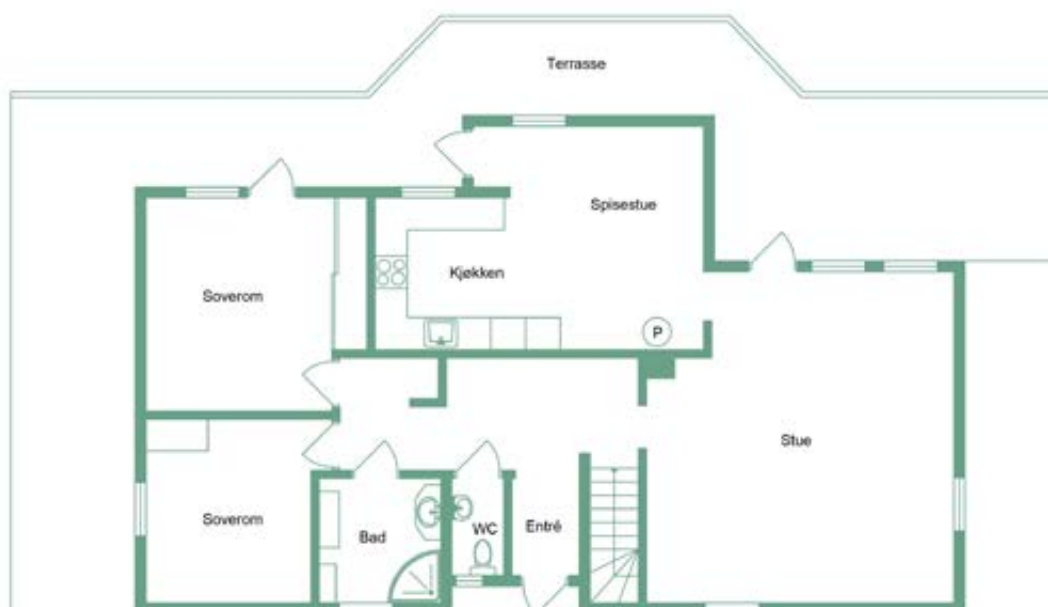
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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



Høgda 8

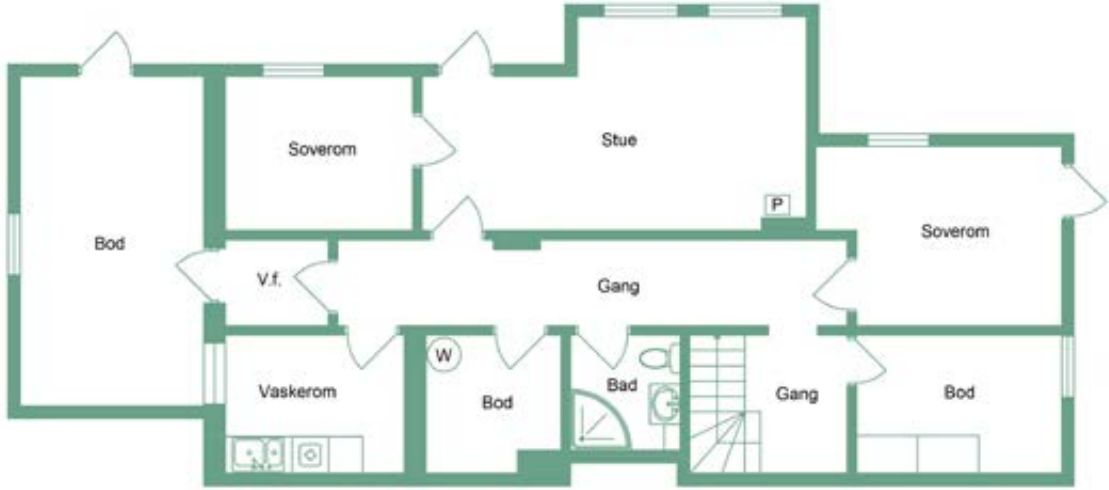
1 Etg

notar.no @notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning



Høgda 8

U Etg

notar.no @notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

## HØGDA 8

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger enebolig
- Midlertidig brukstillatelse enebolig
- Byggemeldt/revidert tegning av kjellerplan
- Byggemeldte/godkjente bilder/situasjonskart av tilbygg bod/veranda
- Ferdigattest bruksendring kjellerplan og tilbygg bod/veranda
- Byggemeldte/godkjente tegninger garasje
- Ferdigattest garasje
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Veistatuskart
- Reguleringsplankart
- Kommunep plankart
- Reguleringsplanforslag
- Områdeanalyse
- Kulturminnerapport
- Energiattest

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Høgda 8, 6035 FISKARSTRAND

 SULA kommune

 gnr. 74, bnr. 180

## Markedsverdi

**5 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m<sup>2</sup> BRA-i: 198 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 20499-1290

Referansenummer: GD6198

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik

Vår ref: Arnt Erik  
Blindheimsvik



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."



Rapportansvarlig

*Arnt Erik Blindheimsvik*

Arnt Erik Blindheimsvik  
Uavhengig Takstingeniør  
arnterik@moretakst.no  
970 32 020



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført for om lag 40 år siden. Boligen har en gjennomgående normal standard sett i forhold til alder og utførelse. Det er imidlertid registrert flere bygningsdeler med avvik. Det er utført jevnlig vedlikehold og enkelte oppgraderinger, men ytterligere utbedringer og vedlikeholdstiltak må påregnes i tiden fremover. Det vises til de enkelte punktene i rapporten for nærmere beskrivelse.

Informasjon om vektprosent i treverk:

- 0 - 17: Tørt/akseptabelt
- 17 - 20: Forhøyet
- 20 - 27: Høyt
- Over 27: Vått

## Enebolig - Byggeår: 1985

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå. Nedløp, takrenner og beslag av stål/aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, PVC-balkongdør og enkle kjellerdører i tre. Trebalkong mot vest på ca. 40 m<sup>2</sup> og balkong over bod på ca. 30 m<sup>2</sup> med dekke av betong. Balkongen har tredekke og rekkverk av tre. Utvendige trapper av betong og tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte overflater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke mot grunn i kjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører med profiler i 1-etasje fra 2016 og lakkerte fyllings dører i kjeller fra slutten av 90-tallet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran ifølge eier. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

### Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran i følge eier. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Veggene har malte overflater og våtromsstripe på vegg med innredning fra 2025. Taket har himlingsplater fra 2006. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap fra 2024, oppvaskmaskin, platetopp fra 2024 og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom modernisert i 2016. Flislaminat på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Vegghengt toalett og innredning med nedfelt servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Luft-til-luft varmepumper, én i hver etasje. Eier opplyser at disse er fra 2018. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer fra 1998. 2 stk sikringskap, ett i hver etasje. Ny strømmåler fra 2018 i kjeller. Brannslukningsapparat og røykvarslere. Sentralstøvsuger. Vannmåler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1986. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av naturstein og lettklinkerblokker. Eiendommen har skrånende terreng fra øst mot vest. Det er et flatt parti bak bygningen mot øst og foran huset mot vest, med skrånende terreng langs sidene. Mot øst er det asfaltert parkering med dreneringsrenne utenfor garasjen. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	265 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	198 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 400 000

### Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, og disse samsvarer i det vesentlige med dagens bruk, men det er utført enkelte mindre endringer i som ikke fullt ut fremgår av tegningene.

### Garasje

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, og disse samsvarer i det vesentlige med dagens bruk, men det er utført enkelte mindre endringer i som ikke fullt ut fremgår av tegningene.

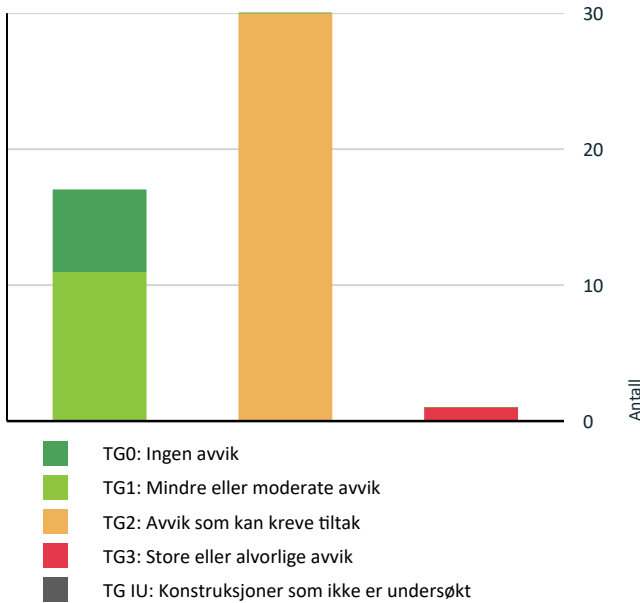
### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Bod med veranda/balkong over mot øst fremkommer ikke på tegninger, men er godkjent i henhold til vedtak og det foreligger ferdigattest.

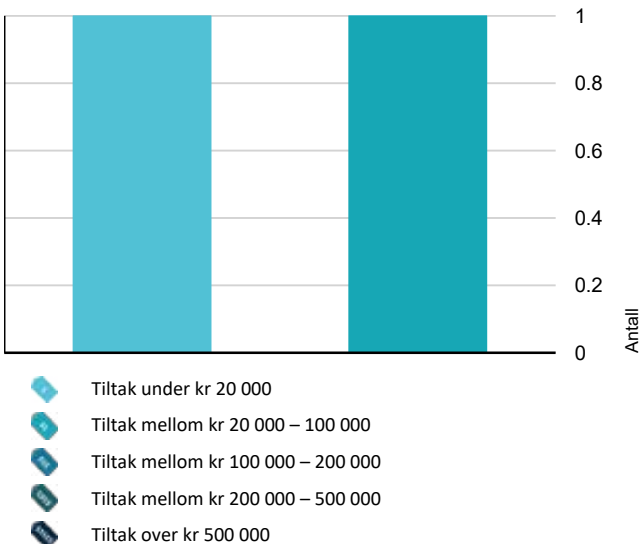
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er påvist vått treverk rundt takhatten, dette er nærmere vurdert under punktet beslag.
- Undertaket har misfarging på undersiden mot nordvest.



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ved befaring ble det påvist høyt fuktnivå (34 vektprosent) i undertaket ved takhatten. Eier har i etterkant utført utbedring rundt takhatten og selv gjennomført en ny fuktmåling i slutten av desember, hvor det ble målt (18 vektprosent).



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist høyt fuktnivå enkelte steder i kledningen. I tillegg er det noen steder hvor spikrene i kledningen er skutt for langt inn.



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av vinduene som er fra byggeåret har slitasje som tilsier at utskifting i løpet av de nærmeste årene må påregnes.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdøren på stuen er fra byggeåret og er slitt, med sprekker i treverket utvendig.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Det er avvik:

- Fundamentet til balkongen som er tilbygget mot vest har seget noe. Ifølge eier skyldes dette at det ikke er fast masse under fundamentet.
- Betongdekket mot sør er ikke tett, men vurderes som tilfredsstillende med tanke på bruk som utvendig bod under.
- Dekker har vær slitasje.

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje og avvik enkelte steder som er utover det en normalt kan forvente, for eksempel slitt parkett og noen sår/skader på overflater.

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

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

- I kjelleren er det målt høydeforskjeller innenfor to meter på mellom 10–15 mm, og gjennom hele rom på mellom 14–22 mm.
- I 1. etasje er det målt høydeforskjeller innenfor to meter på mellom 5–10 mm, og gjennom hele rom på mellom 10–13 mm.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er i kjelleren kledd igjen på nesten tre av sidene. Dette har ikke blitt registrert som avvik ved tidligere feietilsyn i 2011.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Ved hulltaking er det påvist forhøyet fuktverdi på 18 vektprosent.
- I utvendig bod er det observert tegn på fuktgjennomtrenging og saltutslag.

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

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

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

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

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

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

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

Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen er begrenset, da det i hovedsak kun er ventiler i vinduene.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer fra 1998. 2 stk sikringsskap, ett i hver etasje. Ny strømmåler fra 2018 i kjeller.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er ikke påvist fuktsikring med topplast rundt murene på hovedbygget. Eier opplyser om tidligere fuktproblematikk mot sørøst, som skal være løst ved å legge om taknedløp slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Det er påvist fuktsikring mot sør utenfor boden, men ikke topplast. Ved hulltaking i kjelleren er det påvist noe forhøyede fuktverdier, men ikke kritisk (18 vektprosent). Eier opplyser at hjørnet mot sørøst var tørt før innredning av vaskerom startet og det ble av takstingeniør målt normale fuktverdier i innført treverk.

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

Det er avvik:

Det er påvist mindre sprekker i puss overflate og avflasset maling.

## Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrengnet er relativt flatt mot øst. Overflatevann ledes bort via dreneringsrenne og sluk.

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

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

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

## Våtrom > 1-Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu i våtsonen. Det er imidlertid montert dusjkabinett, noe som reduserer risikoen for fuktskader på vinduet.

## Våtrom > 1-Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

## Våtrom > 1-Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av sluk, membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og utførelse, noe som gir økt risiko for skjulte feil eller mangler.

## Våtrom > 1-Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er påvist riss i overflaten på servanten.

## Kjøkken > 1-Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

## Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det er list på gulvet rundt dusjsonen som begrenser lekkasjevann fra å renne til sluk. Ifølge eier skal toppen av membranen ved døren være høyere enn toppen av listen inn til dusjen. Ved eventuell lekkasje utenfor dusjsonen vil det kunne samle seg opp en betydelig mengde vann før dette renner til sluk.

## Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utførelsen med klemring i sluk er ikke i henhold til dagens krav til utførelse.

## Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1985

**Kommentar**  
Jf. midlertidig brukstillatelse

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men tiltak må påregnes - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Etablering av nytt soverom i kjeller
2025	Ombygging	Etablering av nytt vaskerom i kjeller
2020	Modernisering	Modernisering soverom 1.etasje
2016	Modernisering	Nytt kjøkken og modernisering av bad og toalett rom 1.etasje
2013	Modernisering	Ny takteking
1998	Innredning	Innredning av kjeller
1998	Modernisering	Ny innmat/sikringer i sikringsskap

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist vått treverk rundt takhatten, dette er nærmere vurdert under punktet beslag.
- Undertaket har misfarging på undersiden mot nordvest.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på undertaket er passert, noe som øker risikoen for slitasje og potensielle lekkasjer. Videre forringelse kan føre til vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

### Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av stål/aluminium.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Ved befaring ble det påvist høyt fuktnivå (34 vektprosent) i undertaket ved takhatten. Eier har i etterkant utført utbedring rundt takhatten og selv gjennomført en ny fuktmåling i slutten av desember, hvor det ble målt (18 vektprosent).

