notar



Eidsnes/Bjørkavågen

Smievegen 39

Enebolig | BRA-i/BRA Total 165/273 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 7 194 990,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Smievegen 39, 6037 EIDSNES
Prisantydning	Kr 7 000 000,-
Omkostninger	Kr 194 990,-
Totalpris	Kr 7 194 990,-
BRA-i/BRA Total	165/273 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1982
Soverom	4
Etasje	2

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	28
Vedlegg	56
Budskjema	135

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Velkommen til Smievegen 39

Velkommen til Smievegen 39 – en romslig enebolig med gode solforhold og attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde!

Her bor du med kort avstand til skole, barnehage, butikk, bussholdeplass, Solevågshallen og flotte turområder.

Boligen er fra 1982 og byr på 165 m² bruksareal fordelt over to etasjer. Her får du blant annet to stuer (hvor ene kan benyttes som soverom, kjøkken, 3 soverom, to bad og vaskerom. Kjøkkenet ble fornyet i 2019, og begge badene er oppgradert.

Ute kan du nyte gode solforhold fra vestvendt veranda, flislagte plattinger og en hyggelig utestue. Eiendommen har også bod og dobbel garasje på hele 80 m² med elbillader.

En innholdsrik bolig med god plass og mange muligheter!




















Coca-Cola
LIFE
SIMPLE


































BH
BH
Strength
ROGUE



























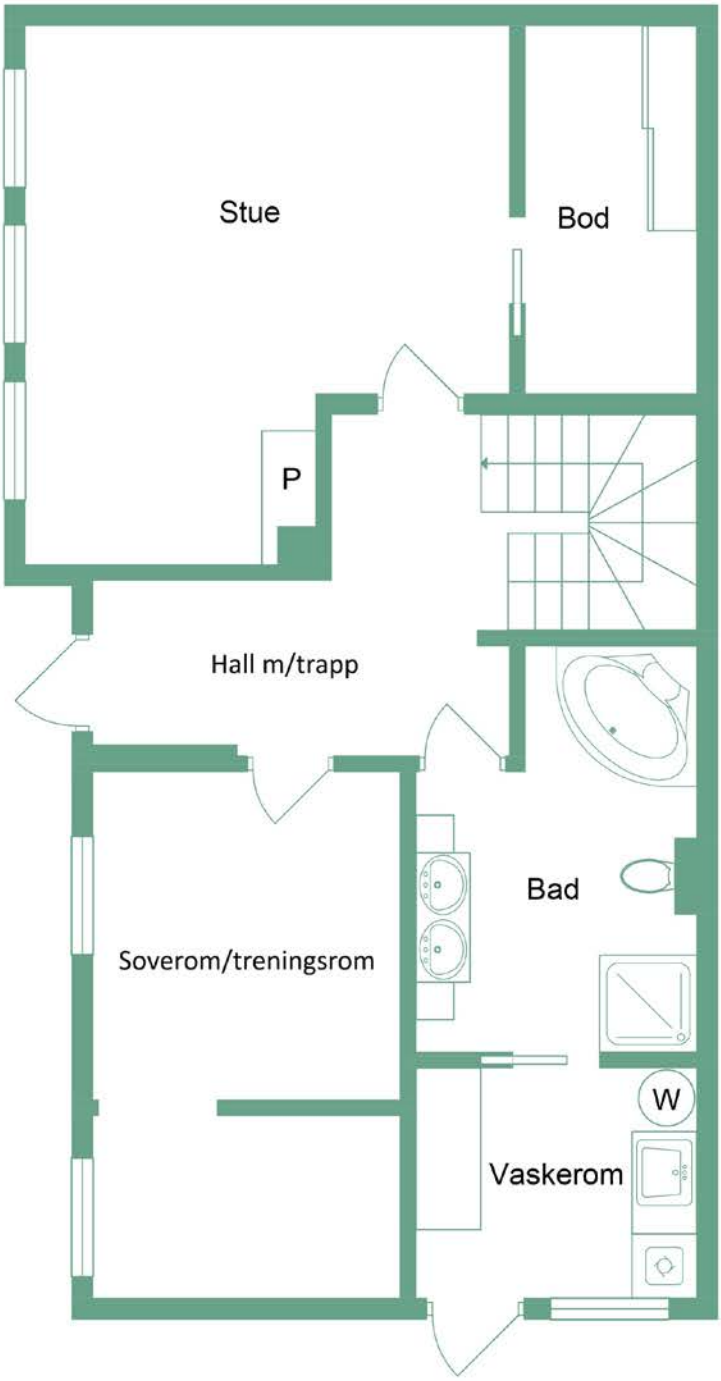
Smievegen 39

1 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Smievegen 39

U Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet på Eidsnes i Sula kommune, i et etablert og rolig boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Området er spesielt attraktivt for familier, men passer også godt for etablerere som ønsker en skjermet og fredelig hverdag i naturskjønne omgivelser.

En av eiendommens store kvaliteter er den romslige tomten, som gir gode muligheter for lek, aktivitet og avslapning. I tillegg kan boligen skilte med svært gode solforhold, med sol gjennom store deler av dagen og gode uteplasser hvor man kan nyte både morgen-, ettermiddags- og kveldssolen.

Nabolaget er kjent for å være trygt og trivelig, med et godt bomiljø og hyggelige naboer. Her bor man landlig og fredelig, samtidig som hverdagens nødvendigheter er lett tilgjengelige. Lokalbutikken på Eidsnes ligger i nærheten og dekker de daglige behovene, mens et større utvalg av butikker, servicetilbud og serveringssteder finnes i Moa-området.

For barnefamilier er det gode oppvekstsvilkår med både skole, barnehager og idrettsanlegg i nærområdet. Solevåg skole og Solevåghallen bidrar til et levende lokalmiljø med aktiviteter for både barn og voksne.

Området byr på nærmest ubegrensede muligheter for friluftsliv. Fra eiendommen er det enkel tilgang til flotte turstier, skogsområder og variert turterreng som kan benyttes året rundt. Enten man foretrekker rolige spaserturer, fjellturer eller mer aktive friluftsopplevelser, ligger forholdene godt til rette rett utenfor døren.

Dette er en eiendom for deg som verdsetter gode solforhold, en romslig tomt, et fredelig nabolag og nærhet til fantastiske naturområder, samtidig som servicetilbud og sentrale fasiliteter er lett tilgjengelige.

Adkomst

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Eidsnes i Sula kommune, i skrånende terreng ovenfor Smievegen.

Det er privat vei frem til boligen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.





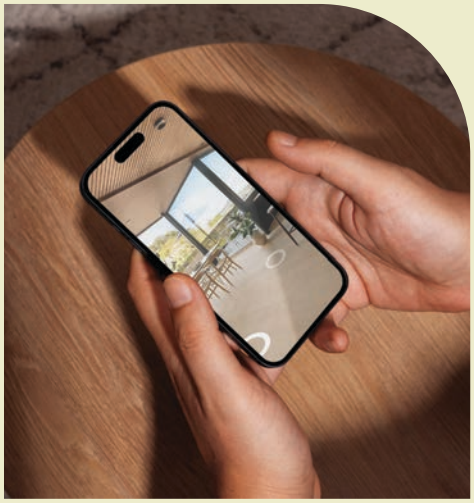
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Din megler



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

ole@notar.no
928 06 440

Hei!
Kjekt at du ville lese noen ord om akkurat meg.
Jeg har jobbet i Notar siden 2004 og var med på å starte Notar Moa i 2006 hvor jeg nå er daglig leder og partner. Selger primært boliger og leiligheter i indre Ålesund og Sula kommune men har solgt de fleste type eiendommer på store deler av Sunnmøre opp gjennom årene.
Jeg trives svært godt i jobben som like gjerne kan omtales som en livsstil og er opptatt av at alle mine kunder skal få en særdeles god opplevelse.

Fritiden tilbringes gjerne med familien eller venner og jeg er svært opptatt av fotball. Er ellers et konkurransemenneske og får til tider påpekt at det instinktet av og til er vel høyt hos meg.
Jeg har en god arbeidskapasitet, er som oftest tilgjengelig og ingenting er mer gledelig enn fornøyde kunder som anbefaler meg videre. Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat.

Vi snakkes!

Smievegen 39

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Smievegen 39, 6037 EIDSNES

Oppdragsnummer
2-0223/26

Selger
Christian Bigton
Marthe Weibust Bigton

Matrikkel
Gårdsnummer 61, bruksnummer 103, , ideell andel 1/1.
i Sula kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
C

Info energiklasse
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. Boligdata i den vedlagte energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

Tomt
Eiet tomt på 1.435 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng mot sør. Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmurer, flislagte plattinger og trapper i betong, veranda og asfaltert innkjørsel.

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

Takst
Tilstandsrapport datert 04.11.2026. utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

Byggeår
1982

Byggemåte
ENEBOLIG
Boligen er en enebolig fra 1982 som står på pusset grunnmur i betong, med byggegrunn oppgitt som ukjent og grunnmursbeskyttelse/drenering fra 1982 der det er observert knotteplast. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning. Taket er valmet, har takkonstruksjon av W-takstoler i tre og kaldtloft, og er tekket med betongtakstein lagt oppå eldre taktekking. Takrenner og nedløp er av metall, mens vindskier og toppbord er i treverk, og det er montert snøfangere på taket. Etasjeskilleren er i trebjelkelag, og gulvet i underetasjen er støpt plate på grunn. Vinduene er malte med 3-lags glass fra 2018, og boligen har malt hovedytterdør, malt ytterdør fra vaskerommet og malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass fra 2014.

Verandaen består av en flislagt del i betong og en del med trebjelker og oljeimpregnerte terrassebord, med rekkverk av stål og glass og tettesjikt under deler av tredelen, og inntil boligen er det en flislagt platting i betong på terreng. Utvendige trapper fra garasjen til plattingen og fra plenen til verandaen er utført i betong og er flislagt.

UTESTUE
På verandaen på boligens vestside er det oppført en uisolert utestue i betong med pusset overflate. Gulvet består av betong belagt med fliser. Utestuen har valmet tak tekket med betongtakstein, og i front er det montert skyvedør i aluminium.

GARASJE
Ved innkjørselen sør for boligen står en dobbelgarasje oppført i 2018. Garasjen er fundamentert på støpt betongplate mot grunn, har yttervegger med liggende kledning og platekledde innvendige vegger. Taket er utført som saltak og tekket med betongtakstein. Bygget er utstyrt med en stor garasjeport og løfteplattform for bil på den ene siden. I bakkant av garasjen er det etablert gang med trapp til loft samt et toalettrom. Loftet er innredet, men har romhøyde under 1,9 meter og inngår derfor ikke i måleverdig areal. Det er fremført strøm til bygget, og elbillader er installert.