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å sikre at utbedringen rundt takhatten har løst problemet med forhøyet fuktnivå. Vedvarende fukt kan føre til råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Overvåk fuktverdiene jevnlig for å avdekke eventuelle nye lekkasjer eller fuktproblemer.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har i hovedsak stående bordkledning. Bordkledningen mot vest på utbygg, kledning mot sørvest og vegg mot sør er skiftet, for øvrig er kledningen fra byggeåret. Det er også nyere vindskibord på disse sidene og montert musebånd.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det er påvist høyt fuktnivå enkelte steder i kledningen. I tillegg er det noen steder hvor spikrene i kledningen er skutt for langt inn.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge kledningens levetid.

Høyt fuktnivå kan føre til råte og redusert holdbarhet på kledningen. Spiker som er skutt for langt inn bør utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere skader på treverket over tid.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene i 1. etasje på bad, ene soverommet og på kjøkken er skiftet ellers er vinduene fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

# Tilstandsrapport

Flere av vinduene som er fra byggeåret har slitasje som tilsier at utskifting i løpet av de nærmeste årene må påregnes.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitasje og sprekker for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Vinduene som er fra byggeår er 40 år gamle, så stedvis utskifting i tiden som kommer er naturlig.

Tiltak for å bedre ventilasjonen bør vurderes for å redusere innvendig kondensering, da dette kan føre til råte og behov for mer omfattende reparasjoner.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, PVC-balkongdør og enkle kjellerdører i tre. Balkongdøren i kjeller og på soverom i 1. etasje er fra 2021, og balkongdøren på kjøkkenet er fra 2016.

### Vurdering av avvik:

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

Balkongdøren på stuen er fra byggeåret og er slitt, med sprekker i treverket utvendig.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes at balkongdøren på stuen må skiftes på sikt for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Trebalkong mot vest på ca. 40 m<sup>2</sup> og balkong over bod på ca. 30 m<sup>2</sup> med dekke av betong. Balkongen har tredekke og rekkverk av tre. Eier opplyser at balkongen mot vest er påbygget i forhold til byggeår, og at balkongen over bod er fra rundt 2000-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Fundamentet til balkongen som er tilbygget mot vest har seget noe. Ifølge eier skyldes dette at det ikke er fast masse under fundamentet.
- Betongdekket mot sør er ikke tett, men vurderes som tilfredsstillende med tanke på bruk som utvendig bod under.
- Dekker har vær slitasje.

## Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak:

- Fundamentet til balkongen bør utbedres for å hindre videre setninger, da dette kan føre til skjevheter og svekket bæreevne over tid.
- Det bør vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig tetthet på betongdekket mot sør, for å redusere risikoen for fuktskader i boden under ved økt vanninntrengning.
- Vedlikehold av dekker må påregnes.

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong og tre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav. For store åpninger kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte overflater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje og avvik enkelte steder som er utover det en normalt kan forvente, for eksempel slitt parkett og noen sår/skader på overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasjen vurderes som kosmetisk og har lav konsekvens, men utbedring vil forbedre boligens estetiske standard.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke mot grunn i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- I kjelleren er det målt høydeforskjeller innenfor to meter på mellom 10–15 mm, og gjennom hele rom på mellom 14–22 mm.
- I 1. etasje er det målt høydeforskjeller innenfor to meter på mellom 5–10 mm, og gjennom hele rom på mellom 10–13 mm.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er i kjelleren kledd igjen på nesten tre av sidene. Dette har ikke blitt registrert som avvik ved tidligere feietilsyn i 2011.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipens tilstand, spesielt med tanke på at den er kledd igjen på flere sider i kjelleren. Konsekvensen av utilstrekkelig tilgang og manglende kontroll kan være at eventuelle skader eller feil ikke oppdages, noe som øker risikoen for brann eller andre bygningsskader.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Veggene har betong/mur. Gulvet er av betong. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod og og inspeksjonsluke. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Ved hulltaking er det påvist forhøyet fuktverdi på 18 vektprosent.
- I utvendig bod er det observert tegn på fuktgjennomtrenging og saltutslag.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med profiler i 1-etasje fra 2016 og lakkerte fyllings dører i kjeller fra slutten av 90-tallet.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1-ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Det er viktig å bemerke at oppgradering av badet er utført av eier selv, og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## 1-ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu i våtsonen. Det er imidlertid montert dusjkabinett, noe som reduserer risikoen for fuktskader på vinduet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om dusjkabinett er montert og reduserer risikoen, kan endret bruk eller lekkasje fra kabinettet medføre fuktskader over tid.

## 1-ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ukjent.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1-ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran ifølge eier. Eier opplyser at membran er smurt på gulv, opp langs vegg og bak aluminiumslist, samt opp langs terskel ved dør.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av sluk, membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og utførelse, noe som gir økt risiko for skjulte feil eller mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av sluk, membran og tettesjikt om mulig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og utførelse, noe som gir økt risiko for skjulte feil eller mangler, og i verste fall fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## 1-ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist riss i overflaten på servanten.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

## 1-ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 1-ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom ved siden av og i tak i boden under. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7 som tilsvarer tørt treverk.



## KJELLER > BAD KJELLER

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Noe usikker alder, men i følge eier rundt ca 1999. Det er viktig å bemerke seg at membran nærmer seg forventet total levetid på dette badet.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1999

Kilde: Eier



## KJELLER > BAD KJELLER

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD KJELLER

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca 60 mm i følge eier.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er list på gulvet rundt dusjsonen som begrenser lekkasjevann fra å renne til sluk. Ifølge eier skal toppen av membranen ved døren være høyere enn toppen av listen inn til dusjen. Ved eventuell lekkasje utenfor dusjsonen vil det kunne samle seg opp en betydelig mengde vann før dette renner til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Dagens løsning medfører økt risiko for oppsamling av vann og påfølgende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje utenfor dusjsonen.

## KJELLER > BAD KJELLER

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran i følge eier.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utførelsen med klemring i sluk er ikke i henhold til dagens krav til utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membran nærmer seg forventet total levetid, og det bør påregnes tiltak i løpet av de nærmeste årene for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Utførelsen med klemring i sluk er ikke i henhold til dagens krav, noe som øker risikoen for at membranløsningen ikke er tett, og at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjon.



## KJELLER > BAD KJELLER

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 1999

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD KJELLER

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## KJELLER > BAD KJELLER

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Via inspeksjonsluke i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



## KJELLER > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer, fakturaer og bilder. Undertegnede takstingeniør har ikke befart dette rommet på nytt etter ferdigstillelse. Vurderingen er basert på dokumentasjon og opplysninger fra eier.

Årstill: 2025

Kilde: Eier



Bilde fra eier

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte overflater og våtromsstrie på vegg med innredning fra 2025. Taket har himlingsplater fra 2006.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

Årstill: 2025

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

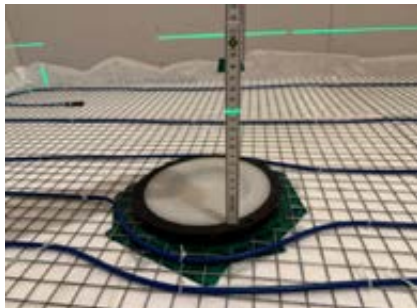
### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstill: 2025

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Bilde tatt på befaring



Bilde fra eier



Bilde fra eier



Bilde fra eier

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

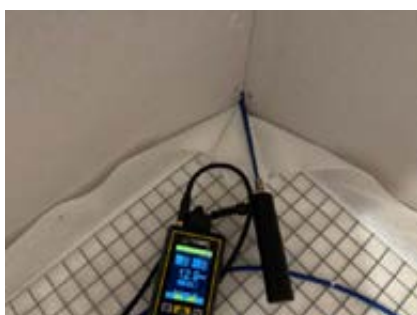
Elektrisk avtrekksvifte eller mekanisk avtrekk bør monteres for å lukke avviket, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for dårlig inneluft og fuktskader.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, men det ble foretatt målinger i tre konstruksjon bak gipsplate under oppbyggingen av rommet på befaringsdagen. Rommet er nytt, og det ble ikke avdekket noen unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1-ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap fra 2024, oppvaskmaskin, platetopp fra 2024 og stekeovn.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Komfyrvakt må monteres.



### 1-ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1-ETASJE > TOALETTROM

#### **TG 1** Overflater og konstruksjon

Toalettrom modernisert i 2016. Flislaminat på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Vegghengt toalett og innredning med nedfelt servant.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### **TG 2** Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### **TG 2** Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen er begrenset, da det i hovedsak kun er ventiler i vinduene.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre ventilering bør etableres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i boligen. Begrenset ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumper, én i hver etasje. Eier opplyser at disse er fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 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.*

Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer fra 1998. 2 stk sikringskap, ett i hver etasje. Ny strømmåler fra 2018 i kjeller.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1986 Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår med unntak av innredning av kjeller og oppgradering i sikringskap på slutten av 90-tallet.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det foreligger samsvarserklæring for montering av el-bil lader, men ikke noe videre utover dette.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er ikke utført kontroll av anlegget de siste 5 årene, eldre anlegg og det mangler dokumentasjon.

## Generell kommentar

Ut i fra observasjoner og en samlet vurdering anbefales det en kontroll av anlegget av fagperson. Undertegnende takstingeniør er ikke fagperson innen elektro, anlegg av eldre dato kan i flere tilfelle ha feil/mangler som ikke kommer frem ved en visuell vurdering.

## 🔧 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei Ingen skader på røykvarslere observert ved visuell besiktigelse, røykvarslere er ikke testet av takstingeniør.

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## 🔧 TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1986.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er ikke påvist fuktsikring med topplist rundt murene på hovedbygget. Eier opplyser om tidligere fuktproblematikk mot sørøst, som skal være løst ved å legge om taknedløp slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Det er påvist fuktsikring mot sør utenfor boden, men ikke topplist. Ved hulltaking i kjelleren er det påvist noe forhøyede fuktverdier, men ikke kritisk (18 vektprosent). Eier opplyser at hjørnet mot sørøst var tørt før innredning av vaskerom startet og det ble av takstingenør målt normale fuktverdier i innført treverk.

## Konsekvens/tiltak

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

Alder på drenering, tidligere fuktproblematikk, observasjoner og manglende fuktsikring tilsier at det må påregnes tiltak i tiden som kommer. Forholdene bør overvåkes jevnlig for å unngå økt risiko for fuktskader og råte i kjeller/underetasje. Videre utredning og eventuelle utbedringer bør vurderes dersom fuktverdiene øker eller det oppstår nye tegn til fukt.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mindre sprekker i puss overflate og avflasset maling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene i puss og avflasset maling bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflaten og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.



## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren(e) i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenforhold

Eiendommen har skrånende terreng fra øst mot vest. Det er et flatt parti bak bygningen mot øst og foran huset mot vest, med skrånende terreng langs sidene. Mot øst er det asfaltert parkering med dreneringsrenne utenfor garasjen og sluk mot nord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget er relativt flatt mot øst. Overflatevann ledes bort via dreneringsrenne og sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk forholdene jevnlig og påse at rennen og sluket rengjøres slik at disse ikke går tette.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til vannansamlinger og økt risiko for fuktskader i bygningsmassen. Regelmessig vedlikehold reduserer faren for inntrenging av vann og påfølgende skader.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1994

#### Kommentar

Jf. matrikkel

#### Standard

Ikke vurdert.

#### Vedlikehold

Ikke vurdert.

### Beskrivelse

Garasjen er oppført i bindingsverk av tre og har uisolert konstruksjon. Gulvet består av støpt betongdekke på grunn. Bygningen er utstyrt med port og dør av redwood tre. Vinduer av PVC. Det er installert elektrisk portåpner samt innlagt strøm med eget sikringskap og ladepunkt for elbil. Utvendig er garasjen kledd med både stående og liggende bordkledning, og taket er tekket med betongtakstein.

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

## Tilbygg / modernisering

2023    Installasjon    Montering av el-bil lader

## Bod



### Anvendelse

#### Byggeår

2000

#### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

#### Standard

Ikke vurdert.

#### Vedlikehold

Ikke vurdert.

### Beskrivelse

Bod med balkong over. Bodden er hovedsakelig oppført i betongkonstruksjon, med enkel trekledning/vegg mot vest

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

198 m<sup>2</sup>/198 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Vindfang, 2 Gang, 2 Trapperom, Toalettrom, 2 Bad, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, 2 Bod, Vaskerom, Kjellerstue

*Andre bygg:* Garasje, Bod

*Bruksareal andre bygg:* 67 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 5 400 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 250 000

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

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

## Markedsverdi

5 400 000

## Konklusjon markedsverdi

5 400 000

## Markedsvurdering

Eiendommen er beliggende i et etablert og rolig boligområde på Høgda, Fiskarstrand, i Sula kommune. Området har hovedsakelig frittliggende eneboliger og fremstår som et veletablert og attraktivt boligområde med lite trafikk. Det er kort avstand til barnehage, ny skole og dagligvareforretning. Videre er det relativt kort vei til både Langevåg og Moa, som tilbyr et variert utvalg av service- og handelstilbud. Eiendommen har også nærhet til idrettsanlegg samt turområder med stier som leder opp mot Sulafjellet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Tranvågvegen 63 ,6035 FISKARSTRAND 149 m <sup>2</sup> 1982 3 sov	30-08-2023	4 500 000	<b>4 600 000</b>		4 600 000	<b>30 872</b>
2 Aureneset 9 ,6035 FISKARSTRAND 186 m <sup>2</sup> 1984 5 sov	06-09-2023	4 500 000	<b>5 700 000</b>		5 700 000	<b>30 645</b>
3 Trømyra 30 ,6035 FISKARSTRAND 172 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	28-10-2025	5 250 000	<b>4 900 000</b>		4 900 000	<b>27 528</b>
4 Endrehaugen 15 ,6035 FISKARSTRAND 154 m <sup>2</sup> 1968 5 sov	26-06-2024	4 950 000	<b>4 800 000</b>		4 800 000	<b>27 429</b>
5 Høgda 6 ,6035 FISKARSTRAND 177 m <sup>2</sup> 1984 4 sov	27-02-2024	4 700 000	<b>4 810 000</b>		4 810 000	<b>27 175</b>
6 Tranvågvegen 71 ,6035 FISKARSTRAND 169 m <sup>2</sup> 1979 2 sov	29-09-2025	4 700 000	<b>4 230 000</b>		4 230 000	<b>25 030</b>
7 Høgda 4 ,6035 FISKARSTRAND 155 m <sup>2</sup> 1984 4 sov	22-05-2024	3 790 000	<b>3 650 000</b>		3 650 000	<b>21 598</b>
8 Lømyrvegen 26 ,6035 FISKARSTRAND 156 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	23-02-2023	2 990 000	<b>3 225 000</b>		3 225 000	<b>20 673</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt - i følge eier på befarings	Kr.	23 900
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>24 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 450 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 800 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 250 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

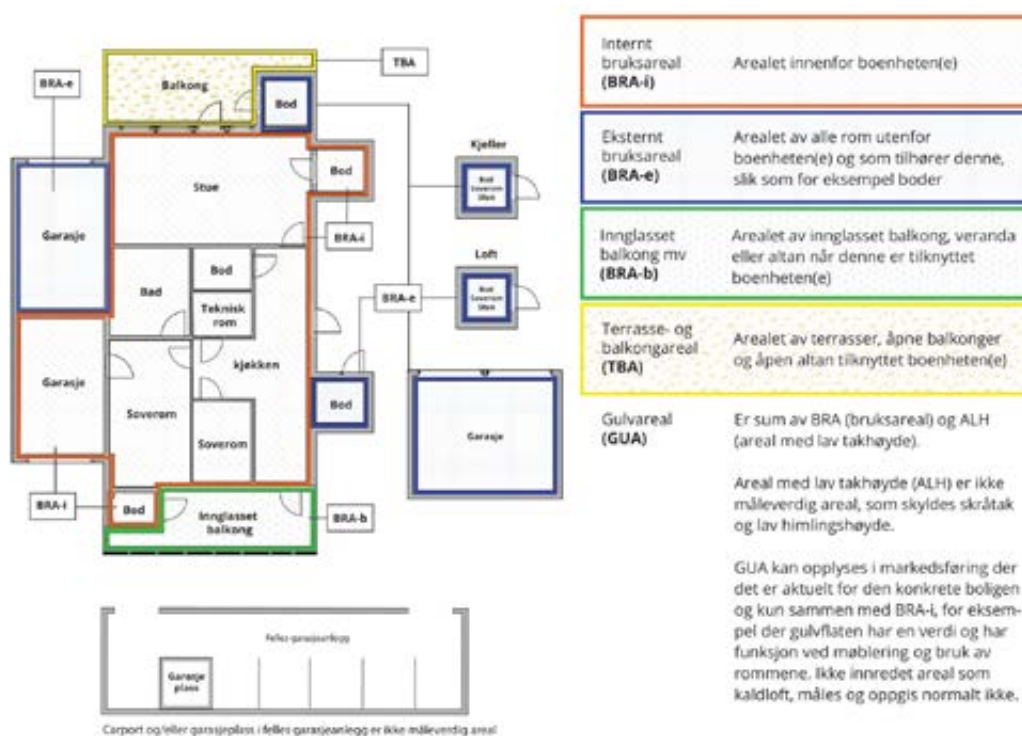
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-Etasje	104			104	70
Kjeller	94			94	
<b>SUM</b>	<b>198</b>				<b>70</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>198</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-Etasje	Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang/trapperom, bod 1, gang, vindfang, bad kjeller, bod 2, soverom 3, vaskerom, kjellerstue, soverom 4		

### Kommentar

Åpent areal (TBA): Boligen har balkonger med adkomst fra 1. etasje. Arealet er angitt som et omtrentlig og er ikke detaljoppmålt. På kjellernivå er det opparbeidet treplattinger og støpte plattinger på terrengnivå. Disse utomhusarealene er ikke arealmålt og er derfor ikke tatt med i beregnet TBA

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, og disse samsvarer i det vesentlige med dagens bruk, men det er utført enkelte mindre endringer i som ikke fullt ut fremgår av tegningene.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Etablering av nytt vaskerom i kjeller i 2025 og soverom i 2026.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		50		50	
<b>SUM</b>		<b>50</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, og disse samsvarer i det vesentlige med dagens bruk, men det er utført enkelte mindre endringer i som ikke fullt ut fremgår av tegningene.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Montering av el-bil lader.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Bod med veranda/balkong over mot øst fremkommer ikke på tegninger, men er godkjent i henhold til vedtak og det foreligger ferdigattest.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	185	13
Garasje	0	50
Bod	0	17

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør
	Torgeir Urke	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	74	180		0	911.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Høgda 8

### Hjemmelshaver

Urke Mariann Aakernes, Urke Torgeir

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert og rolig boligområde på Høgda, Fiskarstrand, i Sula kommune. Området har hovedsakelig frittliggende eneboliger og fremstår som et veletablert og attraktivt boligområde med lite trafikk. Det er kort avstand til barnehage, ny skole og dagligvareforretning. Videre er det relativt kort vei til både Langevåg og Moa, som tilbyr et variert utvalg av service- og handelstilbud. Eiendommen har også nærhet til idrettsanlegg samt turområder med stier som leder opp mot Sulafjellet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, treterrasser, plen, asfalt, forstøtningsmurer, støpt platting og trapp.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If	0319675			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.11.2025		Gjennomgått	10	Nei
Plantegninger bolig	10.11.1983		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger garasje			Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse garasje	01.11.1994		Gjennomgått	1	Nei
Byggekost.no	08.12.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	08.12.2025		Gjennomgått	4	Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	
2	15.02.2026	Korrigert tekst.
3	20.02.2026	Korrigert tekst.
4	25.02.2026	Korrigert tekst.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

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

eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GD6198>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0288/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torgeir Urke	Mariann Aakernes Urke
Gateadresse	
Høgda 8	
Poststed	Postnr
FISKARSTRAND	6035
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1990
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	35
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalnr.	0319675

Document reference: 2-0288/25

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

jobben på 2 bad utført av fagmann og eier på dugnad i 2000 og 2016 nytt vaskerom bygget i 2025 av fagfolk med samsvarserklæring

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse

membran sluk oppgradert på bad pusset opp i 2016. bad laget i 2000 har også membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

stuprenne sprakk i 2006 det kom da inn noe vann i kjeller. sturenne ble skiftet og lagt i rør som ledet nedløp bort fra bolig. rommet var det samme som ble bygget om til vaskerom i 2025 og ingen tegn til lekkasje. dette ble også kontrollmålt av takstmann.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

antydning til fukt ved takhatt under stormen Amy høsten 2025. har fuget rundt heile hatten og undertak er nå tørt.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

montert varmekabler på nytt vaskerom og montert bryter på VV tank. 2025

Arbeid utført av

HM elektro

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Lader montert av IS elektro 2023

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

montert nytt shingel tak 2013 egeninnsats

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

bygget taksert av Møretakst v/Arnt Erik Blindheimsvik des.2025

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torgeir URKE	1269a6b90a98dcf7e107e ed995184f9f2f856bb8	05.01.2026 20:13:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariann Aakernes Urke	34a1f480b97dd0d0b6017 cd640ae79e333c69903	05.01.2026 20:16:03 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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

Høgda 8 - Nabolaget Rørstad/Korsneset - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Offentlig transport

🚗 Rørstad	4 min 🚶
Linje 4	0.4 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	38 min 🚗

## Skoler

Rørstadmarka skule (1-7 kl.)	11 min 🚶
212 elever, 13 klasser	0.7 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.)	10 min 🚗
434 elever, 37 klasser	6.8 km
Borgund vidaregåande skole	15 min 🚗
730 elever, 54 klasser	11.1 km
Spjelkavik vidaregåande skole	15 min 🚗
492 elever	12.3 km

«Fiskarstranda er beste plassen på jord :-D»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

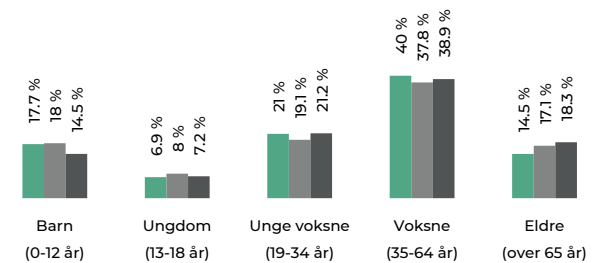
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

## Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rørstad/Korsneset	685	272
Sula	8 573	3 614
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Rørstadmarka barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
55 barn	0.4 km
Måseide barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
73 barn	1.4 km
Bjørkavåg barnehage (0-5 år)	6 min 🚗
133 barn	3.3 km

## Dagligvare

Kiwi Fiskarstrand	16 min 🚶
PostNord	1.4 km
Spar Eidsnes	6 min 🚗
Post i butikk, PostNord	3.9 km



## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100









## Støynivået

Lite støynivå 91/100

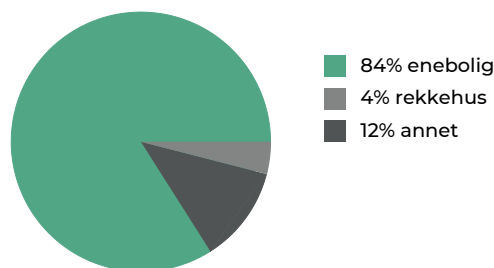
## Gateparkering

Lett 86/100

## Sport

 Fiskarstrand stadion	6 min 
Ballspill, fotball	0.4 km
 Rørstadmarkhallen	11 min 
Flerbrukshall	0.7 km
 Aktiv Trening Langevåg	10 min 
 Crossfit Langevåg	11 min 

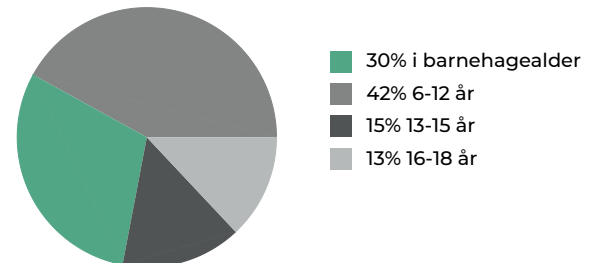
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

 AMFI Moa	15 min 
 Apotek 1 Langevåg	10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



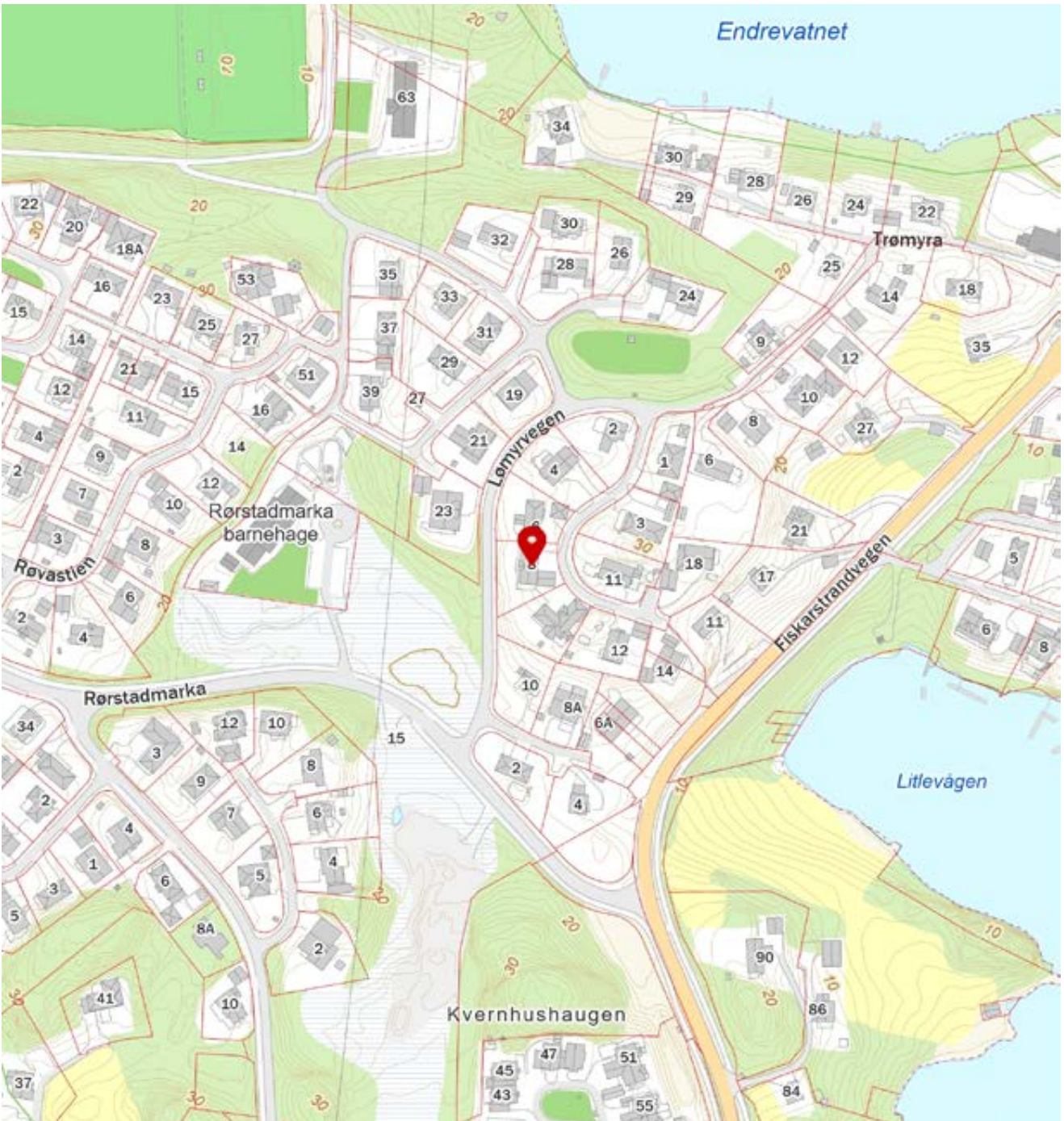
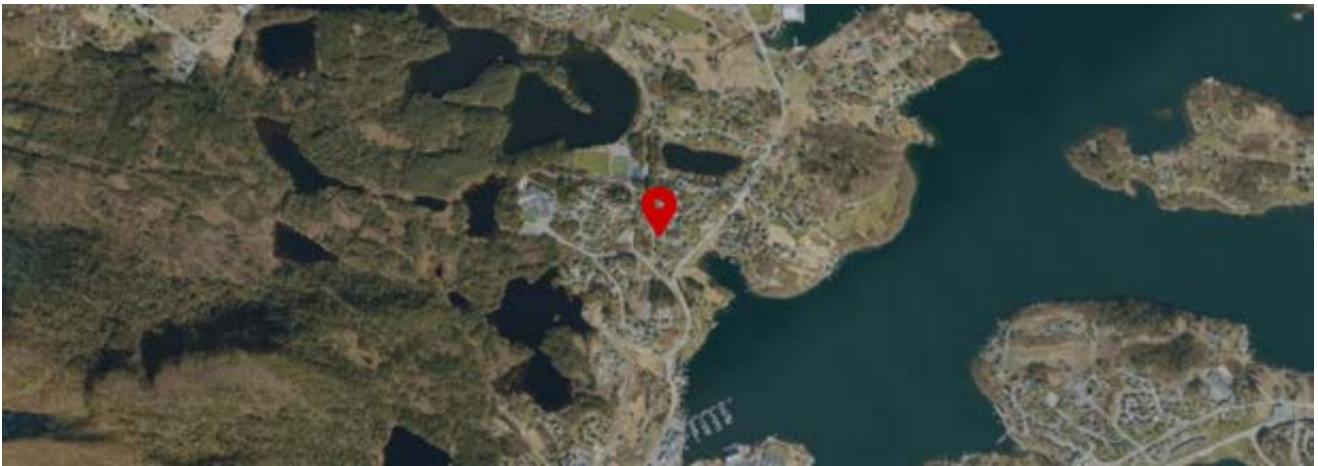
0%