BOD
Bak boligen står en frittstående bod av industrilaftet type, levert som monteringssett. Boden har tregulv mot grunn, vegger av industrilaftet panel og saltak tekket med asfaltpapp. I front er det montert tofløyet dør.

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.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Det er påvist noe mose på taktekkingen.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Toppbordet på overbygget utenfor vaskerommet er værslitt.
Det er registrert drypplekkasje fra takrennen på hjørnet mot sørvest.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er hull i det eldre undertaket, trolig etter tidligere gjennomføringer. Under flere av hullene er

det fuktskjolder på isolasjonen, og ved ett hull er det fuktskjolder i trevirket. Fuktmåling i trevirket viste ikke unormale verdier. Eier opplyser også at det har vært en eldre lekkasje, før de skiftet taktekkingen.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Mot øst, på venstre side av overbygget, er det dårlig lufting nederst på kledningen. Forholdet gjelder et lite område.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Det er en mindre skade i dørbladet på hovedytterdøren.
Terrassedøren mot vest er værslitt.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Det mangler beslag i overgangen mellom vegg og betongplate.
Det er ikke kjent hvilken type plater som er brukt som tettesjikt under deler av tredelen. Platene ligner på plater som brukes bak flis i våtrom, og fremstår som slitte.
Det er noe slitasje på terrassebjelkene.

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Avvik: Det er sprukne og løse fliser på plattingen.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Det er enkelte uferdige avslutninger. Det mangler gulvlist nederst ved trappen og overgangslist mellom trappen og gulvet i hovedetasjen.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er påvist sprekker/ glippe mellom gulvlist og gulv.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: Ved hulltaking i innvendig utforet grunnmursvegg ble det observert plast og svartpapp i veggen. Utforede grunnmursvegger med plast og svartpapp er ikke en anbefalt løsning i dag, da plast kan holde fukt innestengt og svartpapp holder på fuktigheten. Fuktmåling ved hulltaking viste ikke unormale verdier.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
Det er observert stedvis eksponert knotteplast, og knotteplasten er ført opp bak kledningen.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avvik: Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig

funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er påvist riss i flisfuger i dusjsonen.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, med ca. 20 mm fall lokalt i dusjsonen.
Det er slitte og grunne flisfuger i dusjsonen.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Smøremembranen er antatt eldre enn 15 år og er ikke dokumentert. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Ifølge rekvirent har boblebadekaret ikke vært i bruk på mange år. Det er ikke funksjonstestet, og funksjonen er ukjent.
Displayet til radioen ved døren blinker. Ifølge rekvirent fungerer det etter at sikringen slås av og på, men begynner å blinke igjen etter en stund.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Det er ikke påvist tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte under døren eller ventil i døren.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er montert en dør av ikke fuktbestandig materiale i våtsonen mellom servant og dusj. Materialet vurderes som uegnet i våtsone.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Slukrennen er av en type der det ikke er mulig å kontrollere om membranen er korrekt tilsluttet. Det er dermed usikkerhet om tettheten rundt sluket.

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Det er ikke påvist tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte under døren eller ventil i døren.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er foretatt fuktmåling i åpning i vegg på vaskerommet. Det ble ikke målt unormale fuktverdier; det ble målt 9,2 vektprosent fuktighet i trevirke. Rommet har ikke bruksvannsone, og tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

ELEKTRISK ANLEGG
Det er sikringsskap med automatsikringer i gangen. Ifølge rekvirent er det varmekabler i hele hovedetasjen, lagt på Lamiflex, og i begge badene.

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 08.11.2010. Ifølge erklæringen ble sikringsskapet totalrehabilitert, og det ble utført følgende arbeider:
- nytt arrangement av installasjonen på kjøkkenet og downlights i kjøkken og stue
- nye lysbrytere i flere rom i begge etasjer
- nye termostater for varmekabler på badene
- ny kurs for varmepumpe
- nye stikkontakter med barnesikring uten jord i stue og soverom i hovedetasjen
- ny koblingsboks i soverom i underetasjen
- nye utelamper på eksisterende installasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Det mangler håndløper på trappen fra garasjen opp til plattingen.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene etter dagens krav. Enkelte steder mangler rekkverk helt, og andre steder er det kun kjetting.

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/kostnadsestimat for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Boligen ble kjøpt i 2006.
Selger har bodd i boligen i 20 år og 6 mnd, inkludert de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Firmanavn: Altorør Lidvar Eikrem.
Beskrivelse: byttet fliser og smurt membran.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja.
Beskrivelse: Lidvar Eikrem.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Nei.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Is elektro

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

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja.
Beskrivelse: Elbillader i garasje.

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

2024:
• Terrassebordene ble beiset ca. 2024.

2020:
• Ny innvendig trapp. Selger er usikker på årstallet. Rekvirent opplyser at trappen ble montert ca. 2020.
• Kledningen er skiftet. Selger er usikker på årstallet.

2022:
• Selger opplyser at fasaden sist ble malt ca. 2022–2023, men er usikker på årstallene.

2019:
• Kjøkkenet er skiftet. Selger opplyser at kjøkkenet er fra HTH og ble montert ca. 2019, men er usikker på årstallet.

2018:
• Badet i hovedetasjen er pusset opp. Selger er usikker på årstallet, men mener det var i eller rett etter 2018.
• Gulv er skiftet. Selger er usikker på årstallet.
• Vinduene er skiftet.

2017:
• Ny taktekking med betongtakstein er lagt oppå den eldre taktekkingen. Selger er usikker på årstallet. Takrennene og snøfangerne montert/ skiftet da taktekkingen ble skiftet, i 2017.

2016
• Garasjen ble utvidet med tilbygg i 2016–2017.

2015:
• Vedovnen er skiftet. Selger er usikker på årstallet.
• Det er luft-til-luft varmepumpe med innedel i trappeoppgangen.
• Ytterdøren er skiftet. Selger er noe usikker på årstallet.
• Garasjen ble oppført i 2015.

2014:
• Balkongdøren fra stuen og soverom er skiftet.

2010:
• Badet og vaskerommet i underetasjen er pusset opp. Rekvirent er usikker på årstallet.
• Det er fremlagt samsvarserklæring datert 08.11.2010. Ifølge erklæringen ble sikringsskapet

totalrehabilitert, og det ble utført følgende arbeider: nytt arrangement av installasjonen på kjøkkenet og downlights i kjøkken og stue, nye lysbrytere i flere rom i begge etasjer, nye termostater for varmekabler på badene, ny kurs for varmepumpe, nye stikkontakter med barnesikring uten jord i stue og soverom i hovedetasjen, ny koblingsboks i soverom i underetasjen og nye utelamper på eksisterende installasjon.
• Verandaen er utvidet etter melding til kommunen i 2010 og det foreligger tegninger på dette.

• I etterkant av befaring fra takstmann har eier rekvirert rørlegger for å utbedre utettheter på vaskerom og bad i underetasjen. Etter befaring er utettheter rundt rørgjennomføringene ved servanten utbedret av rørlegger, og det er mottatt bildedokumentasjon på dette. Det er også mottatt bildedokumentasjon på at belegget er klemt mot sluket.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN
I henhold til gjeldende kommuneplan (arealplan-ID 2015A001), vedtatt 30.04.2015, er ca. 1 435 m² av eiendommen regulert til boligbebyggelse (nåværende formål).

Bestemmelser:- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1531/2015A001/Dokumenter/foresegner.pdf

En mindre del av eiendommen, ca. 66 m², ligger innenfor hensynssone H310 for ras- og skredfare.

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

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

REGULERINGSPLAN
Eiendommen omfattes av reguleringsplanen "Bjørkavåg Aust" (plan-ID 10.16), vedtatt 18.09.2008. I henhold til reguleringsplanen er eiendommen, med et regulert areal på ca. 1 435 m², avsatt til frittliggende småhusbebyggelse innenfor felt B9.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

REGULERINGSPLANFORSLAG
I følge Sula kommune er det per 29.10.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. vedlagt kart/reguleringsplanforslag.

OMRÅDEANALYSE
I følge områdeanalyse datert 29.04.2026 så er det registrert 2 berørte datasett på eiendommen:

Risiko:
- Aktsomhetsområder for snøskred.

Vær oppmekrsom på:
- Radonutsatt område.

Ikke oppdaget på eiendommen:
- Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

- Aktsomhetsområder for steinsprang
- Flomfaresoner
- Forurenset grunn
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK-bygninger
- Kvikkleire
- Skredfaresoner
- Stormflo
- Støysoner

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.

For mer informasjon se vedlagte områdeanalyse.

KULTURMINNERAPPORT
I følge Kulturminnerapport datert 29.10.2026 så er det registrert 0 berørte datasett på eiendommen.

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

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

Oppvarming
- Elektrisk oppvarming.
- Lluft-til-luft varmepumpe med innedel i trappeoppgangen.
- Vedovn i underetasjen og varmekabler.
- Det er varmekabler i gulv i hele hovedetasjen og på begge badene.

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er innlagt fiber fra Tafjord i boligen.

Parkeringsforhold
Det er oppført dobbelgarasje på eiendommen. Det er og godt med biloppstillingsplass på asfaltert område ved garasje.

Det er lagt frem strøm til garasjen og det er montert elbillader.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiere av eiendommer som benytter veien må påregne et ansvar for drift, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av veien i fellesskap med øvrige brukere.

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

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER
Bjørkavåg barnehage - 8 min
Sunde barnehage - 19 min
Måseide barnehage - 4 min

SKOLER
Solevåg skule (Barneskole) - 5 min
Sula ungdomsskule (Ungdomsskole) - 13 min
Borgund vidaregåande skole (Videregående skole) - 11 min
Spjelkavik videregående skole (Videregående skole) - 11 min

SPORT OG TRENING
Solevåg fleirbrukshall - 6 min gange
Sundsmyra kunstgrasbane - 22 min gange
Sporty Ålesund Blindheim - 7 min kjøring
MOVA Blindheim - 8 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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

ENEBOLIG
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for «nybygg bustad» på gnr. 61 bnr. 103, datert 30.04.1982.

Gjenstående arbeid før ferdigattest kunne utstedes var tilbakefylling og planering rundt grunnmur med opparbeiding av terrasse. Dette skulle fullføres av 30.10.1982.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 29.04.1981, men det er avvik fra disse.

Hovedetasjen stemmer med godkjente tegninger. I underetasjen er rommene merket «evt. WC/dusj» og «mat» slått sammen med deler av gangen til et bad. Matboden er tilleggsdel, og når den er tatt inn i

badet, som er hoveddel, er det en bruksendring. Veggene mellom rommene er på tegningen merket som bærevegger. Det er også laget en åpning mellom soverommet og rommet merket «sport», slik at sportsrommet er lagt til soverommet. Soverommet er hoveddel og sportsrommet tilleggsdel, så også dette er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Arealet merket «evt. garasje» er ikke bygget, og ifølge rekvirent er det fylt opp/ ikke utgravd.

På nordfasaden er ett vindu fjernet, og på vestfasaden er døren flyttet og ett vindu fjernet. På østfasaden er det oppført et åpent overbygg ved inngangen til underetasjen som ikke er vist på tegning. Verandaen er utvidet etter melding til kommunen i 2010 og det foreligger tegninger på dette.

Det er foreligger tegninger fra utvidelse av veranda, datert 19.07.2010, samt ferdigmelding datert 01.11.2010.

UTESTUE
Det foreligger bygningsanmeldelse for «mindre byggearbeid – utestove» datert 01.10.1993. Utestuen ble meldt til kommunen som et mindre byggearbeid, og kommunen ga tilbakemelding på meldingen 01.10.1993.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er registrert enkelte avvik mellom dagens utførelse og innsendt dokumentasjon. Utestuen er blant annet oppført ca. 1 meter fra boligen, og vinduene har en annen utforming og størrelse enn det som fremgår av tegningene. Det er ikke dokumentert at disse endringene er omsøkt eller godkjent.

I kommunens behandling ble det stilt vilkår om skriftlig erklæring fra eier av naboeiendommen gnr. 61 bnr. 39 vedrørende avstand til nabogrensen. Denne erklæringen er ikke fremlagt.

Det foreligger verken ferdigmelding eller ferdigattest for tiltaket. For tiltak omsøkt før 01.01.1998 kan det som hovedregel ikke utstedes ferdigattest i ettertid.

Det tas spesifikt forbehold om utestuens offentligrettslige status, herunder avvik mellom utførelse og innsendte tegninger, manglende nabosamtykke og manglende dokumentasjon på avslutning av byggesaken. Kommunen kan kreve at forholdene dokumenteres, omsøkes, godkjennes, rettes eller tilbakeføres. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

GARASJE
Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men det er registrert avvik fra disse. Garasjen ble oppført i 2015 og utvidet med tilbygg i 2016-2017.

Bakerst i garasjen er det etablert toalettrom og trapp til loft. Dette fremgår ikke av de godkjente tegningene, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltakene er omsøkt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for «garasje og støttemur» datert 08.02.2018 samt ferdigattest for «garasje og riving av garasje» datert 17.07.2018.

Det tas spesifikt forbehold om avvikene mellom dagens utførelse og godkjente tegninger, herunder etablering av toalettrom og loftstrapp. Kommunen kan kreve at forholdene dokumenteres, omsøkes, godkjennes, rettes eller tilbakeføres. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

BOD
Bak boligen er det oppført en frittstående bod på ca. 7 m². Etter det kommunen opplyser foreligger det ikke innsendt ferdigmelding eller annen dokumentasjon for boden.

Størrelsen tilsier at boden kan omfattes av reglene om tiltak unntatt søknadsplikt. Selv om et tiltak er unntatt søknadsplikt, er det tiltakshavers ansvar å påse at bygget er oppført i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, reguleringsplaner og øvrige offentlige krav. Det er ikke undersøkt om samtlige vilkår for unntak fra søknadsplikt er oppfylt.

Det tas spesifikt forbehold om bodens offentligrettslige status. Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuelle krav eller konsekvenser knyttet til dokumentasjon, lovlighet og plassering.

GENERELT OM OFFENTLIGRETTSLIGE FORHOLD
Det tas spesifikt forbehold om avvikene mellom dagens utførelse og de godkjente byggesakstegningene, herunder bruksendring av tilleggsarealer til hoveddel, fasadeendringer, utestue, garasjeendringer og øvrige tiltak hvor det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon eller godkjenning.

Kommunen har myndighet til å følge opp tiltak som ikke er omsøkt eller godkjent i samsvar med gjeldende regelverk. Det er eier som til enhver tid har ansvar for at eiendommen og utførte tiltak er i samsvar med lover, forskrifter og offentlige tillatelser.

Bygningsmyndighetene kan blant annet kreve dokumentasjon, søknadsbehandling, retting eller tilbakeføring. Det kan også ilegges tvangsmulkt eller overtredelsesgebyr. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til slike forhold.

Radonmåling

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

Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Uten målinger eller radonsperre er det økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.

Innhold

ENEBOLIG
Hovedetasje: Stue, kjøkken, gang, bad, kontor og soverom.
Veranda på ca. 75 m² med tilkomst fra stuen. På veranda er det oppfør hagestue på ca. 17 m².

Underetasjen: Hall m/trapp, stue, bod, soverom/ treningsrom, bad og vaskerom. Flislagt platting i betong på terreng på ca. 171 m².
Bod på ca. 4 m² med utvendig tilkomst.

BOD
Utvendig frittstående bod på ca. 7 m².

GARASJE
Det er oppført dobbelgarasje på eiendommen på ca. 80 m². Bakerst i garasjen er det en gang med trapp opp til innredet loft som også er utstyrt med toalettrom.

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

Standard

KJØKKEN HOVEDETASJE
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Innredningen er fra HTH. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kaffemaskin, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilatoren er integrert i platetoppen, med avtrekk ut.Kjøkkenet ble montert ca. 2019. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD I HOVEDETASJEN
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og himlingsplater. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Badet har fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte. Badet er opplyst pusset opp etter 2018.

BAD I UNDERETASJEN
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og himlingsplater. Over badekaret er det montert lysfiber i himlingen. Badet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjhjørne. Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte. Det er lagt til grunn at badet ble pusset opp i årene etter 2010.

VASKEROM I UNDERETASJEN
Vaskerommet har gulv med våtromsvinyl, vegger med baderomspanel og himlingsplater i himlingen. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet har naturlig ventilasjon. Det er lagt til grunn at vaskerommet ble pusset opp etter 2010.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulvene har parkett, laminat og flis. Veggene har malte, glatte flater, og himlingene har himlingsplater. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Mellom etasjene er det malt og lakkert tretrapp med åpne opptrinn og belysning under trinnene. Rekkverket er av glass med håndløper i tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobberrør. Stoppekranen er i en åpning i veggen på vaskerommet.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast (PP).
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er luft-til-luft varmepumpe med innedel i trappeoppgangen. Varmepumpen ble installert ca. 2015.
- Varmtvannstank: Det er ca. 300 liters varmtvannsbereder på vaskerommet, produsert i 2010.
- Elektrisk anlegg: Det er sikringsskap med automatsikringer i gangen. Det er varmekabler i hele hovedetasjen, lagt på Lamiflex, og i begge badene. Det foreligger samsvarserklæring fra 2010 for totalrehabilitering av sikringsskapet, nytt arrangement av installasjonen på kjøkkenet og downlights i kjøkken og stue, nye lysbrytere i flere rom i begge etasjer, nye termostater for varmekabler på badene, ny kurs for varmepumpe, nye stikkontakter med barnesikring uten jord i stue og soverom i hovedetasjen, ny koblingsboks i soverom i underetasjen og nye utelamper på eksisterende installasjon.
- Brannteknisk forhold: Det er brannslukningsapparat fra 2020, og det er montert røykvarslere.

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte Kaffemaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp med avtrekk, vinskap, kjøl- og fryseskap og oppvaskmaskin.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
Eiendommen overdras i henhold til avhendingslovens regler om hva som skal følge med ved salg, samt bransjens tilbehørsliste, med mindre annet er avtalt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom gjenstander oppført på tilbehørslisten ikke finnes på eiendommen, vil de heller ikke medfølge.

Arealer
BRA - i: 165 m²
BRA - e: 108 m²
BRA totalt: 273 m²
TBA: 246 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje:
BRA-i: 75 m² - Hall m/trapp, stue, bod, soverom/ treningsrom, bad og vaskerom
BRA-e: 4 m² - Bod
1. etasje:
BRA-i: 90 m² - Stue, kjøkken, gang, bad, kontor og soverom

TBA fordelt på etasje
Underetasje:
171 m² - Flislagt platting i betong på terreng.
1. etasje:
75 m² - Veranda

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje:
BRA-e: 7 m² Bod

Utestue
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje:

BRA-e: 17 m² Stue

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 80 m² Garasje

Ikke målbare arealer

GARASJE

- Loftet har lav romhøyde og er derfor ikke målsatt.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

ENEBOLIG

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

- Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 29.04.1981.
- Det er mottatt tegninger fra utvidelse av veranda, datert 19.07.2010.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.
- I etterkant av befaring har eier rekvirert rørlegger for å utbedre utettheter på vaskerom og bad i underetasjen.

Åpenbare ulovligheter: Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.
Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
Hovedetasjen stemmer med godkjente tegninger. I underetasjen er rommene merket «evt. WC/dusj» og «mat» slått sammen med deler av gangen til et bad. Matboden er tilleggsdel, og når den er tatt inn i badet, som er hoveddel, er det en bruksendring. Veggene mellom rommene er på tegningen merket som bærevegger. Det er også laget en åpning mellom soverommet og rommet merket «sport», slik at sportsrommet er lagt til soverommet. Soverommet er hoveddel og sportsrommet tilleggsdel, så også dette er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Arealet merket «evt. garasje» er ikke bygget, og ifølge rekvirent er det fylt opp/ ikke utgravd.
På nordfasaden er ett vindu fjernet, og på vestfasaden er døren flyttet og ett vindu fjernet. På østfasaden er det oppført et åpent overbygg ved inngangen til underetasjen som ikke er vist på tegning. Verandaen er utvidet etter melding til kommunen i 2010 og det foreligger tegninger på dette.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygget, datert 30.04.1982.
Det foreligger tilbakemelding om ferdige byggearbeider for veranda, datert 01.11.2010.
- Det foreligger ferdigattest på støttemur, datert 08.02.2018. Denne omhandler: Garasje og og støttemur

Anbefaling:
- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av bruksendringene i underetasjen, der matbod og sportsrom er tatt i bruk
som bad og soverom/ treningsrom. Det samme gjelder fasadeendringene på nord- og vestfasaden og overbygget på
østfasaden. Det bør også avklares om bærende vegger er endret. Søknaden må følge plan- og bygningslovens bestemmelser.
Det må påregnes saksgebyr til kommunen, og enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få endringene godkjent.

BOD

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 30.09.1993, men det er

avvik fra disse.
Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei.

Åpenbare ulovligheter: Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.
Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen eller annen dokumentasjon som beskriver bygget.