43%

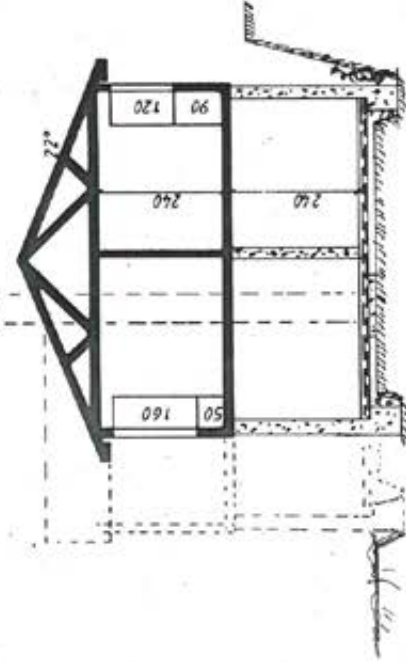
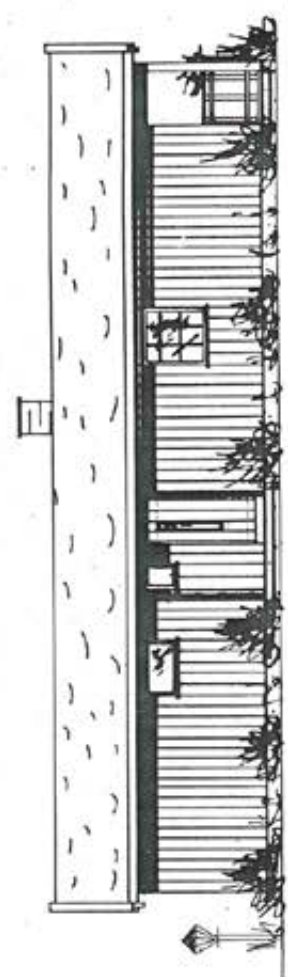
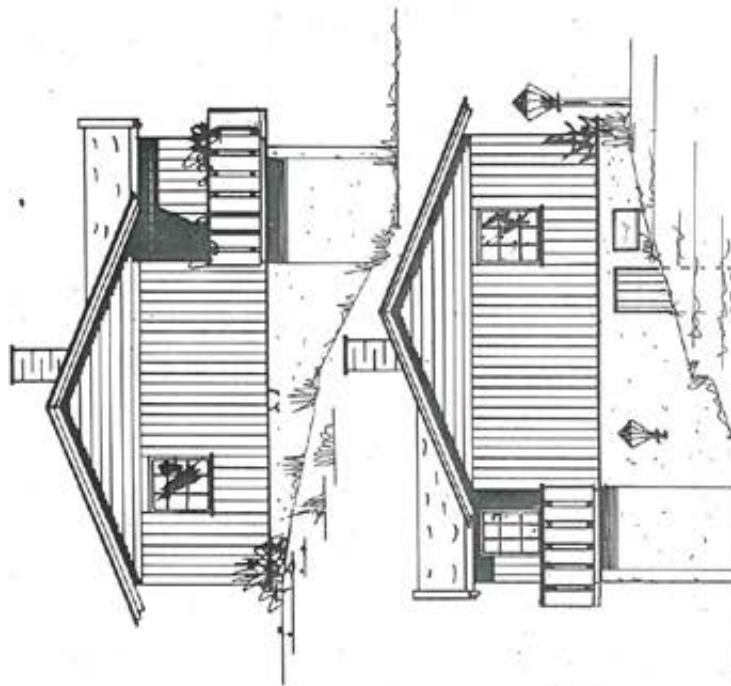
 Rørstad/Korsneset  
 Sula  
 Norge

## Sivilstand

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



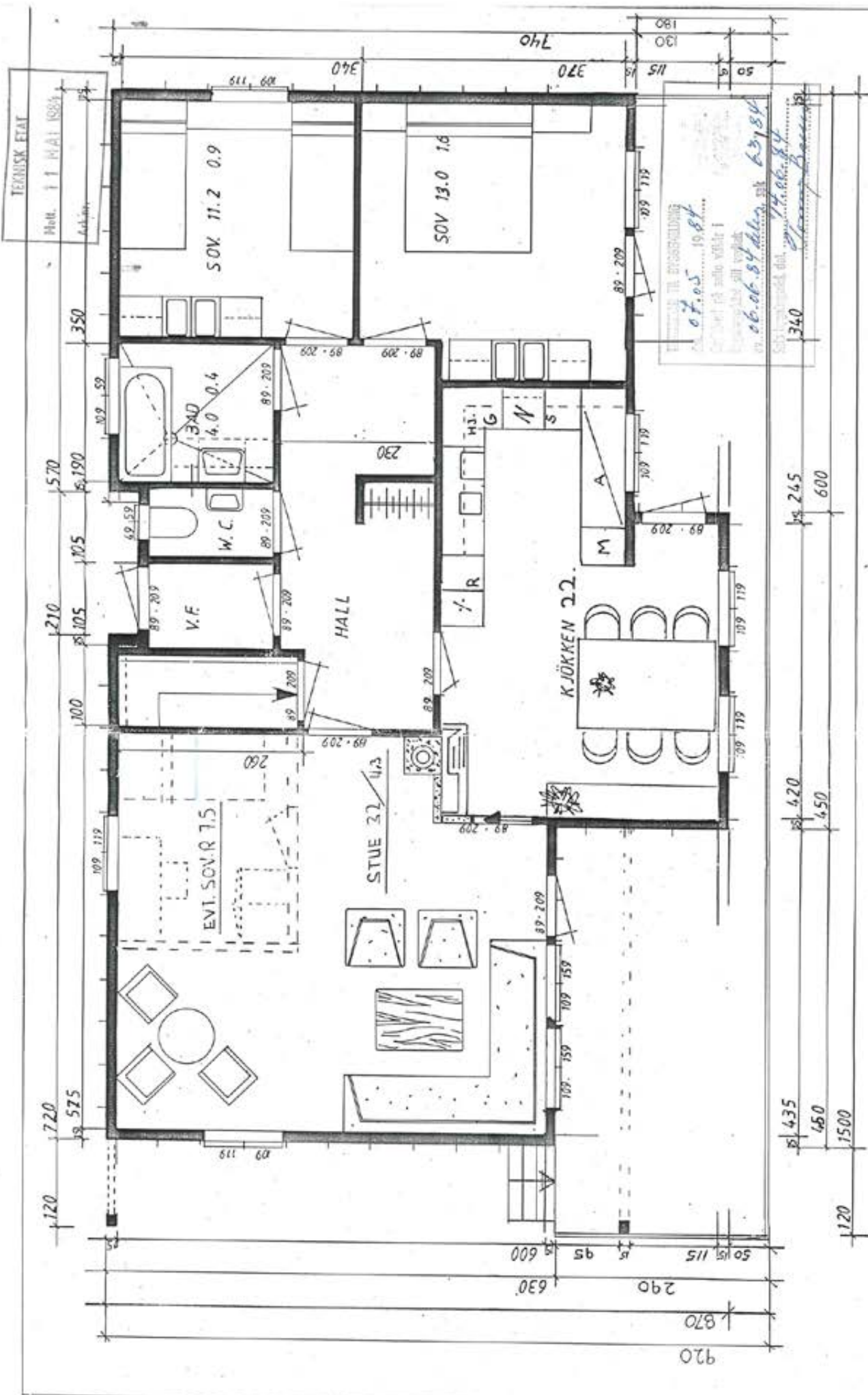
TEKNISK ETAT  
 11 MAI 1984  
 Ark. nr.



07.05 1984  
 06.06.84 delg. 63184  
 HORTEN - HUS A-S

INNHOLD FASADER SMITT	BYGGERRE. WILLY STRAUDEMANN	MÅL. 1:100	REV. 6-3-84 EU	TYPE	2634 FÅVANG
	POSTADR. 6035 FISKARSTRAUD	DATA 11.10.83		49 H: variant 2	
BYGGEPL.	SIGN. AGHØ	TEGN NR.		HUSB. REG. NR.	
KOMMUNE	SULA				





2634 FAVANG



HORTEN-HUS A.S.

INNHOLD <b>PLAN 1. ETG.</b>	BYGGHERRE: <b>WILLY STRANDEMANN</b>	MAL 1 50	TYPE <b>49 H<sup>2</sup> variant 2</b>
	POSTADR. <b>6035 FISKARSTRAND</b>	DATO. 10 11 83	HUSB.REG.NR.
	BYGGEPL.	SIGN. <b>AGHB</b>	
	KOMMUNE <b>SULA</b>	TEGN.NR.	

REV. 6-3-84 EM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Rørstad 6035 Fiskarstrand		74	180	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bustad	08-05-84	06-06-84	del. 64/88
Byggherre		Adresse		Tlf.
Willy Strandman		6035 Fiskarstrand		90727
Anmelder		Adresse		Tlf.
Horten Hus		Boks 46 6035 Fiskarstrand		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Mur: Willy Strandman Tre: Angell Nakken		Borgundvn. 62		24128

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget: 1.etg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Utbetring av intern kjellertrapp. Innv. dør til kjeller skal haldast forsvarleg låst inntil kjellertrappa blir utbetra.
2. Fullføring av kjellar
3. Utvendig puss av mur med tilbakefylling og planering av terreng kring huset.

Arbeidet må være utført innen: 10-10-85

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

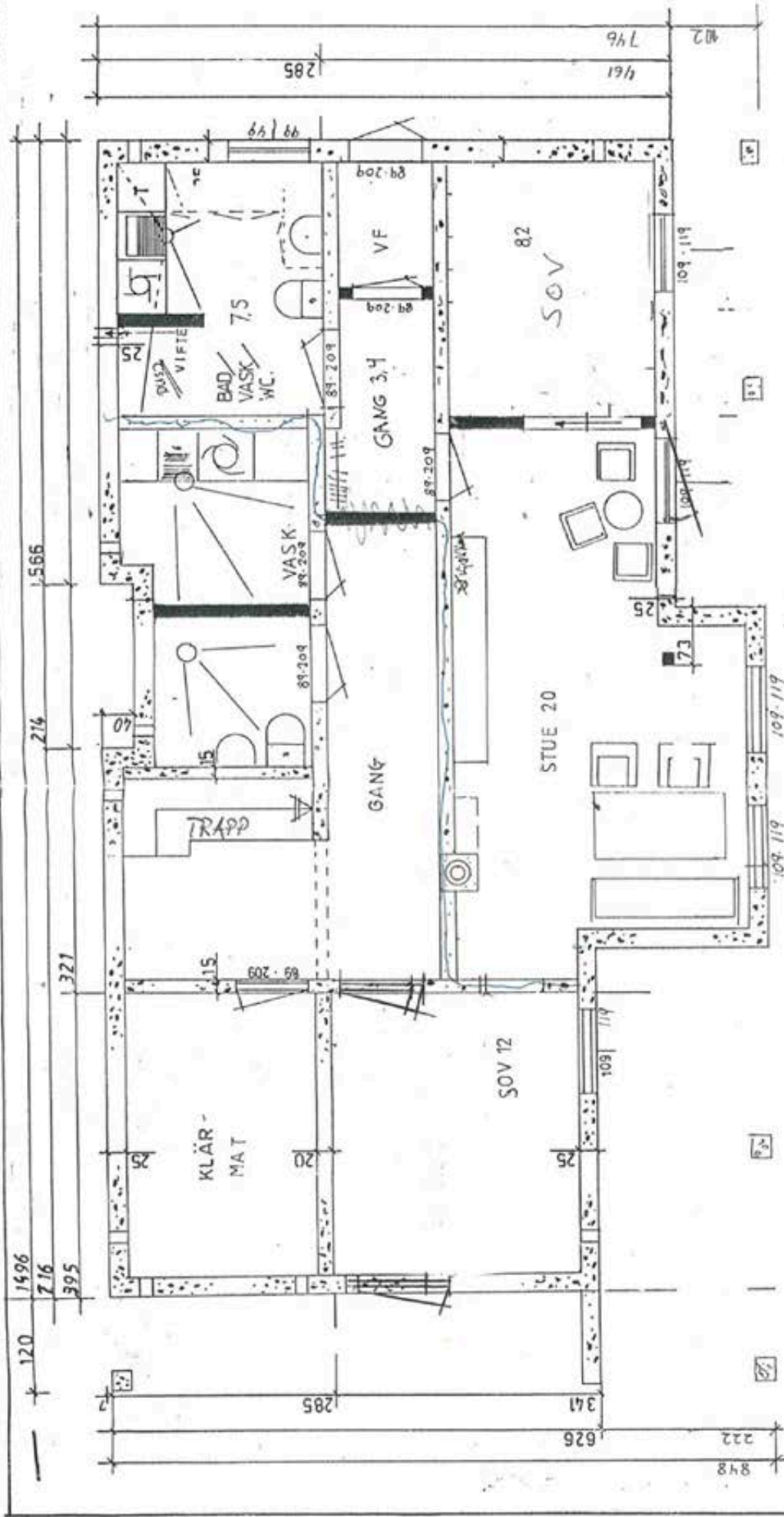
Sted og dato	Stempel
6030 Langevåg	11-07-85
	Rolf-Magnus Sundrot bygn.sjef