Anbefaling:
- Artikon anbefaler at det søkes om boden, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

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

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
- Utestuen er meldt til kommunen som mindre byggearbeid, og kommunen ga svar på meldingen 01.10.1993. Tegningene har mottaksstempel fra kommunen datert 30.09.1993, samme dato som meldingen ble mottatt. Tegningene omfatter bare fasader og er lite detaljerte. Bruken stemmer med det som er meldt, men utførelsen avviker noe fra tegningene. Utestuen står ca. 1 m fra husveggen, og plasseringen kan ikke bekreftes ut fra tegningene. Vinduene har annen form og størrelse enn vist på tegningene. Det er ikke dokumentert at endringene er omsøkt.
Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Kommunens svar har vilkår om skriftlig erklæring fra eier av gnr. 61 bnr. 39 om avstand til grensen. Erklæringen er ikke fremlagt.
- Ferdigmelding eller ferdigattest er ikke fremlagt. Ferdigattest kan ikke utstedes for tiltak søkt før 01.01.1998.

Anbefaling:
- Det anbefales å undersøke om det foreligger ytterligere dokumenter i saken, blant annet erklæring fra eier av gnr. 61 bnr. 39 og eventuell dokumentasjon på plassering og utførelse. Dersom dokumentasjonen ikke avklarer forholdet, anbefaler Artikon at det søkes om godkjenning av avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må da påregnes saksgebyr til kommunen.

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

Åpenbare ulovligheter: Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.
Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
- Utestuen er meldt til kommunen som mindre byggearbeid, og kommunen ga svar på meldingen 01.10.1993. Det er ikke registrert avvik mellom tegningene og dagens bruk. Kommunens svar har vilkår om skriftlig erklæring fra eier av gnr. 61 bnr. 39 om avstand til grensen. Erklæringen er ikke fremlagt.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Ferdigmelding eller ferdigattest er ikke fremlagt. Ferdigattest kan ikke utstedes for tiltak søkt før 01.01.1998.

GARASJE
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 07.06.2016, men det er avvik fra disse.

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

Åpenbare ulovligheter: Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.
Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 07.06.2016. Garasjen ble oppført i 2015 og utvidet med tilbygg i 2016–2017.
Bakerst i garasjen er det etablert et toalettrom og en trapp opp til loftet. Dette er ikke vist på godkjente tegninger, og det er ikke dokumentert at det er omsøkt.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ferdigattest på garasje, datert 08.02.2018. Denne omhandler: Garasje og og støttemur.
- Det foreligger ferdigattest på garasje, datert 17.07.2018. Denne omhandler: Garasje og riving av garasje.

Anbefaling:
Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av toalettrom og trapp til loftet, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, og enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få endringene godkjent.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 7 000 000,-

Verditakst
Kr 7 000 000,-

Kommunale avgifter
Kr 29 437,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Beløpet er en prognose for kommunale gebyrer inneværende år.

Kommunale avgifter inkluderer feieavgift, kloakkavgift, vannavgift og renovasjon 140 L

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

Det er ikke registrert vannmåler i boligen.

Sula kommune har ordinært månedlige betalingsterminer, men en kan søke om å få kvartalsvis fakturering. Mer informasjon om dette finner man på hjemmesiden til Sula kommune.

Miljøstasjonskortet til Bingsa skal følge boligen. Avfall som ikke skal i dunkene skal leveres til miljøstasjonene, kortet inkluderer 600 kg avfall 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 5 947,- pr 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten fakturers sammen med de øvrige kommunale avgiftene.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 062 165,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 4 248 658,- som sekundærbolig for 2024

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 7 000 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 175 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 194 990,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 7 194 990,- (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.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

HEFTELSER

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

GRUNNDATA
1981/2827-1/58 05.05.1981 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 61 BNR: 19

1997/9909-2/58 25.08.1997 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

014/857356-1/200 07.10.2014 SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1531 GNR: 61 BNR: 196
EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:

1981/3007-1/58 12.05.1981 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 61 BNR: 4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs. Eier av gnr. 61, bnr. 4 i Sula kommune gir herved gnr. 61, bnr. 3, gnr. 61, bnr. 51, gnr. 61, bnr. 101, gnr. 61, bnr. 103 tillatelse til å benytte eksisterende vei over min eiendom mot at de i fellesskap påtar seg vedlikeholdsplikt av veien.

1981/3008-1/58 12.05.1981 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 61 BNR: 19
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs. Eier av gnr. 61, bnr. 19 i Sula kommune gir herved gnr. 61, bnr. 3, gnr. 61, bnr. 31, gnr . 61, bnr. 101, gnr . 61, bnr. 103, tillatelse til A benytte eks isterende vei langs bru kets grense mot
syd mot at de i fellesskap påtar seg vedlikeholds plikt av veien.

1981/3009-1/58 12.05.1981 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 61 BNR: 3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs. Eier av gnr. 61, bnr. 3 i Sula kommune gir herved gnr. 61, bnr. 31, gnr. 61, bnr. 101, gnr. 61 bnr. 103, tillatelse til benytte eksisterende gardsvei over min eiendom mot at de i fellesskap påtar seg vedlikeholdsplikt av veien.

1981/3010-1/58 12.05.1981 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 61 BNR: 3
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs. Eier av gnr. 61, bnr. 3 i Sula kommune gir herved gnr. 61, bnr. 101 og gnr. 61 bnr. 103 tillatelse til å føre kloakkledning fra sine boliger over min eiendom.

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

Grunnboksdato
10.11.2026

Forsikringsselskap
IF

Polisenummer
6065431

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
12.11.2026

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. 45 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Andre forsikringer

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

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

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet

innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Smievegen 39

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger bolig 29.04.1981
- Midlertidig brukstillatelse bolig 1982
- Byggemeldte tegninger utestue 1993
- Byggeløyve utestue 1993
- Byggemeldte tegninger datert 2010
- Ferdigmelding tilbygg veranda 2010
- Byggemeldte tegninger garasje 2017
- Ferdigattest garasje og støttemur 2018
- Ferdigattest garasje og riving av garasje 2018.
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Veistatuskart
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplanforslag
- Områdeanalyse
- Kulturminnerapport
- Energiattest

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
SULA kommune
gnr. 61, bnr. 103

Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20923-1489 **Eiendomsverdi ref nr:** TI4370

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

ENERGIMERKE

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

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

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

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

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no

971 39 823

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1982, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring både innvendige og utvendige konstruksjoner. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak.

Boligen går over to etasjer, med hovedetasje og underetasje. Det er opplyst at taksteinen ble lagt i 2017. Vinduene er fra 2018, og balkongdørene er fra 2014. Badet i hovedetasjen er pusset opp etter 2018, og badet og vaskerommet i underetasjen etter 2010. På eiendommen er det også garasje, bod og utestue.

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

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten.

TG1 innebærer normal slitasje og ikke fravær av slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Boligen har valmet tak med W-takstoler i tre og kaldtloft. Taket er tekket med betongtakstein, som ifølge opplysninger ble lagt i 2017 oppå den eldre taktekkingen. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Det er montert snøfangere. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning. Vinduene er malte, med 3-lags glass, og er fra 2018. Det er malt hovedytterdør og malt ytterdør fra vaskerommet. Fra stuen og fra ett av soverommene er det malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass fra 2014.

Verandaen består av en flislagt del i betong og en del med trebjelker med oljeimpregnerte terrassebord. Rekkverket er av stål og glass. Under deler av tredelen er det lagt et tettesjikt. Inntil boligen er det en flislagt platting i betong på terreng. Det er utvendig trapp fra garasjen opp til plattingen foran boligen, og trapp fra plenen opp til verandaen på vestsiden. Trappene er i betong og er flislagt.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har parkett, laminat og flis. Veggene har malte, glatte flater, og himlingene har himlingsplater. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Mellom etasjene er det malt og lakkert tretrapp med åpne opptrinn og belysning under trinnene. Rekkverket er av glass, med håndløper i tre.

Etasjeskilleren er trebjelkelag, og gulvet i underetasjen er støpt plate på grunn. Grunnmursveggene i underetasjen er innvendig utforet og kledd med plater. Det er foretatt hulltaking med fuktmåling i utforet grunnmursvegg.

Det elementpipe og i underetasjen er det vedovn som er synlig fra både stue og gang, med ovnsdør mot gangen. Sotluken er i gangen.

VÅTROM Gå til side

Badet i hovedetasjen er pusset opp, ifølge rekvirent etter 2018. Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Badet i underetasjen er ifølge rekvirent pusset opp samtidig med vaskerommet, men tidspunktet er usikkert. Det er etter 2010 og derfor lagt til grunn at badet ble pusset opp i perioden etter dette. Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Badet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjhjørne. Det er montert radio med høyttaler i himlingen.

Vaskerommet i underetasjen er pusset opp i samme periode som badet. Veggene har baderomspanel, og himlingen har himlingsplater. Gulvet har våtromsvinyl. Vaskerommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kaffemaskin, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilatoren er integrert i platetoppen, med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er kobberrør, og stoppekranen er i en åpning i veggen på vaskerommet. Innvendige avløpsrør er av plast (PP). Det er ca. 300 liters varmtvannsbereder på vaskerommet, produsert i 2010.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er luft-til-luft varmepumpe med innedel i trappeoppgangen. Rekvirent opplyser at varmepumpen ble installert ca. 2015.

Det er sikringsskap med automatsikringer i gangen. Ifølge rekvirent er det varmekabler i hele hovedetasjen, lagt på Lamiflex, og i begge badene. Det er brannslukningsapparat fra 2020, og det er montert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten ligger i en sørhelling, og byggegrunnen er ukjent. Boligen står på pusset grunnmur i betong. Forstøtningsmurene er utført i betong, naturstein og betongstein, der betongmurene er forblendet med stein.

Avløps- og vannledningene er av ukjent type, og er tilknyttet offentlig avløps- og vannforsyningsnett via private stikkledninger.

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	273 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m²
Totalpris	7 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 29.04.1981.
Det er mottatt tegninger fra utvidelse av veranda, datert 19.07.2010.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

- Det er ikke mottatt tegninger på boden.

Utestue

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

- Det er mottatt tegninger fra utestue, datert 30.09.1993.

Garasje

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

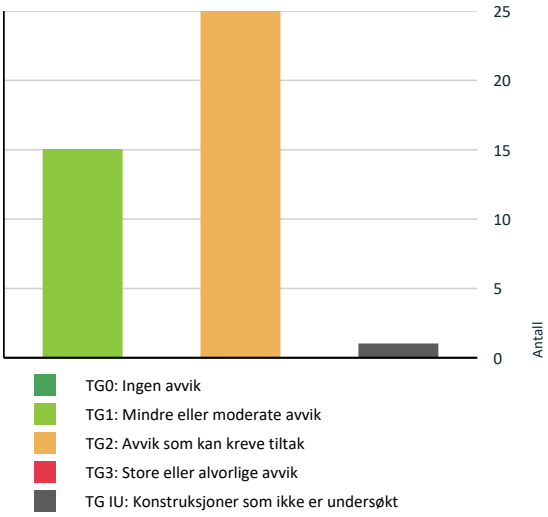
- Det er mottatt tegninger fra tilbygg garasje, datert 07.06.2016.

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"
Informasjon om tomteforhold, bygningers alder, lovlighet, m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

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

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:
- Utvendige trapper
- Terrasser og plattinger på terreng
- Overflater - Gulv
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Oppsummering av avvik

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

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på trappen fra garasjen opp til plattingen. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene etter dagens krav. Enkelte steder mangler rekkverk helt, og andre steder er det kun kjetting.

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Boligens energimerking



Beskrivelse

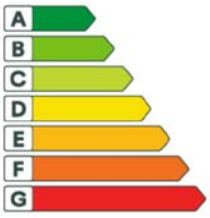
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1982, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2018, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bebodd bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som vedlikeholdt. Det er imidlertid observert enkelte avvik. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Badet og vaskerommet i underetasjen er pusset opp. Rekvirent er usikker på årstallet.
2014	Modernisering	Balkongdøren fra stuen og soverom er skiftet.
2015	Modernisering	Ytterdøren og vedovnen er skiftet, og det er installert luft-til-luft-varmepumpe. Rekvirent er usikker på årstallet.
2017	Modernisering	Ny taktekking med betongtakstein er lagt oppå den eldre taktekkingen. Rekvirent er usikker på årstallet.
2018	Modernisering	Vinduene er skiftet.
2018	Modernisering	Badet i hovedetasjen er pusset opp. Rekvirent er usikker på årstallet, men mener det var i eller rett etter 2018.
2018	Modernisering	Gulv er skiftet. Rekvirent er usikker på årstallet.
2019	Modernisering	Kjøkkenet er skiftet. Rekvirent er usikker på årstallet.
2020	Modernisering	Kledningen er skiftet. Rekvirent er usikker på årstallet.
2020	Modernisering	Ny innvendig trapp. Rekvirent er usikker på årstallet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Det er opplyst at taksteinen ble lagt i 2017. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe mose på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Mose bør fjernes fra taktekkingen. Mose holder på fukt og kan over tid gi raskere nedbrytning av taksteinen. Mose kan også løsne fra taket og tette til nedløp.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk. Det er montert snøfangere på taket. Takrennene og snøfangerne montert/ skiftet da taktekkingen ble skiftet, i 2017.

Vurdering av avvik:

• Toppbordet på overbygget utenfor vaskerommet er værslitt.

• Det er registrert drypplekkasje fra takrennen på hjørnet mot sørvest.

Konsekvens/tiltak

• Toppbordet bør overflatebehandles. Manglende tiltak kan føre til råte i treverket.

• Takrennen bør tettes på hjørnet.



Værslitt toppbord på overbygget utenfor vaskerommet.



Hjørnet på takrennen mot sørvest, der det er registrert drypplekkasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet og har takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Loftet er et kaldtloft og det er gulv på deler av loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er hull i det eldre undertaket, trolig etter tidligere gjennomføringer. Under flere av hullene er det fuktskjolder på isolasjonen, og ved ett hull er det fuktskjolder i trevirket. Fuktmåling i trevirket viste ikke unormale verdier. Eier opplyser også at det har vært en eldre lekkasje, før de skiftet taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på området, særlig etter kraftig nedbør. Ny lekkasje kan gi fuktskader i isolasjon og takkonstruksjon.



Fuktskjolder på isolasjonen under hull i undertaket.



Fuktskjolder i trevirke. Fuktmåling viste ikke unormale verdier.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning. Rekvirent opplyser at kledningen ble skiftet ca. 2020 og at fasaden sist ble malt ca. 2022–2023, men er usikker på årstallene.

Vurdering av avvik:

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

• Mot øst, på venstre side av overbygget, er det dårlig lufting nederst på kledningen. Forholdet gjelder et lite område.

Konsekvens/tiltak
• Det bør sikres åpen luftespalte nederst på kledningen. Manglende lufting kan gi fuktopphopning og råte i kledningen.


Dårlig lufting nederst på kledningen på venstre side av overbygget.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte, med 3-lags glass, og er fra 2018.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt ytterdør fra vaskerommet. Fra stuen og fra ett av soverommene er det malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass fra 2014. Rekvirent opplyser at verandadør og ytterdør ble skiftet ca. 2015, men er usikker på årstallet.

Vurdering av avvik:
• Det er en mindre skade i dørbladet på hovedytterdøren.
• Terrassedøren mot vest er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Skaden bør utbedres og overflatebehandles. Manglende tiltak kan gi fuktopptak i dørbladet.
• Døren bør overflatebehandles. Manglende vedlikehold kan føre til nedbrytning av treverket.


Mindre skade i dørbladet på hovedytterdøren.


Værslitt terrassedør mot vest.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Verandaen består av en flislagt del i betong og en del med trebjelker og oljeimpregnerte terrassebord. Rekkverket er av stål og glass. Under deler av tredelen er det lagt et tettesjikt. Rekvirent opplyser at terrassebordene sist ble beiset ca. 2024.

Vurdering av avvik:

• Det mangler beslag i overgangen mellom vegg og betongplate.

• Det er ikke kjent hvilken type plater som er brukt som tettesjikt under deler av tredelen. Platene ligner på plater som brukes bak flis i våtrom, og fremstår som slitte.

• Det er noe slitasje på terrassebjelkene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres beslag i overgangen. Uten beslag kan vann trenge inn i overgangen mellom vegg og betongplate.

• Tettesjiktet bør kontrolleres nærmere og skiftes ved behov. Et svekket tettesjikt kan gi vannlekkasje til konstruksjonen under.

• Bjelkene bør overflatebehandles. Manglende vedlikehold kan føre til nedbrytning av treverket.



Slitasje på terrassebjelkene.



Tettesjiktet under verandaen fremstår som slitt.



Manglende beslag i overgangen mellom vegg og betongplate.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Inntil boligen er det en flislagt platting i betong på terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er sprukne og løse fliser på plattingen.

Konsekvens/tiltak

• Skadde fliser bør skiftes. Vann i sprekker kan gi frostskader og videre oppsprekking.

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Sprukne og løse fliser på plattingen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

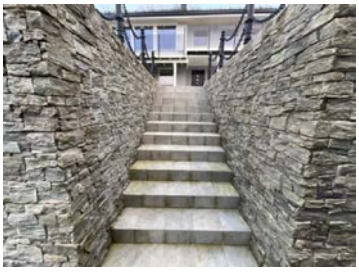
Det er utvendig trapp fra garasjen opp til plattingen foran boligen, og trapp fra plenen opp til verandaen på vestsiden. Trappene er i betong og er flislagt.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på trappen fra garasjen opp til plattingen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres håndløper. Manglende håndløper gir økt fallfare.



Trappen fra garasjen opp til plattingen mangler håndløper.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har parkett, laminat og flis. Rekvirent opplyser at gulv ble skiftet ca. 2018, men er usikker på årstallet.

Vurdering av avvik:

• Det er enkelte uferdige avslutninger. Det mangler gulvlist nederst ved trappen og overgangslist mellom trappen og gulvet i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lister bør monteres. Avviket er i hovedsak kosmetisk, men åpne kanter kan bli skadet ved bruk.

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Manglende gulvlist nederst ved trappen.



Manglende overgangslist mellom trappen og gulvet i hovedetasjen.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er trebjelkelag. Gulvet i underetasjen er støpt plate på grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker/ glippe mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på eventuell videre utvikling.

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

- I stuen i underetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.
- I treningsrommet i underetasjen er det målt 15 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.
- I stuen i hovedetasjen er det målt 5 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.
- På kjøkkenet i hovedetasjen er det målt 5 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.



Sprekk/ glippe mellom gulvlist og gulv.

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Uten målinger eller radonsperre er det økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn i underetasjen. Vedovnen er synlig fra både stue og gang, med ovnsdør mot gangen. Sotluken er i gangen. Rekvirent opplyser at vedovnen ble skiftet ca. 2015, men er usikker på årstallet.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommene i underetasjen har parkett på gulv. Grunnmursveggene er innvendig utforet og kledd med plater. Det er foretatt hulltaking med fuktmåling i utforet grunnmursvegg.

Vurdering av avvik:

• Ved hulltaking i innvendig utforet grunnmursvegg ble det observert plast og svartpapp i veggen. Utforede grunnmursvegger med plast og svartpapp er ikke en anbefalt løsning i dag, da plast kan holde fukt innestengt og svartpapp holder på fuktigheten. Fuktmåling ved hulltaking viste ikke unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke målt unormale fuktverdier, men plast og svartpapp kan holde på fukt mot grunnmuren. Det anbefales at veggene overvåkes for tegn på fukt, lukt eller misfarging.

Det ble målt 12,6 vektprosent fuktighet i trevirke.
Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



Hulltaking i utforet grunnmursvegg. Fuktmåling viste 12,6 vektprosent.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom etasjene er det malt og lakkert tretrapp med åpne opptrinn og belysning under trinnene. Rekkverket er av glass, med håndløper i tre. Rekvirent opplyser at trappen ble montert ca. 2020.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rekvirent er usikker på når badet ble pusset opp, men opplyser at det ble gjort samtidig med vaskerommet. Varmtvannsberederen ble skiftet i samme periode og har produksjonsår 2010. Det er derfor lagt til grunn at badet ble pusset opp i årene etter 2010, og Teknisk forskrift 2010 (TEK10) er lagt til

grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater. Over badekaret er det montert lysfiber i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss i flisfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Skadde fuger bør fuges på nytt. Manglende tiltak gir økt fuktbelastning på membranen bak flisene.



Riss i flisfuger i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. I dusjsonen er det ca. 20 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, med ca. 20 mm fall lokalt i dusjsonen.

• Det er slitte og grunne flisfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk også utenfor dusjsonen for å sikre god avrenning av vann. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvets overflater.

• Fugene bør fuges på nytt. Manglende tiltak gir økt fuktbelastning på membranen bak flisene.



Slitte og grunne flisfuger på gulvet i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har skjult vanntett sjikt, antatt smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Smøremembranen er antatt eldre enn 15 år og er ikke dokumentert. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes rehabilitering av badet i årene fremover. En svekket membran kan gi lekkasje til tilliggende konstruksjoner.



Sluk i dusjsonen.



Sluk under badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjhjørne. Det er montert radio med høyttaler i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Ifølge rekvirent har boblebadekaret ikke vært i bruk på mange år. Det er ikke funksjonstestet, og funksjonen er ukjent.

• Displayet til radioen ved døren blinker. Ifølge rekvirent fungerer det etter at sikringen slås av og på, men begynner å blinke igjen etter en stund.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en løsning som synliggjør lekkasje, for eksempel lekkasjevarsler. Uten dette kan lekkasje fra sisternen pågå uoppdaget i veggen.