Sendes til				
<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggelevmyndighet	<input type="checkbox"/>


Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

Kåre Gunnar Hillelan

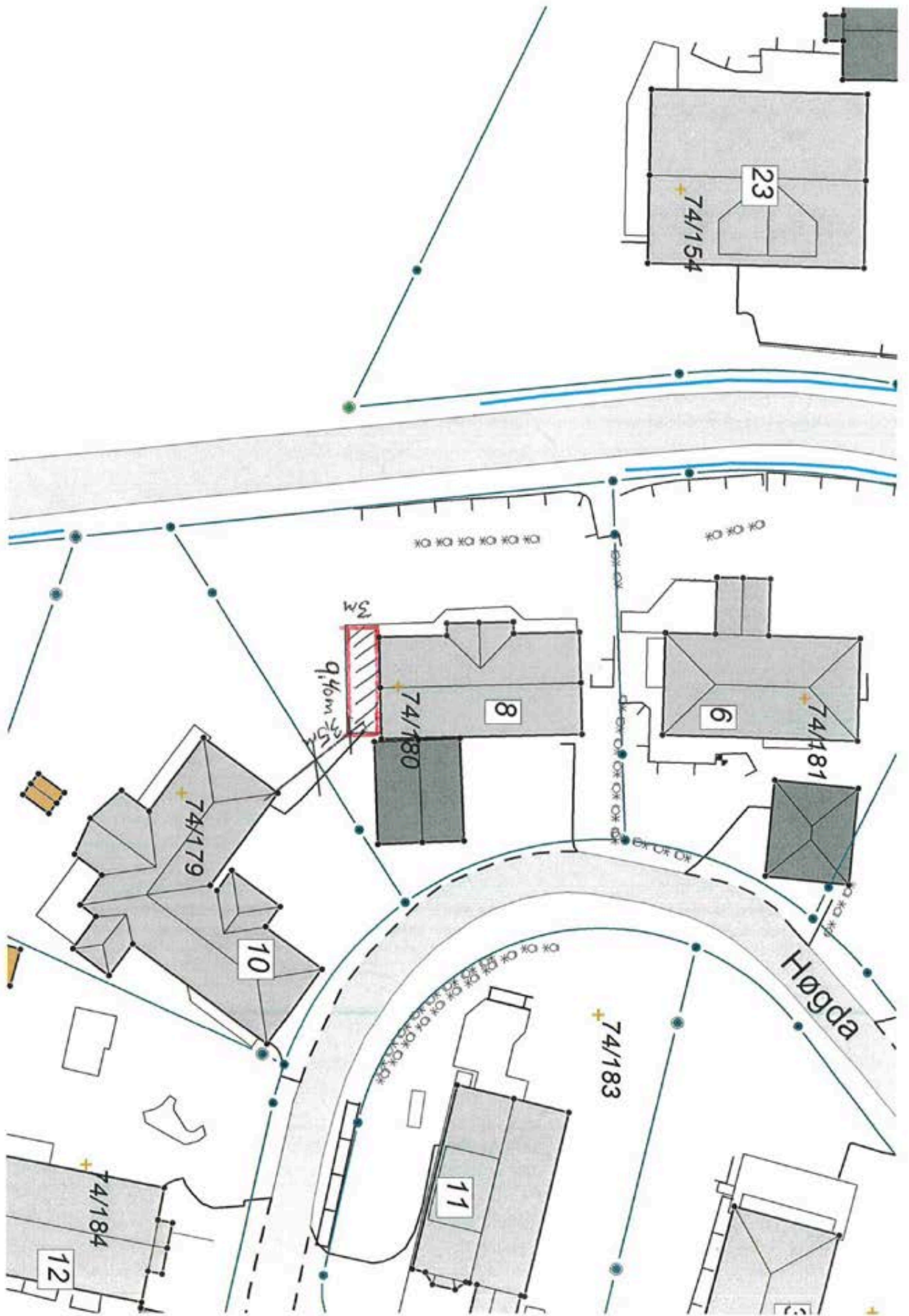
REVIDERT TEGNING



120	117	133	180	133	167	300	133
333	395	450	7496	155	446	250	600
120							

INNHOOLD KJELLERPLAN	BYGGHERRE. WILLY STRANDEMAUW	MÅL. 1:50	REV.	TYPE. 49 H: variant 2	2836 FÅVANG
	POSTADR. 6035 FISKARSTRAUD	DATO. 13.10.82	16.12.82	HUSB.REG.NR.	 HORTEN-HUS A/S
	BYGGEPL.	SIGN. AGH	10.11.83	HUSB.REG.NR.	
	KOMMUNE SULA	TEGN.NR.	6-3-84 EU	HUSB.REG.NR.	

17-6-87 4854











**Sula kommune**  
Assisterende kommunedirektør  
Eining for tekniske tenester

## Ferdigattest

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

Tiltakshavar Torgeir Urke Høgda 8 6035 Fiskerstrand	
--	--

Ferdigattest er gitt for				
Eigedom /byggjestad: Høgda 8, 6035 Fiskerstrand	Gnr. 74	Bnr. 180	Fnr.	Snr.
Spesifikasjon				
Kva slag bygg/tiltak: Bruksendring i underetasje og tilbygg, veranda				
Vedtak gjort av: Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker - lgangsettingsløyve			Vedtak dato: 05.02.26	Saksnr. : DP-020/26
Dato sluttkontroll: 05.02.26	Kontrollansvarleg: Tiltakshavar			
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.			
	Bygget eller delar av det må ikkje brukast til andre formål enn det løyvet gjeld for (jf. plbl § 20-1)			
Vi gjer merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter reknast frå dato for ferdigattest.				

Underskrift	
Stad Langevåg	Stempel/underskrift
Dato 10.02.2026	
	Terje Havnegjerde Einingsleiar
	Åge Risjord Ingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

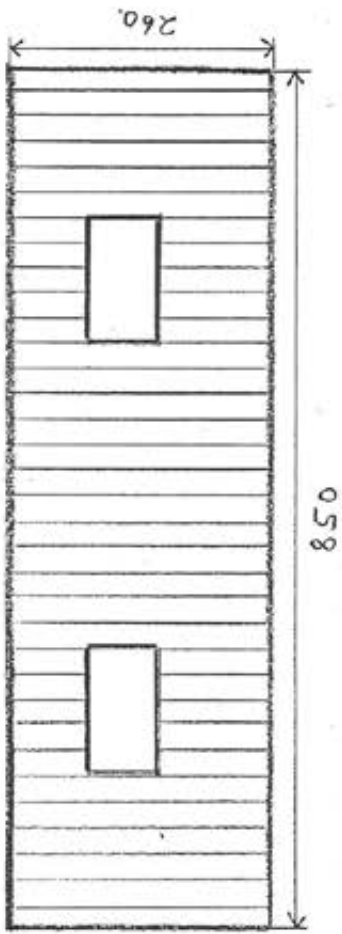
**Adresse:**  
Postboks 280  
6039 LANGEVÅG

**Telefon:**  
Sentralbord: 70 19 91 00  
Saksbeh: 95712269

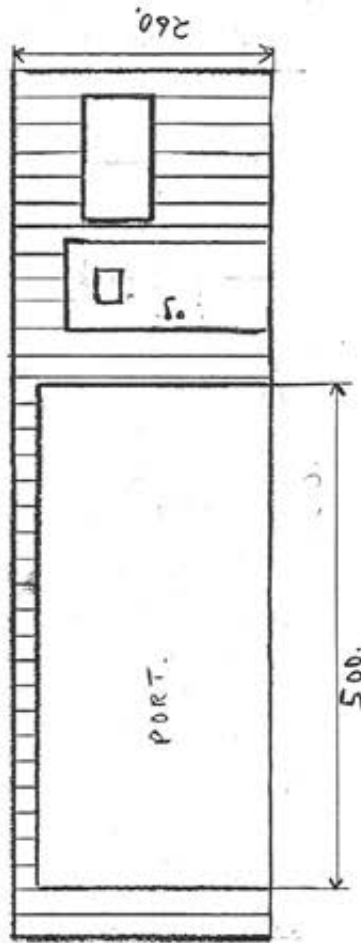
**E-post:**  
post@sula.kommune.no  
**Web:**  
www.sula.kommune.no

**Bankgiro:** 4212.23.28079  
**Skattekonto:** 6345 06 15317  
**Foretaksnr.:** 964 980 543

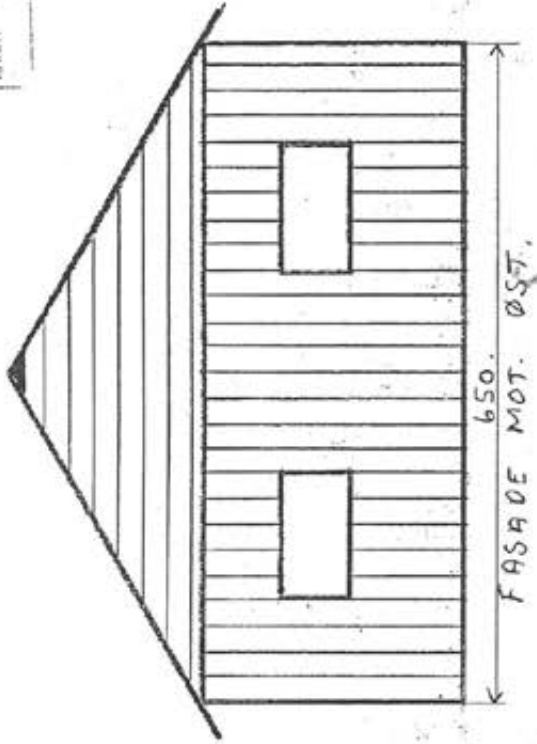
FASADE MOT SYD.



FASADE MOT NORD.

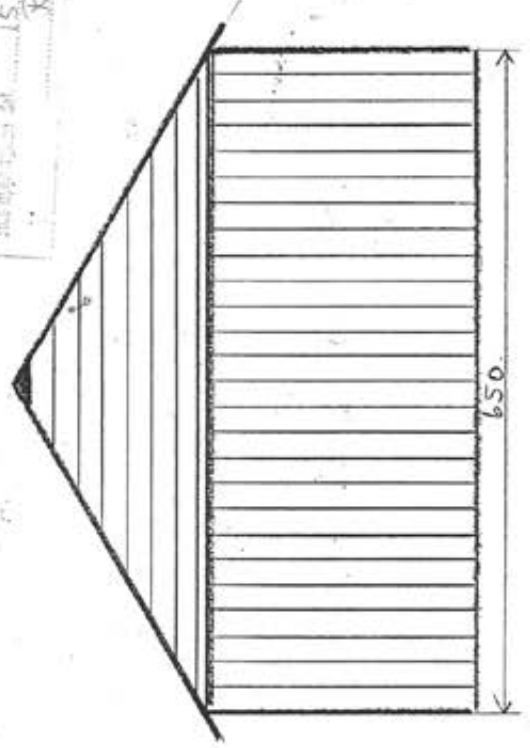


TEKNISK ETAT  
SULA KOMMUNE  
MOTT. 23 MARS 1932  
ARKIV: JUNRI. REG. N°:

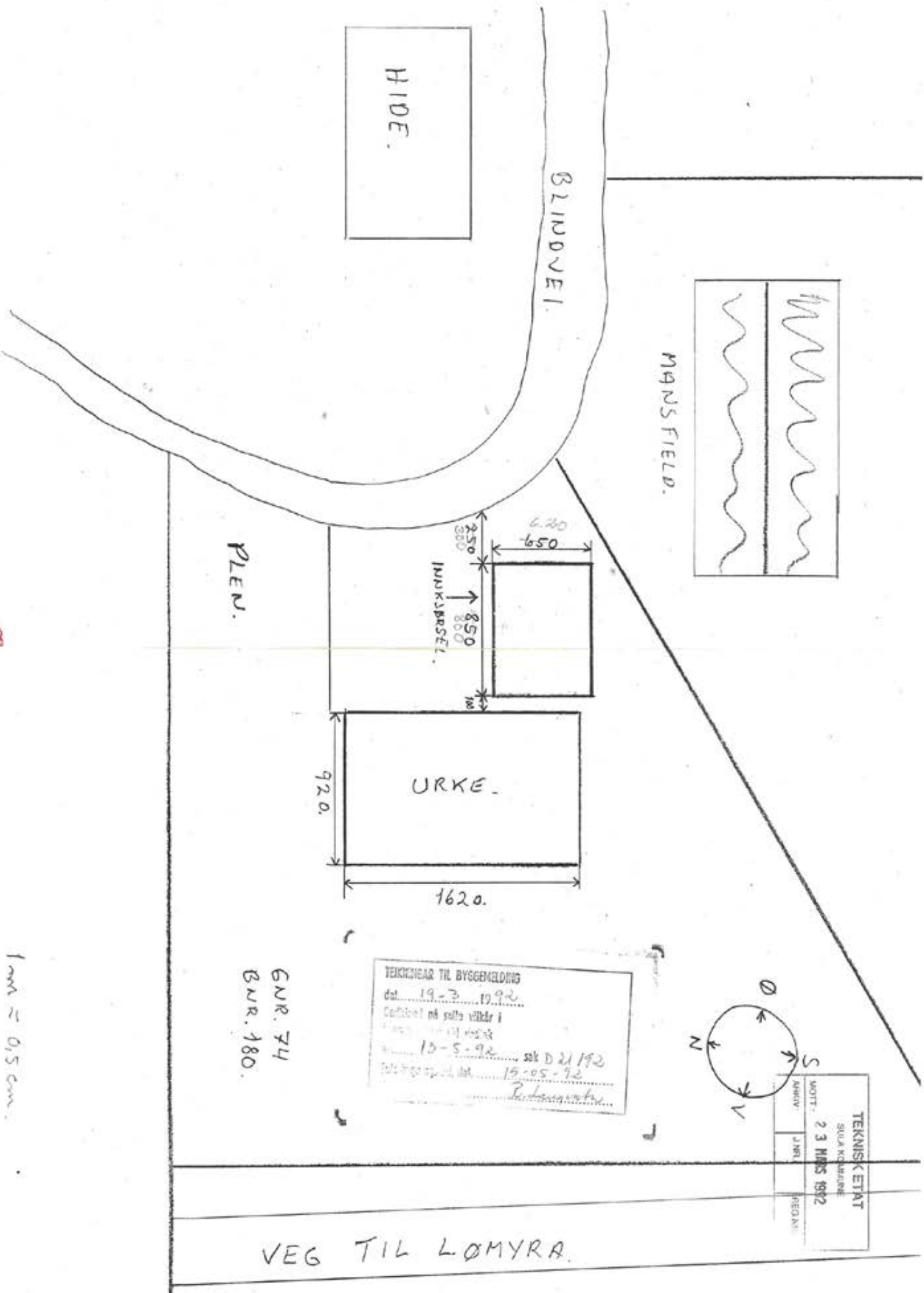


FASADE MOT ØST.

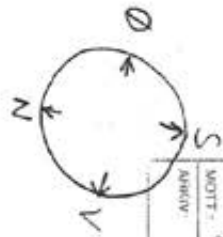
TEKNISKE TIL BYGGESAK  
nr. 11-3 1932  
13-05-32, SKD 21/192  
15-05-32  
P. Øst.



FASADE MOT VEST.



TEKNIENAR TIL BYGGEMELDING  
 dat. 19.3.1992  
 Gullveit på gullveit viki  
 13-5-92 sek D 21192  
 19-05-92  
 P. L. L. L.



TEKNISET ETAT			
SULA KOMMUNE			
MOTT:	23 Mars 1992		
AMNØV:	JNR:	REGNØV:	

GNR. 74  
 BNR. 180.

1 mm = 0,5 cm.

(Kommune)

SULA KOMMUNE

### MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar

Torgeir Urke

6035 Fiskarstrand

Byggherre

Torgeir Urke

6035 Fiskarstrand

### MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rørstad	74	180		

Dykkar søknad	Dato 19.03.92		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Garasje		
Behandling/vedtak	Bygningssjefen	Vedtak dato 13.05.92	Saksnr. Del.021/92
Merknader	<p>Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for</p> <p><input type="checkbox"/> heile bygget</p> <p><input type="checkbox"/> følgjande del av bygget:</p> <p>Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:</p> <p style="text-align: right;">Dette arbeidet må vere fullført innan:</p>		

### UNDERSKRIFT

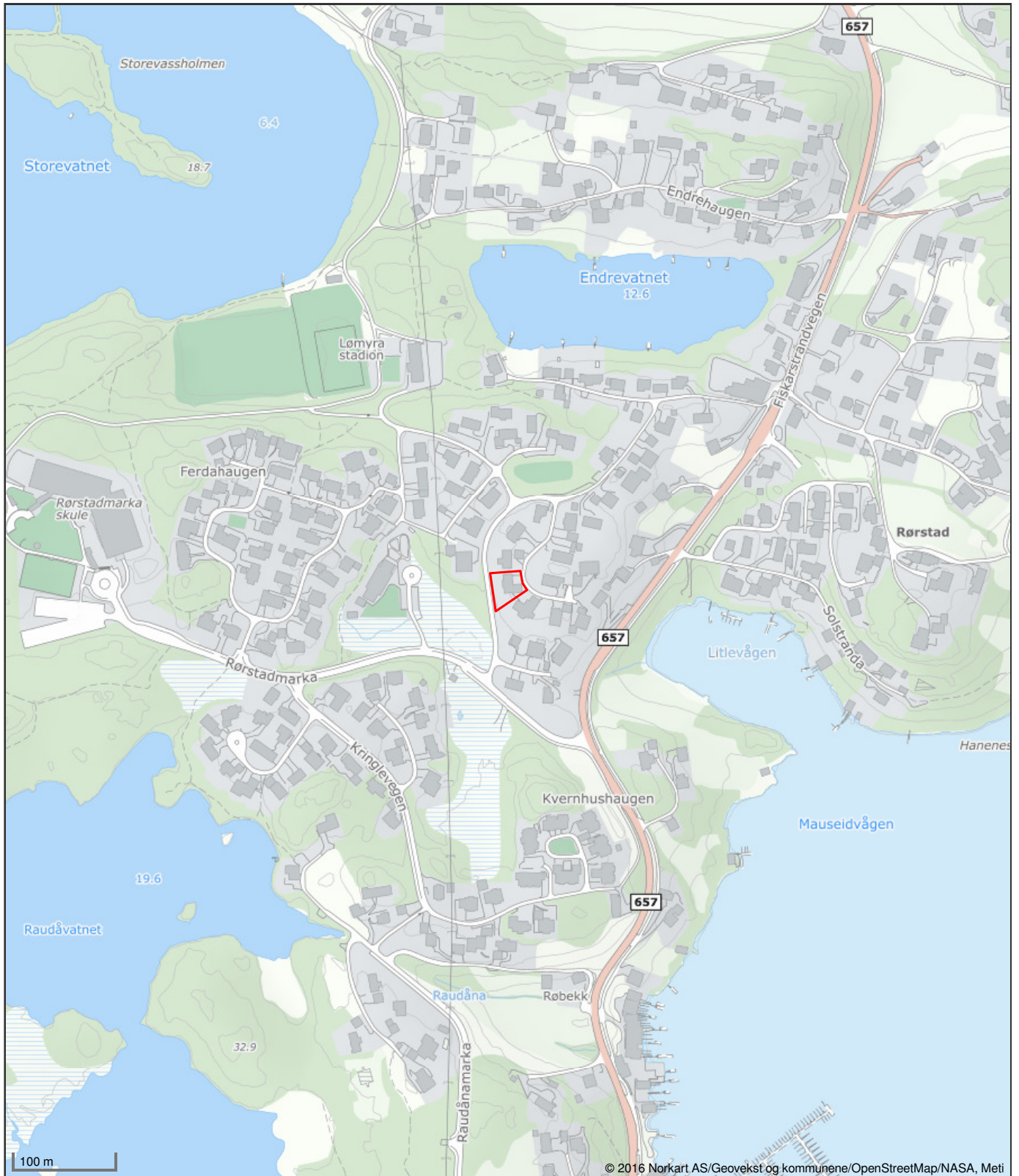
Stad	Dato	Sign. / Stempel
Langevåg	01.11.94	Kåre- Gunnar Ulleland avd.ing.

KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvars- havande	Namn	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Namn	Adresse
		Namn	Adresse
		Namn	Adresse

Eivind Skjong  
avd.ing.



# Oversiktskart for eiendom 1531 - 74/180//



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

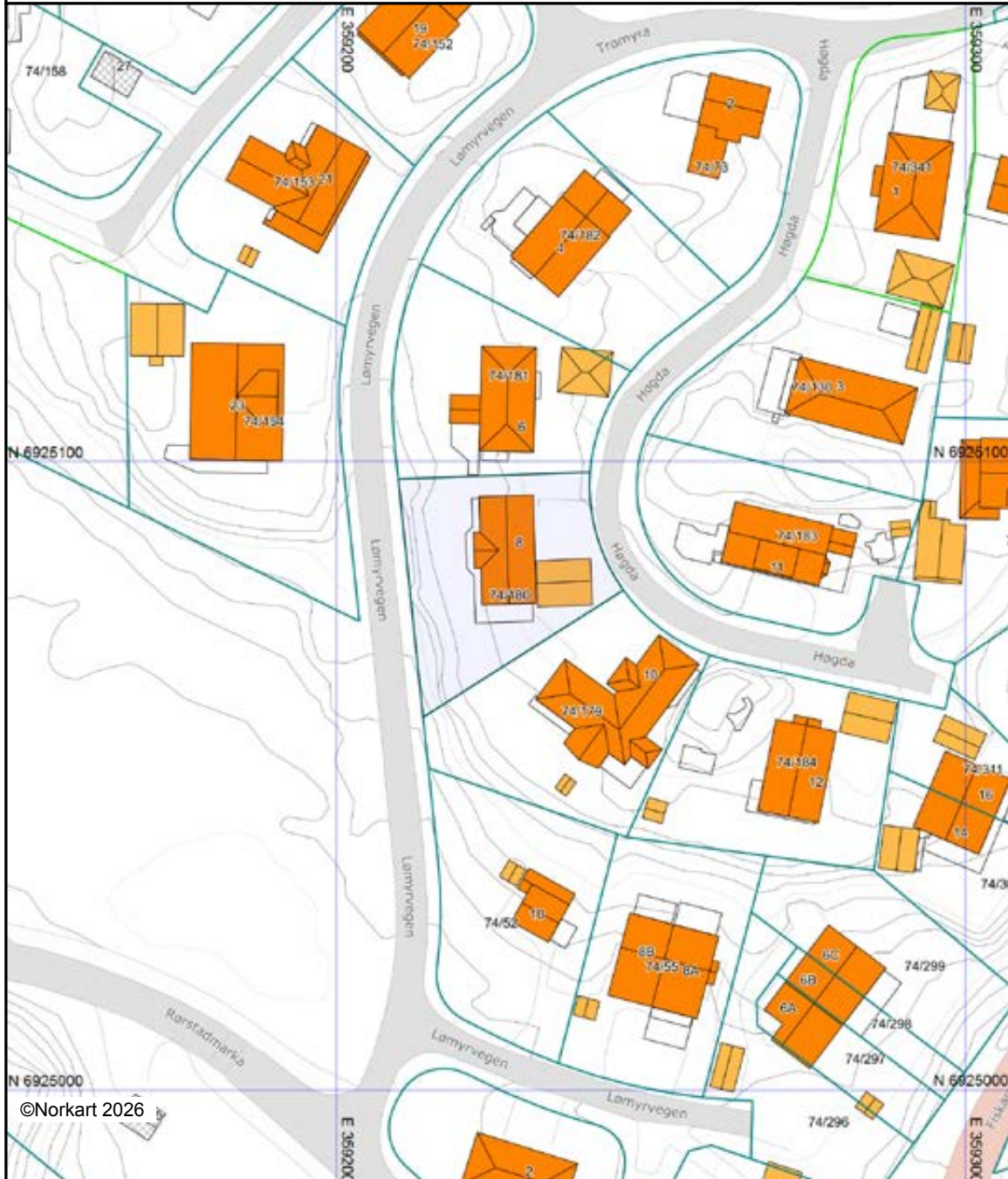
# Grunnkart

Eiendom: 74/180  
Adresse: Høgda 8  
Dato: 05.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>20 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. ussiv nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	

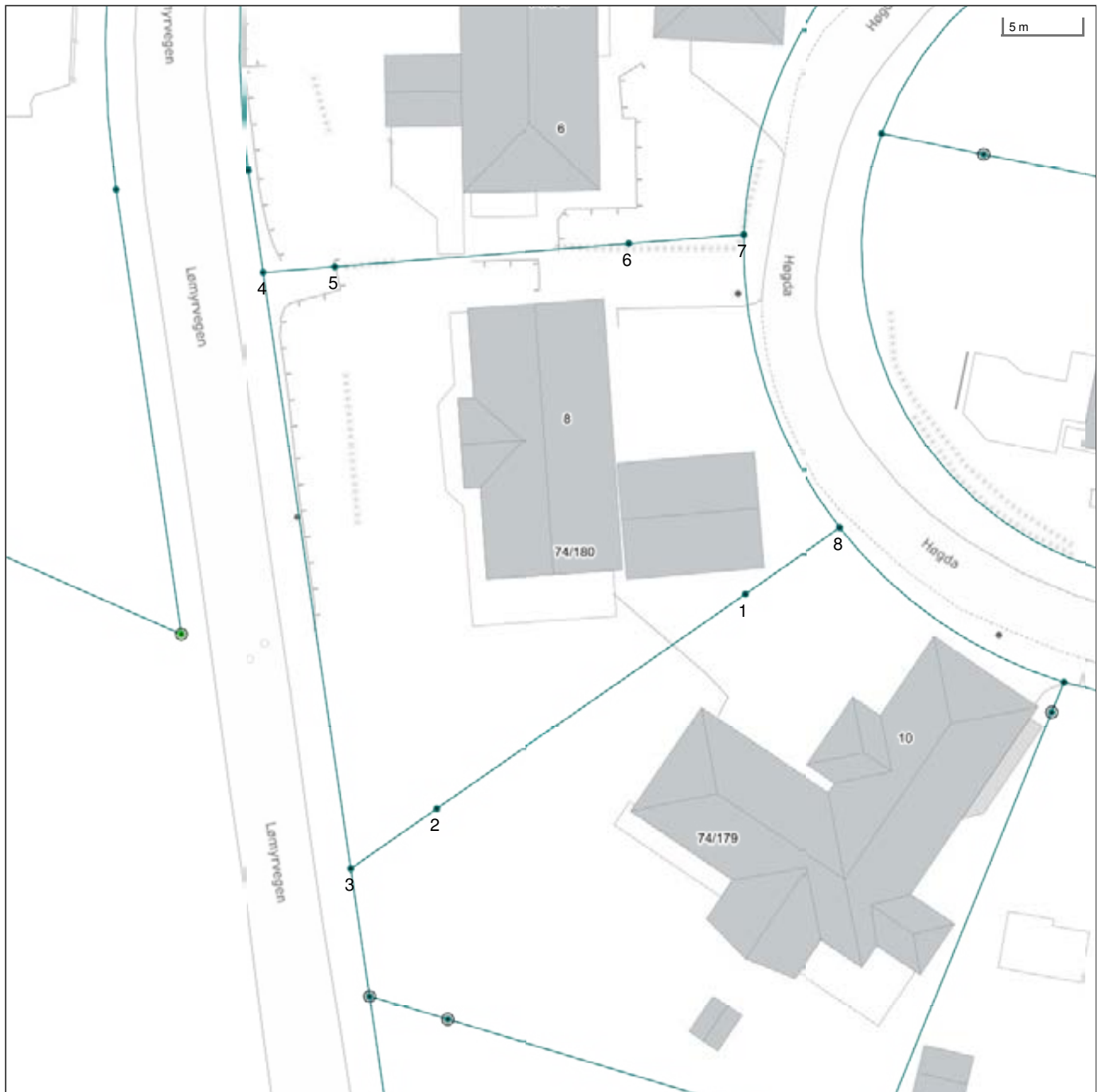


©Norkart 2026

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 - 74/180//



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.

<ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgr omstviet</li> <li>- - - - - Hjelpeinje vegkant</li> <li>· · · · · Hjelpeinje fikliv</li> <li>- · - · - Hjelpeinje punkt feste</li> <li>- - - - - Hjelpeinje vannkant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Eiendomsgr lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>— Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>— Eiendomsgr mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>— Eiendomsgr middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>— Eiendomsgr nøyaktig &lt;= 10</li> <li>— Eiendomsgr uviss nøyaktighet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>⊙ Grensepunkt - bolt</li> <li>⊗ Grensepunkt - kors</li> <li>⊠ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul>
---	---	---	---

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	911,50 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6925078,81	<b>Øst</b> 359227,24

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6925075,61	359239,4	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,32	
2	6925062,86	359219,31	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,79	
3	6925059,3	359213,71	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,64	
4	6925097,23	359209,76	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,14	
5	6925097,4	359214,31	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,55	
6	6925098,07	359232,98	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,68	
7	6925098,34	359240,26	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,29	
8	6925079,54	359245,57	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	19,93	28,69



Sula kommune

## Ledningskart

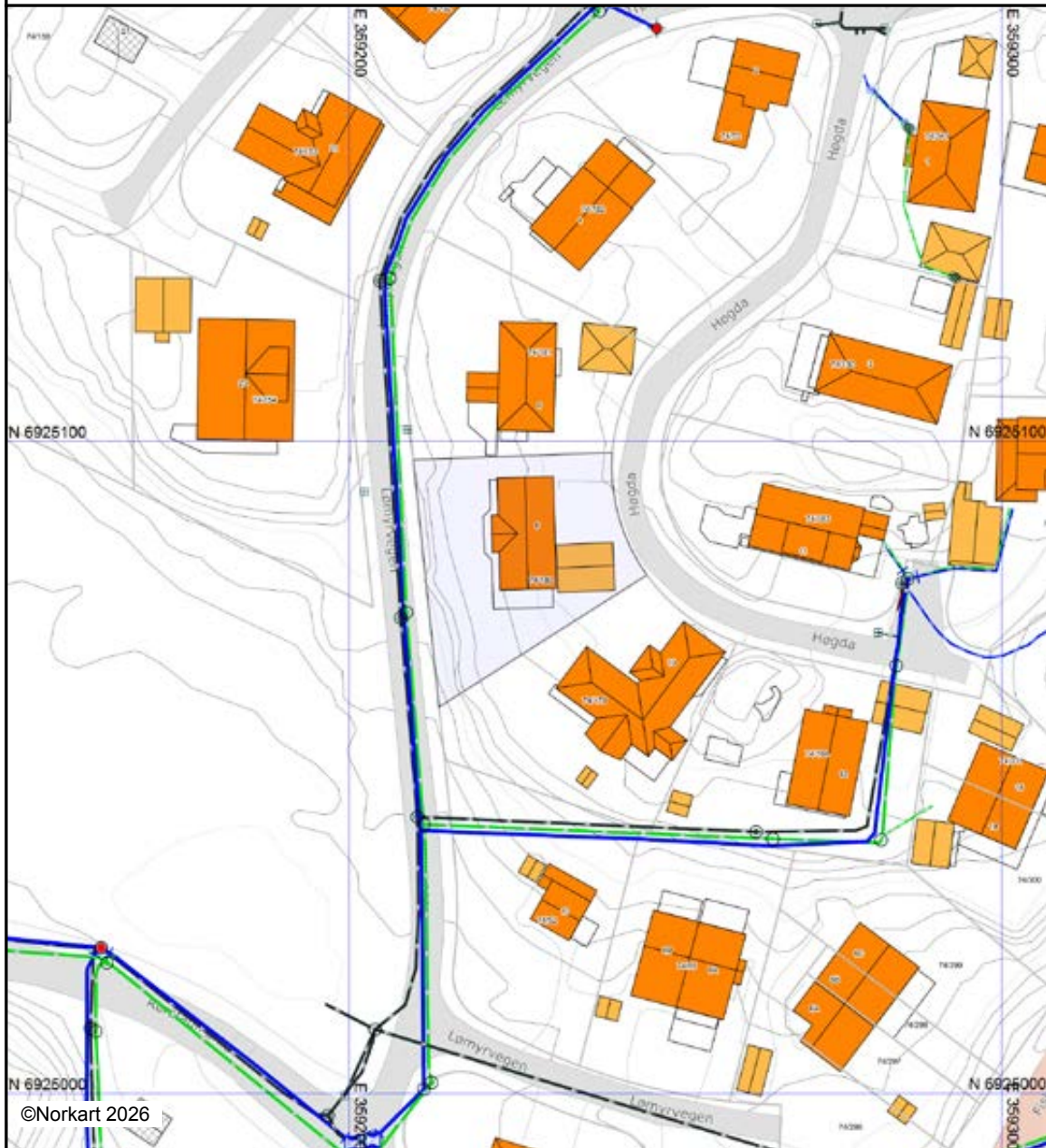
Eiendom: 74/180  
Adresse: Høgda 8  
Dato: 05.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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

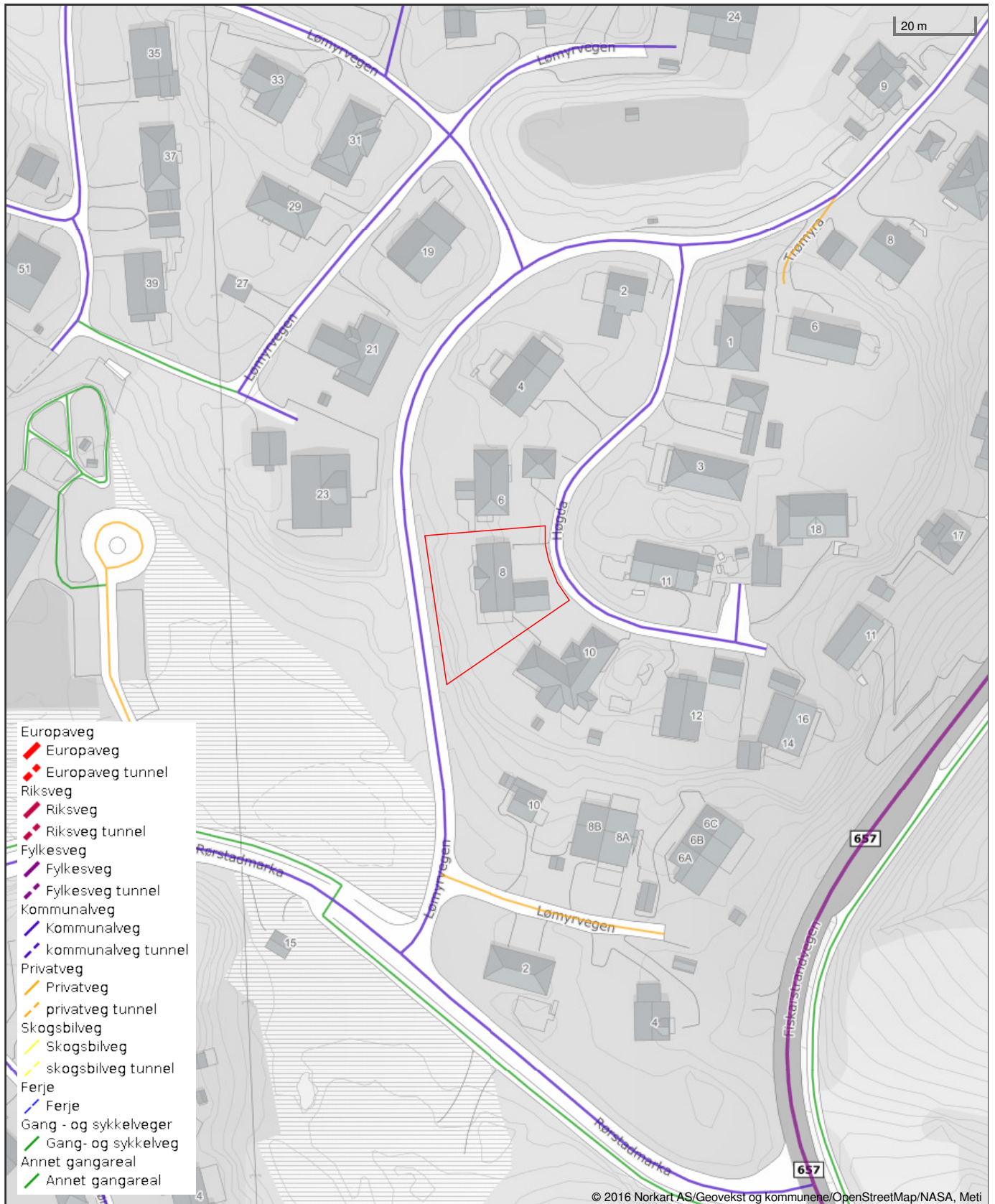


©Norkart 2026

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.



# Vegstatuskart for eiendom 1531 - 74/180//



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



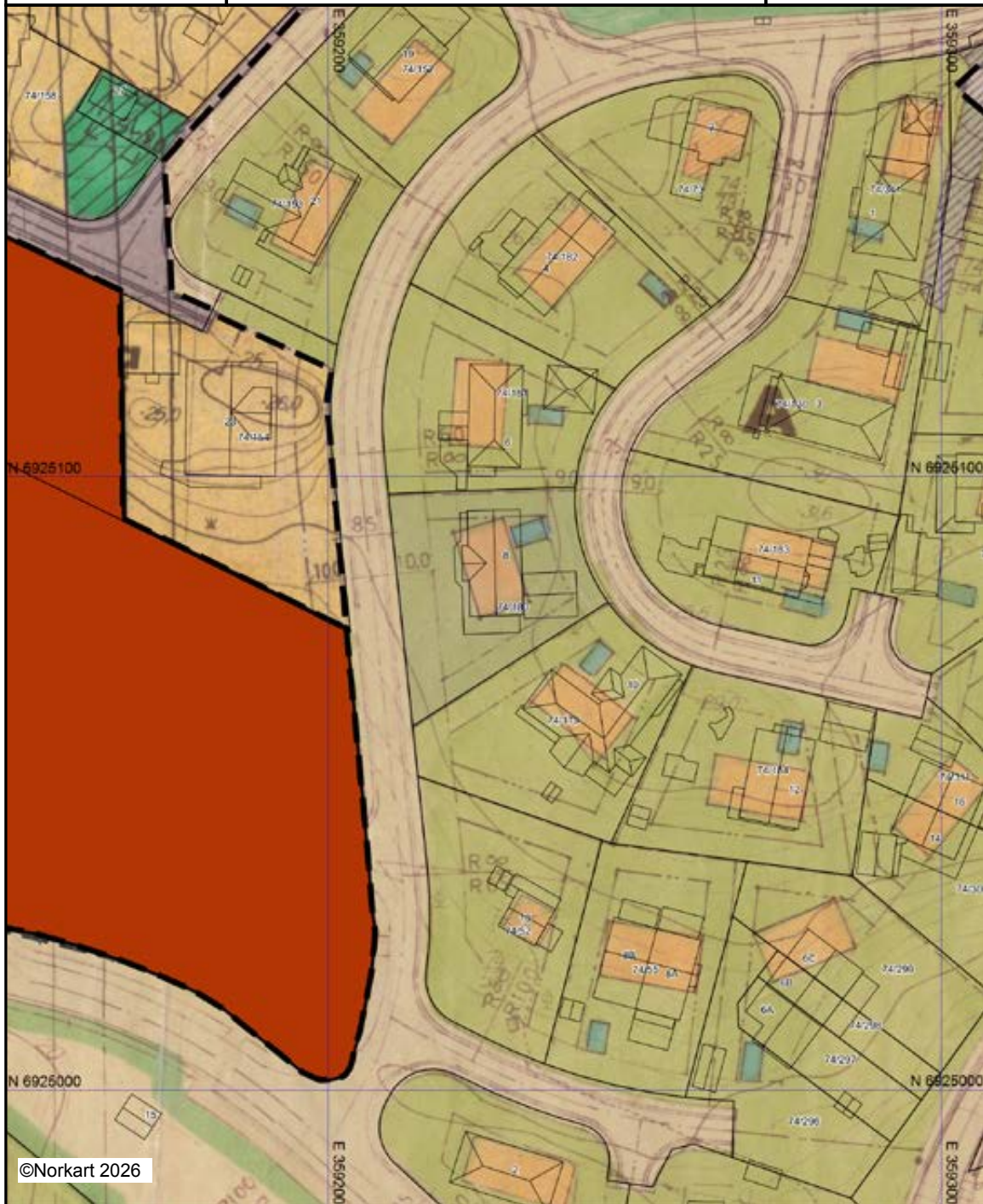
Sula kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 74/180  
Adresse: Høgda 8  
Utskriftsdato: 05.01.2026  
Målestokk: 1:1000