• Boblebadekaret bør kontrolleres før det tas i bruk. Feil på pumpe eller slanger kan gi lekkasje.

• Radioen og tilhørende installasjon bør kontrolleres av elektriker.



Boblebadekaret er ikke funksjonstestet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte under døren eller ventil i døren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft, for eksempel ved å kappe døren eller montere ventil i døren. Manglende tilluft gir dårligere avtrekk og økt fuktbelastning i rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i åpning i vegg på vaskerommet, mot dusj. Det ble ikke målt unormale fuktverdier. Det ble målt 9,2 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



Fuktmåling i åpning i vegg på vaskerommet, mot badet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rekvirent er usikker på når vaskerommet ble pusset opp. Varmtvannsberederen ble skiftet i samme periode og har produksjonsår 2010. Det er derfor lagt til grunn at vaskerommet ble pusset opp etter 2010, og Teknisk forskrift 2010 (TEK10) er lagt til grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomspanel, og himlingen har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har våtromsvinyl. Det er målt 25 mm fall fra dør til sluk.

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har baderomspanel på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk. Etter befaring er utettheter rundt rørgjennomføringene ved servanten utbedret av rørlegger, og det er mottatt bildedokumentasjon på dette. Det er også mottatt bildedokumentasjon på at belegget er klemt mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utskifting av tettesjiktet i årene fremover. Skjøter, overganger og rørgjennomføringer bør kontrolleres jevnlig.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsberederen står i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres mekanisk avtrekksvifte. Naturlig ventilasjon gir svakere luftutskifting, særlig ved bruk av vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i åpning i vegg på vaskerommet. Det ble ikke målt unormale fuktverdier; det ble målt 9,2 vektprosent fuktighet i trevirke. Rommet har ikke bruksvannsone, og tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

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

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Fuktmåling i åpning i vegg ved stoppekranen. Målt 9,3 % (WME).

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp. Rekvirent er usikker på årstallet, men mener det var etter 2018. Teknisk forskrift 2017 (TEK17) er derfor lagt til grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er montert en dør av ikke fuktbestandig materiale i våtsonen mellom servant og dusj. Materialet vurderes som uegnet i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Døren bør skiftes til en fuktbestandig type eller beskyttes mot vannsprut. Manglende tiltak kan gi fuktskader på dør og karm.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt 25 mm fall fra dørterskel til sluk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har skjult vanntett sjikt, antatt smøremembran på vegg og gulv. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Slukrennen er av en type der det ikke er mulig å kontrollere om membranen er korrekt tilsluttet. Det er dermed usikkerhet om tettheten rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen, eventuelt foreta ytterligere undersøkelser. En utett tilslutning ved sluk kan gi fuktskader i underliggende konstruksjon.

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Membranens tilslutning kan ikke kontrolleres.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte. Viften er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte under døren eller ventil i døren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft, for eksempel ved å kappe døren eller montere ventil i døren. Manglende tilluft gir dårligere avtrekk og økt fuktbelastning i rommet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra gangen, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 9,1 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Hulltaking i vegg mot badet. Fuktmåling viste 9,1 vektprosent.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kaffemaskin, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt. Rekvirent opplyser at kjøkkenet er fra HTH og ble montert ca. 2019, men er usikker på årstallet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er kobberrør. Stoppekranen er i en åpning i veggen på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utskifting av eldre rør i årene fremover. Eldre kobberrør kan få lekkasjer i skjøter og bend.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast (PP).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe med innedel i trappeoppgangen. Rekvirent opplyser at varmepumpen ble installert ca. 2015.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på varmepumpen. Manglende service kan gi redusert effekt og kortere levetid.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 300 liters varmtvannsbereder på vaskerommet, produsert i 2010.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer i gangen. Ifølge rekvirent er det varmekabler i hele hovedetasjen, lagt på Lamiflex, og i begge badene.

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 08.11.2010. Ifølge erklæringen ble sikringsskapet totalrehabilitert, og det ble utført følgende arbeider:
- nytt arrangement av installasjonen på kjøkkenet og downlights i kjøkken og stue
- nye lysbrytere i flere rom i begge etasjer
- nye termostater for varmekabler på badene
- ny kurs for varmepumpe
- nye stikkontakter med barnesikring uten jord i stue og soverom i hovedetasjen
- ny koblingsboks i soverom i underetasjen
- nye utelamper på eksisterende installasjon

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat fra 2020, og det er montert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse fra 1982, i følge eier. Det er observert knotteplast.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
• Det er observert stedvis eksponert knotteplast, og knotteplasten er ført opp bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

• Fuktsikring og drenering bør følges opp og vurderes for utskifting, da alder medfører usikker funksjon og økt risiko for fuktinntrenging og skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle tegn til svikt tidlig.

• Det anbefales at knotteplast kappes og det monteres overgangslist mot grunmur, for å sørge for en korrekt overgang mot grunnmur.



Knotteplasten går opp under kledning og henger løst inn tilbaksiden av kledning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betong og er pusset.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong, naturstein og betongstein. Betongmurene er forblendet med stein.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene etter dagens krav. Enkelte steder mangler rekkverk helt, og andre steder er det kun kjetting.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres rekkverk der fallhøyden krever sikring. Manglende sikring gir fallfare.



Forstøtningsmur med rekkverk av kjetting.



Del av forstøtningsmur uten rekkverk.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en sørhelling.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

• Det bør foretas terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra bygningen.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på konstruksjonen.



Terrenget er flatt inn mot bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Både avløps- og vannledningene er av ukjent type, og er tilknyttet offentlig avløps- og vannforsyningsnett via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på trappen fra garasjen opp til plattingen.

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

• Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene etter dagens krav. Enkelte steder mangler rekkverk helt, og andre steder er det kun kjetting.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres håndløper. Manglende håndløper gir økt fallfare.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Uten målinger eller radonsperre er det økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.

• Det bør monteres rekkverk der fallhøyden krever sikring. Manglende sikring gir fallfare.

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod/ lager

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Det er noe slitasje, og det må påregnes vedlikeholdsarbeid.

Beskrivelse
Bak boligen står en frittstående bod av industrilaftet type, levert som monteringssett. Boden har tregulv mot grunn, vegger av industrilaftet panel og saltak tekket med asfaltpapp. Den har tofløyet dør i fremkant.

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

Utestue



Anvendelse
Utestue

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget fremstår med noe slitasje.

Beskrivelse
På verandaen vest for boligen står en uisolert utestue i betong med pusset overflate. Gulvet er av betong med fliser. Taket er et valmet tak tekket med betongtakstein. Utestuen har skyvedør i aluminium i fremkant.

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

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Det er god standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Det er noe slitasje på garasjen, og det må påregnes vedlikeholdsarbeid.

Beskrivelse
Garasjen er en dobbel garasje sør for boligen, ved innkjørselen til tomten. Den har støpt plate mot grunn, yttervegger med liggende kledning og plater innvendig. Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Garasjen har en stor garasjeport og løfteplattform for bil på den ene siden. Bakerst i garasjen er det en gang med trapp opp til loftet og et toalettrom. Loftet er innredet, men romhøyden er under 1,9 m, så det er ikke måleverdig areal. Det er lagt frem strøm til bygget og det er montert elbillader.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/165 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 2 Stuer, 2 Bod, 2 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Kjøkken, Gang, Kontor

Andre bygg: Bod, Utestue, Garasje
Bruksareal andre bygg: 104 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 000 000

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	**7 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 000 000**

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

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

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

Eiendommen er i en generelt god stand og det er foretatt oppgraderinger i senere tid, hvor blant annet taktekkingen, kledning og vinduer er skiftet. Det er også foretatt oppussing og oppgraderinger innvendig. Det vil være behov for noe vedlikehold, som normalt ved alle boliger.

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Myretunet 34 ,6037 EIDSNES 138 m² 2017 4 sov	04-05-2021	4 600 000	**5 110 000**		5 110 000	**37 029**
2	Smievegen 18 ,6037 EIDSNES 177 m² 2014 4 sov	04-05-2023	6 700 000	**6 240 000**		6 240 000	**35 254**
3	Makrellberget 3 ,6037 EIDSNES 117 m² 2001 2 sov	11-08-2022	3 950 000	**4 050 000**		4 050 000	**34 615**
4	Makrellberget 5 ,6037 EIDSNES 177 m² 1985 5 sov	19-10-2022	5 790 000	**5 790 000**		5 790 000	**32 712**
5	Bjørkavågsvegen 7 ,6037 EIDSNES 143 m² 1996 4 sov	11-04-2019	3 900 000	**3 900 000**		3 900 000	**27 273**
6	Grøthaugvegen 6 ,6037 EIDSNES 230 m² 1999 6 sov	07-02-2023	6 300 000	**6 025 000**		6 025 000	**26 196**
7	Bjørkavågsvegen 22 ,6037 EIDSNES 193 m² 1990 5 sov	25-04-2018	4 350 000	**4 340 000**		4 340 000	**22 487**
8	Bjørkavågsvegen 17 ,6037 EIDSNES 206 m² 1978 3 sov	05-06-2018	4 190 000	**4 400 000**		4 400 000	**21 359**

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.

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 250 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	15 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**30 000**
Utestue			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Utestue	Kr.		**140 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**900 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 320 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 000 000**

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

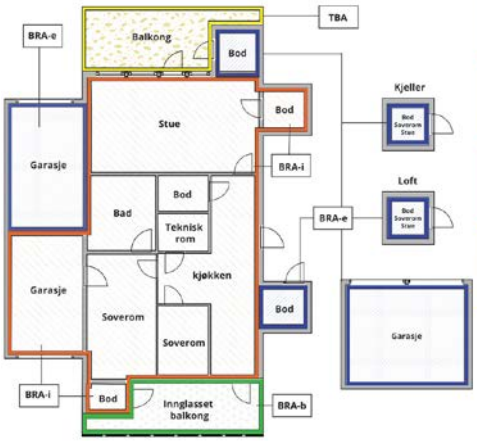
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	75	4		79	171
Hovedetasje	90			90	75
SUM	**165**	**4**			**246**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, stue, bod, soverom/ treningsrom, bad, vaskerom	Bod 2	
Hovedetasje	Stue, kjøkken, gang, bad, kontor, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 29.04.1981.
Det er mottatt tegninger fra utvidelse av veranda, datert 19.07.2010.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - I etterkant av befaring har eier rekvirert rørlegger for å utbedre utettheter på vaskerom og bad i underetasjen.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
Hovedetasjen stemmer med godkjente tegninger. I underetasjen er rommene merket «evt. WC/dusj» og «mat» slått sammen med deler av gangen til et bad. Matboden er tilleggsdel, og når den er tatt inn i badet, som er hoveddel, er det en bruksendring. Veggene mellom rommene er på tegningen merket som bærevegger. Det er også laget en åpning mellom soverommet og rommet merket «sport», slik at sportsrommet er lagt til soverommet. Soverommet er hoveddel og sportsrommet tilleggsdel, så også dette er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Arealet merket «evt. garasje» er ikke bygget, og ifølge rekvirent er det fylt opp/ ikke utgravd.

På nordfasaden er ett vindu fjernet, og på vestfasaden er døren flyttet og ett vindu fjernet. På østfasaden er det oppført et åpent overbygg ved inngangen til underetasjen som ikke er vist på tegning. Verandaen er utvidet etter melding til kommunen i 2010 og det foreligger tegninger på dette.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygget, datert 30.04.1982.
Det foreligger tilbakemelding om ferdige byggearbeider for veranda, datert 01.11.2010.
- Det foreligger ferdigattest på støttemur, datert 08.02.2018. Denne omhandler: Garasje og og støttemur

Anbefaling:
- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av bruksendringene i underetasjen, der matbod og sportsrom er tatt i bruk som bad og soverom/ treningsrom. Det samme gjelder fasadeendringene på nord- og vestfasaden og overbygget på østfasaden. Det bør også avklares om bærende vegger er endret. Søknaden må følge plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, og enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få endringene godkjent.

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: - Det er ikke mottatt tegninger på boden.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen eller annen dokumentasjon som beskriver bygget.

Anbefaling:
- Artikon anbefaler at det søkes om boden, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Utestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Det er mottatt tegninger fra utestue, datert 30.09.1993.

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
- Utestuen er meldt til kommunen som mindre byggearbeid, og kommunen ga svar på meldingen 01.10.1993. Tegningene har mottaksstempel fra kommunen datert 30.09.1993, samme dato som meldingen ble mottatt. Tegningene omfatter bare fasader og er lite detaljerte. Bruken stemmer med det som er meldt, men utførelsen avviker noe fra tegningene. Utestuen står ca. 1 m fra husveggen, og plasseringen kan ikke bekreftes ut fra tegningene. Vinduene har annen form og størrelse enn vist på tegningene. Det er ikke dokumentert at endringene er omsøkt.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Kommunens svar har vilkår om skriftlig erklæring fra eier av gnr. 61 bnr. 39 om avstand til grensen. Erklæringen er ikke fremlagt.
- Ferdigmelding eller ferdigattest er ikke fremlagt. Ferdigattest kan ikke utstedes for tiltak søkt før 01.01.1998.

Anbefaling:
- Det anbefales å undersøke om det foreligger ytterligere dokumenter i saken, blant annet erklæring fra eier av gnr. 61 bnr. 39 og eventuell dokumentasjon på plassering og utførelse. Dersom dokumentasjonen ikke avklarer forholdet, anbefaler Artikon at det søkes om godkjenning av avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må da påregnes saksgebyr til kommunen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		80		80	
Loft					
SUM		**80**			
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

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

Kommentar

- Loftet har lav romhøyde og er derfor ikke målsatt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Det er mottatt tegninger fra tilbygg garasje, datert 07.06.2016.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 07.06.2016. Garasjen ble oppført i 2015 og utvidet med tilbygg i 2016–2017. Bakerst i garasjen er det etablert et toalettrom og en trapp opp til loftet. Dette er ikke vist på godkjente tegninger, og det er ikke dokumentert at det er omsøkt.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ferdigattest på garasje, datert 08.02.2018. Denne omhandler: Garasje og og støttemur.
- Det foreligger ferdigattest på garasje, datert 17.07.2018. Denne omhandler: Garasje og riving av garasje.

Anbefaling:
Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av toalettrom og trapp til loftet, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, og enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få endringene godkjent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Gaute Aabrekk	Takstingeniør
	Christian Bigton	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	61	103		0	1435.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Smievegen 39

Hjemmelshaver
Bigton Christian, Bigton Marthe Weibust

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Eidsnes i Sula kommune, i skrånende terreng ovenfor Smievegen. Det er kort avstand til Solevåg skole og Solevågshallen.

Adkomstvei

Det er privat vei frem til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan for Bjørkavåg aust (planID 10.16, ikrafttredelse 18.09.2008), felt B9 frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1 435,3 m². Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng mot sør. Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmurer, flislagte plattinger og trapper i betong, veranda og asfaltert innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.10.2026		Fremvist		Nei
Boligpass	27.10.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.11.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.11.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	09.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	
2	10.11.2026	
3	10.11.2026	
4	12.11.2026	Oppdatert tekst om utestue.

For gyldighet på rapporten se forside

Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
Gnr 61 - Bnr 103
1531 SULA

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Moa

Oppdragsnr.
2-0223/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marthe Weibust Bigton	Christian Bigton

Gateadresse
Smievegen 39

Poststed	Postnr
EIDSNES	6037

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 6065431

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0223/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	byttet fliser og smurt membran
Arbeid utført av	Altorør Lidvar Eikrem

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lidvar eikrem

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Generelle oppgraderinger
Arbeid utført av	Is 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	Elbillader i garasje

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

Document reference: 2-0223/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0223/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0223/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Weibust Bigton	18c01d30e8ca9ff2da7e91 540accf37295cded07	27.10.2026 09:39:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Bigton	5f498c04f141bb7f6060d3 2fbac3316cd71dc07a	27.10.2026 09:39:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0223/26

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

Nabolagsprofil

Smievegen 39 - Nabolaget Sunde - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Solevåg barneskole	4 min
Linje 4, 41	0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	34 min

Skoler

Solevåg skule (1-7 kl.)	5 min
183 elever, 11 klasser	0.4 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.)	13 min
423 elever, 35 klasser	9.5 km
Borgund vidaregåande skole	11 min
730 elever, 54 klasser	7.7 km
Spjelkavik videregående skole	11 min
492 elever	8.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

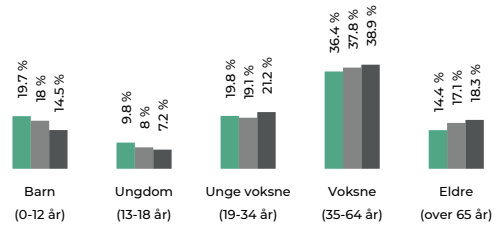
Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bjørkavåg barnehage (0-5 år)	8 min
137 barn	0.7 km
Sunde barnehage (1-6 år)	19 min
35 barn	1.6 km
Måseide barnehage (0-5 år)	4 min
67 barn	2.6 km

Dagligvare

Spar Eidsnes	8 min
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Matkroken Vegsund	6 min
PostNord	4.1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Båt/ferge

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

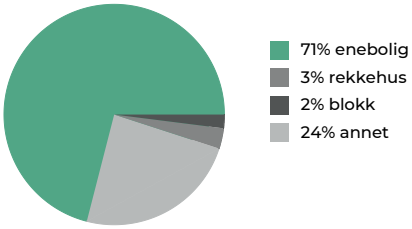
Støynivået
Lite støynivå 86/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

Solevåg fleirbrukshall Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Sundsmyra kunstgrasbane Fotball	22 min 1.9 km
Sporty Ålesund Blindheim	7 min
MOVA Blindheim	8 min

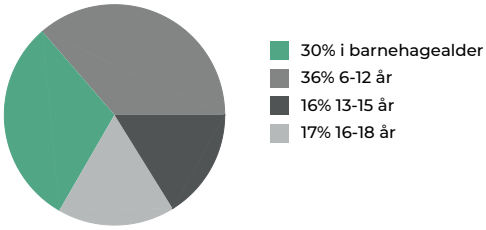
Boligmasse



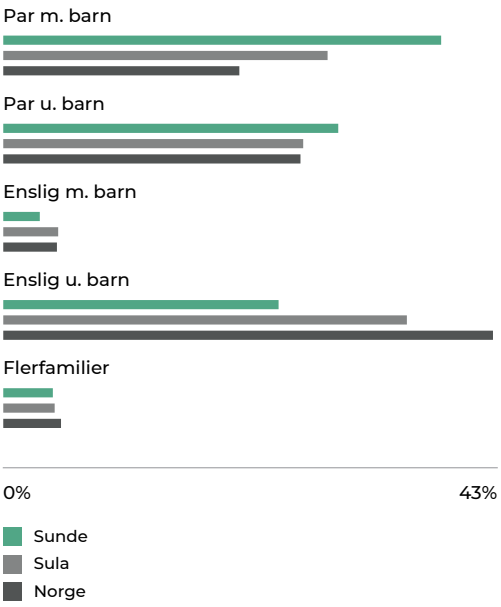
Varer/Tjenester

AMFI Moa	10 min
Apotek 1 Blindheim	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