UTM-32



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

## Tegnforklaring

- Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 4*  
 Allmennyttig barnehage
- Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20*  
 Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planens avgrensning
-  Formålsgrense



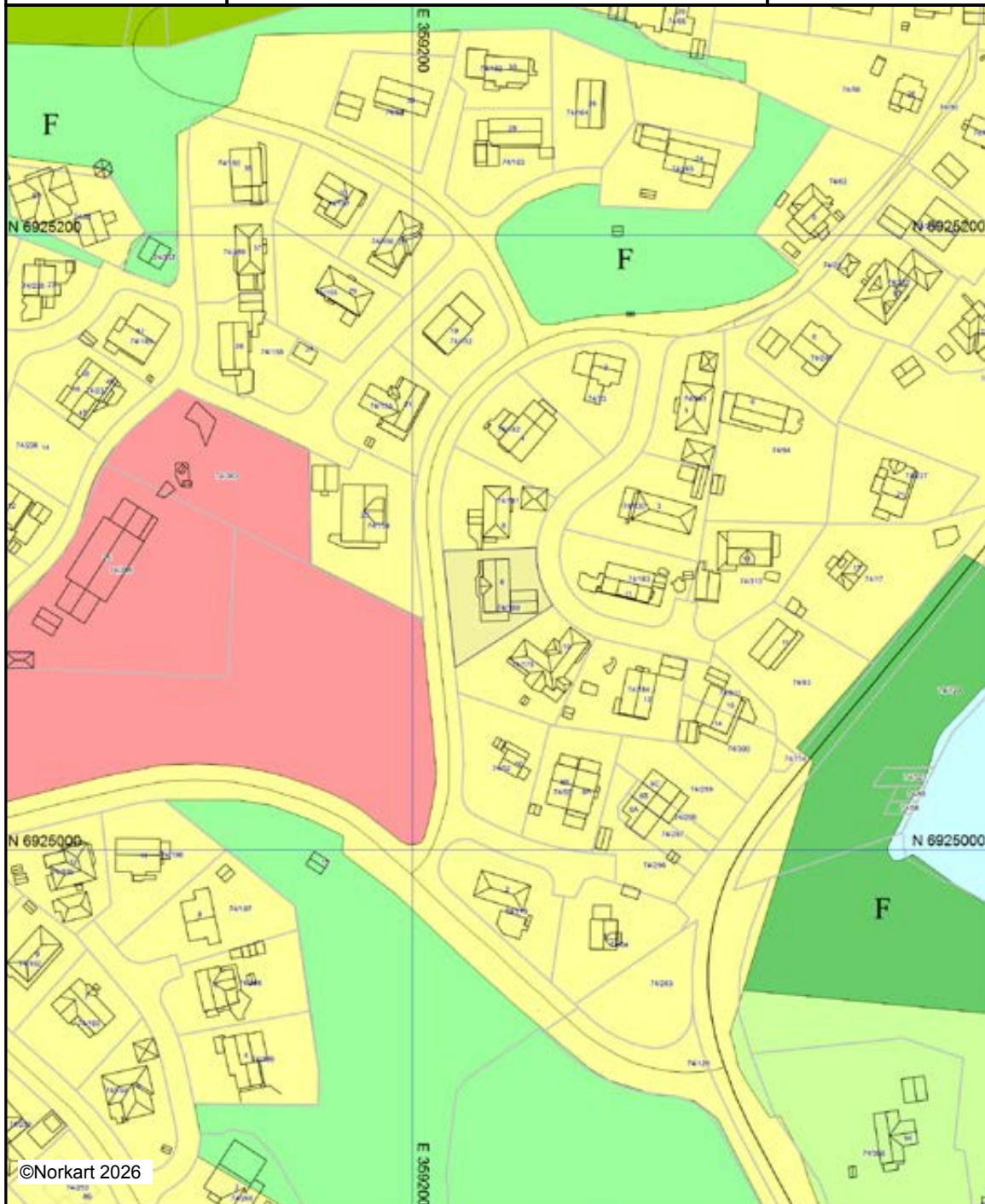
Sula kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 74/180  
Adresse: Høgda 8  
Utskriftsdato: 05.01.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)</i>
	Bustader - eksisterende
	Offentleg eller privat tenesteyting - eksisterer
	Idrettsanlegg - eksisterende
	<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)</i>
	Friområde - eksisterende
	Friområde - nytt
	<i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv</i>
	Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr
	<i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)</i>
	Bandlegging etter lov om naturvern - eksisterer
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)</i>
	Bandleggingsgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Planens si avgrensing
	Grense for arealformål
	Hovudveg - eksisterende
	Samleveg - eksisterende
	Gang-/sykkelveg - eksisterende
	Turveg/turdrag - nytt
	Kommune(del)plan - påskrift



Sula kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 74/180  
Adresse: Høgda 8  
Utskriftsdato: 05.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

<b>Eiendom</b>	1531 74/180		
<b>Utskriftsdato</b>	05.01.2026	<b>Antall datasett</b>	99

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

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

## 7 Berørte datasett

- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Tettsteder
- Kvikkleire
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap

## 92 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybde data
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsområder
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låsettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Radon
- Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft

## 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
	Samferdsel
	Myr

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

## Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.12.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------






### Om datasettet

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

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

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 byggtknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu>

### Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
 Kartlagt
 Kvikkleiresone
 Ingen kvikkleirefare

### Objekter

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

## 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-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tynn morane
Høy og jordavsetning, tynt dekke
Torv og myr
Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn

### Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Marin grense


Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	04.01.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

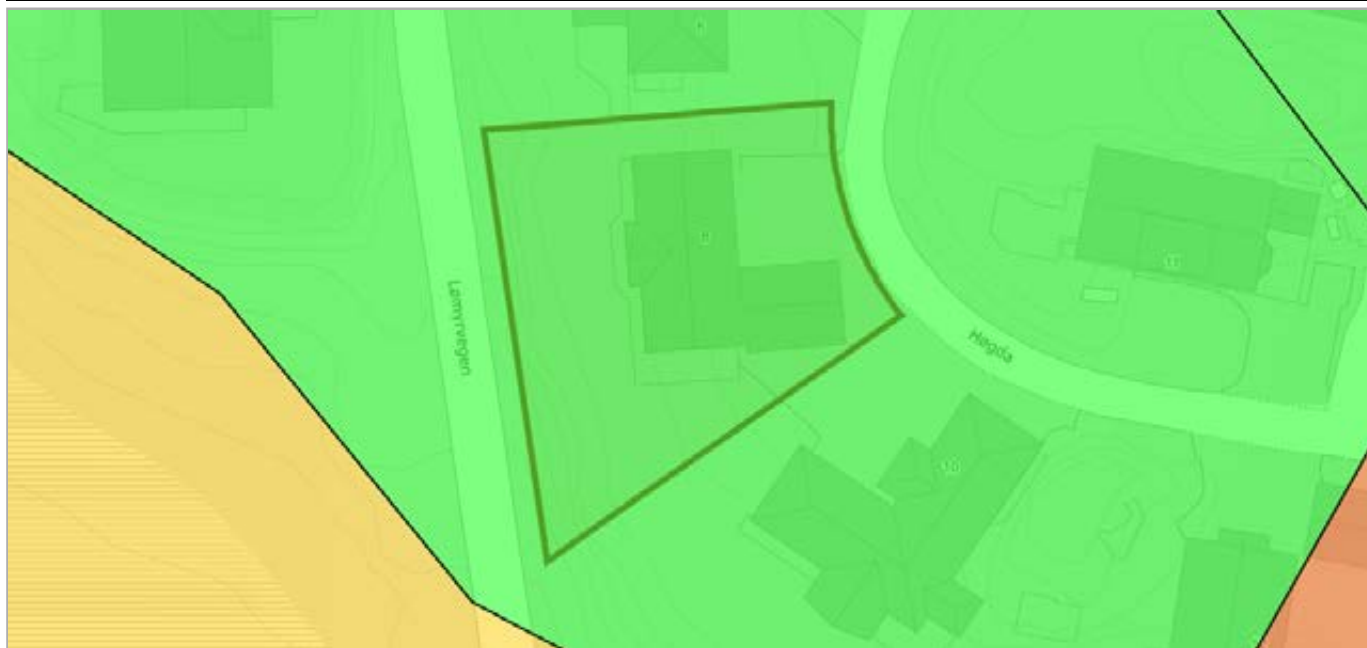
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

### Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	04.01.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



### 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
■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt
■ Stor
■ Stort sett fraværende

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	04.01.2026
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

### Objekter

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

## Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	04.01.2026
-------	------------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

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

### Tegnforklaring



### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6025	Ålesund	55386	28.87560081608578

Eiendom	1531 74/180		
Utskriftsdato	05.01.2026	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

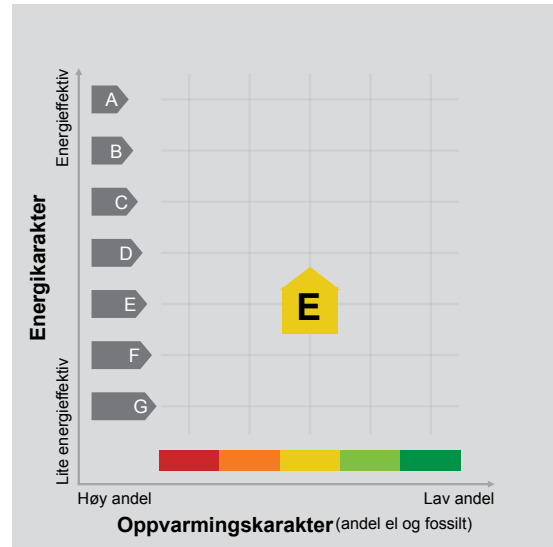
## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger

# ENERGIATTEST

Adresse	Høgda 8
Postnummer	6035
Sted	FISKARSTRAND
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	180
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10267226
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-243332
Dato	30.12.2025



**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](http://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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Montering tetningslister**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1986  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 198  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

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

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

### 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Reduser innnetemperaturen

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

### Tiltak 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### **Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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

### **Tiltak 12: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn**

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

### **Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

### **Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

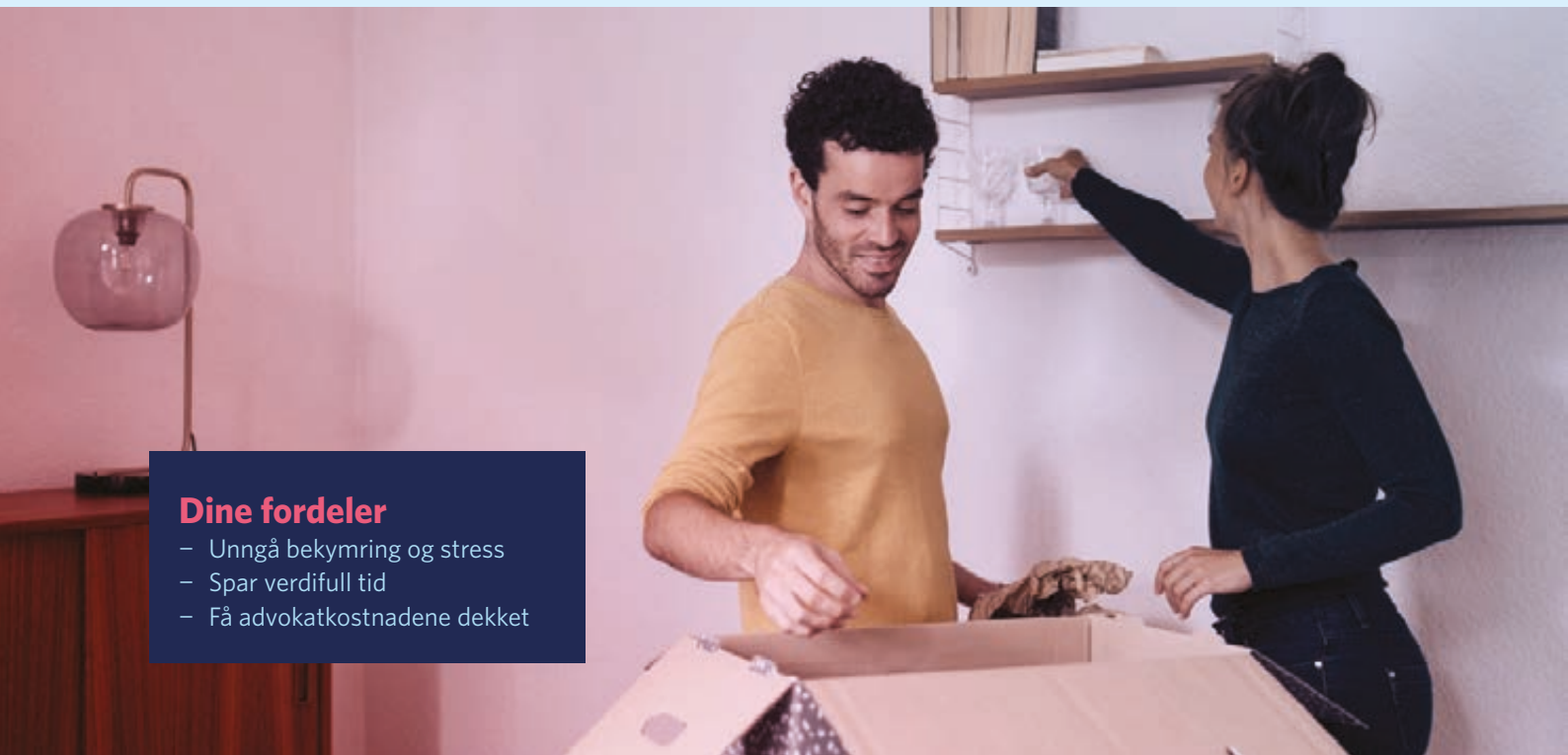
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  - 14. POSTKASSE** medfølger.
  - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
  - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
  - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
  - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
  - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
  - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
  - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

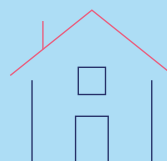
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



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

# 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 salgsopp-gave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0288/25

Adresse: Høgda 8, 6035 FISKARSTRAND, gnr. 74, bnr. 180 i  
Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.03.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

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

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

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

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

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