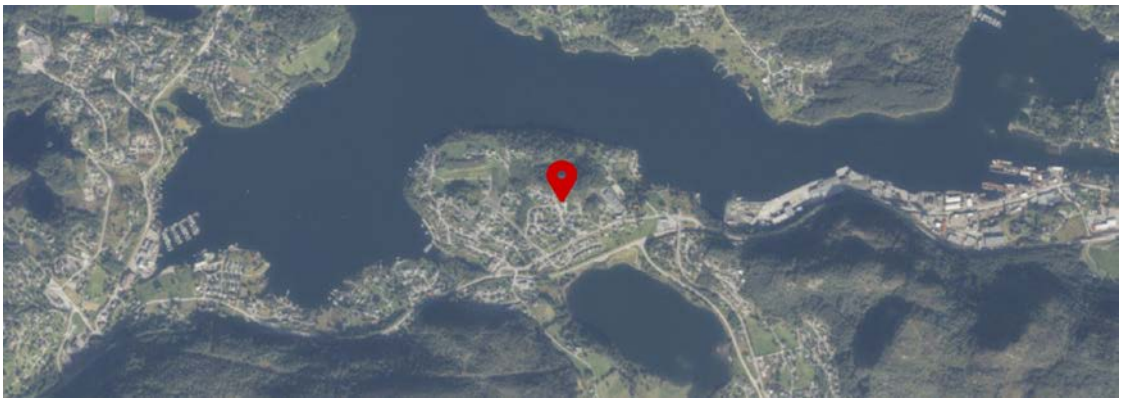
Familiesammensetning

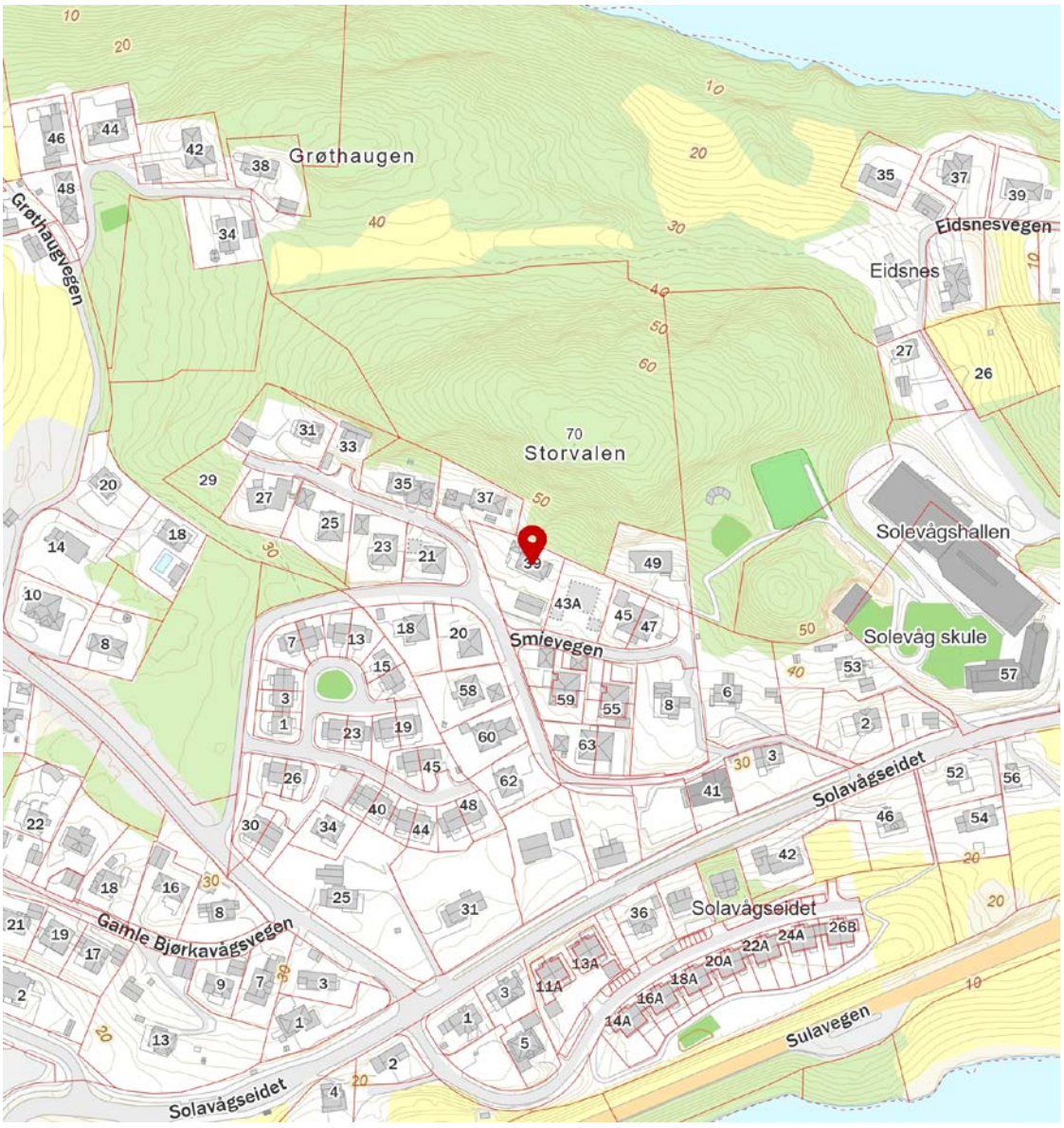


Sivilstand

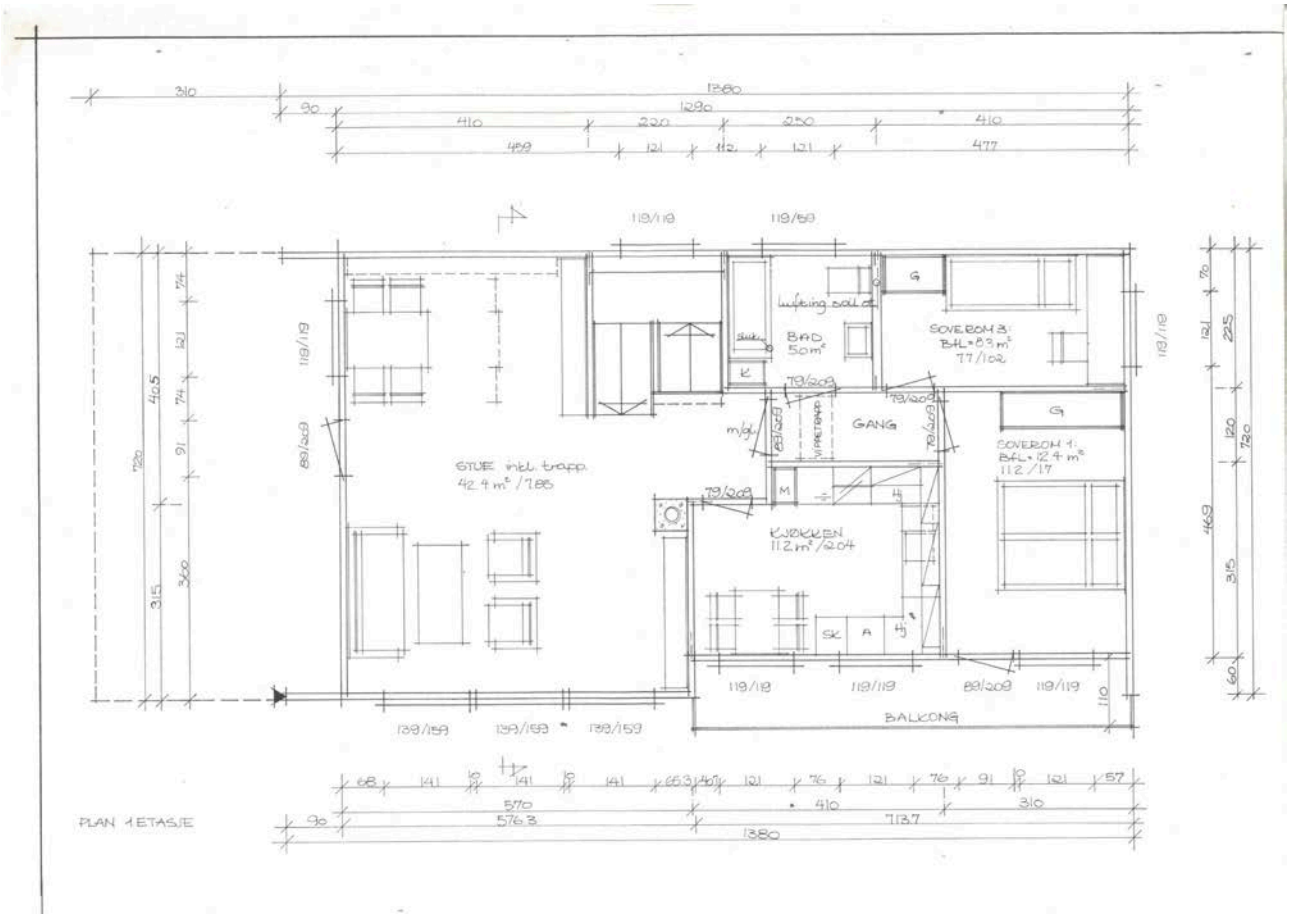
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

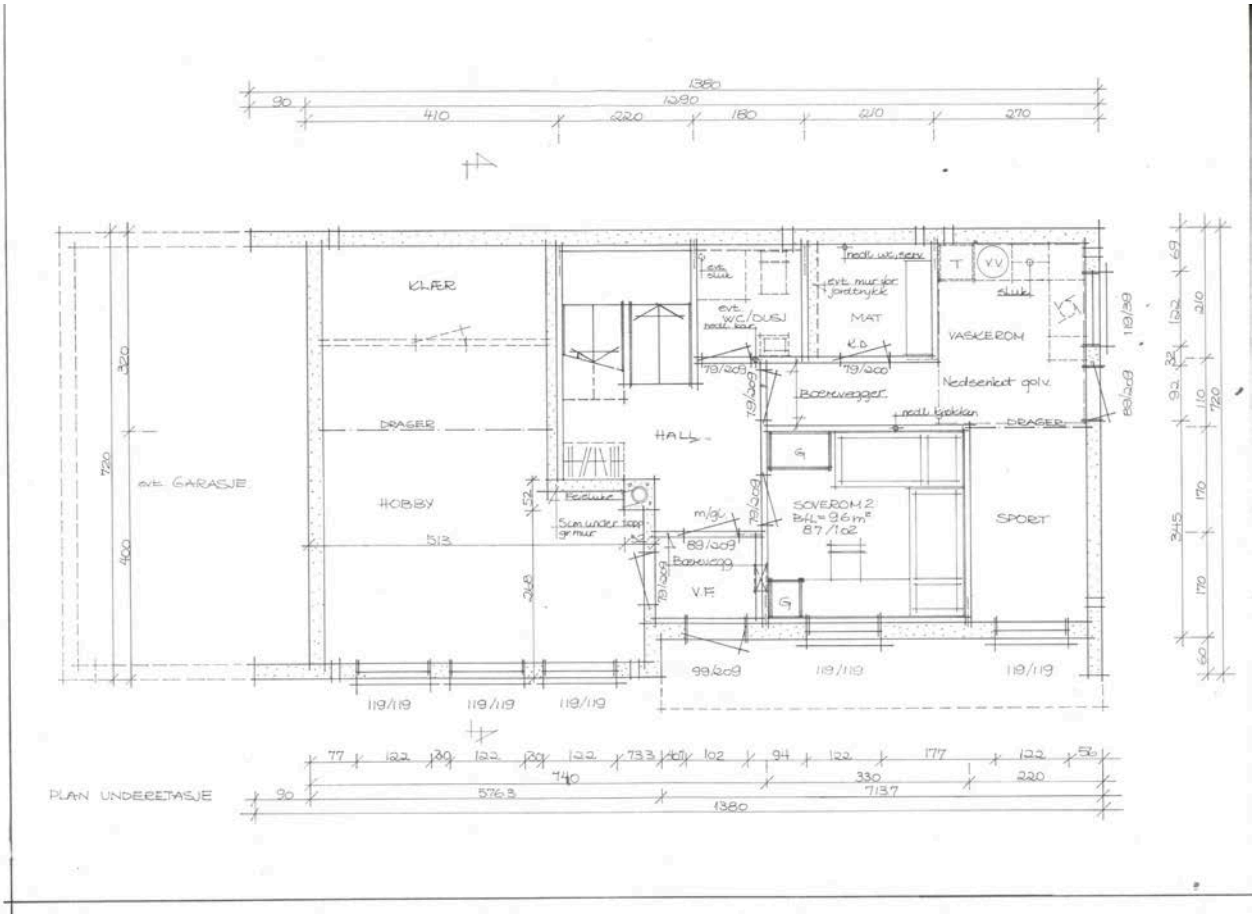
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



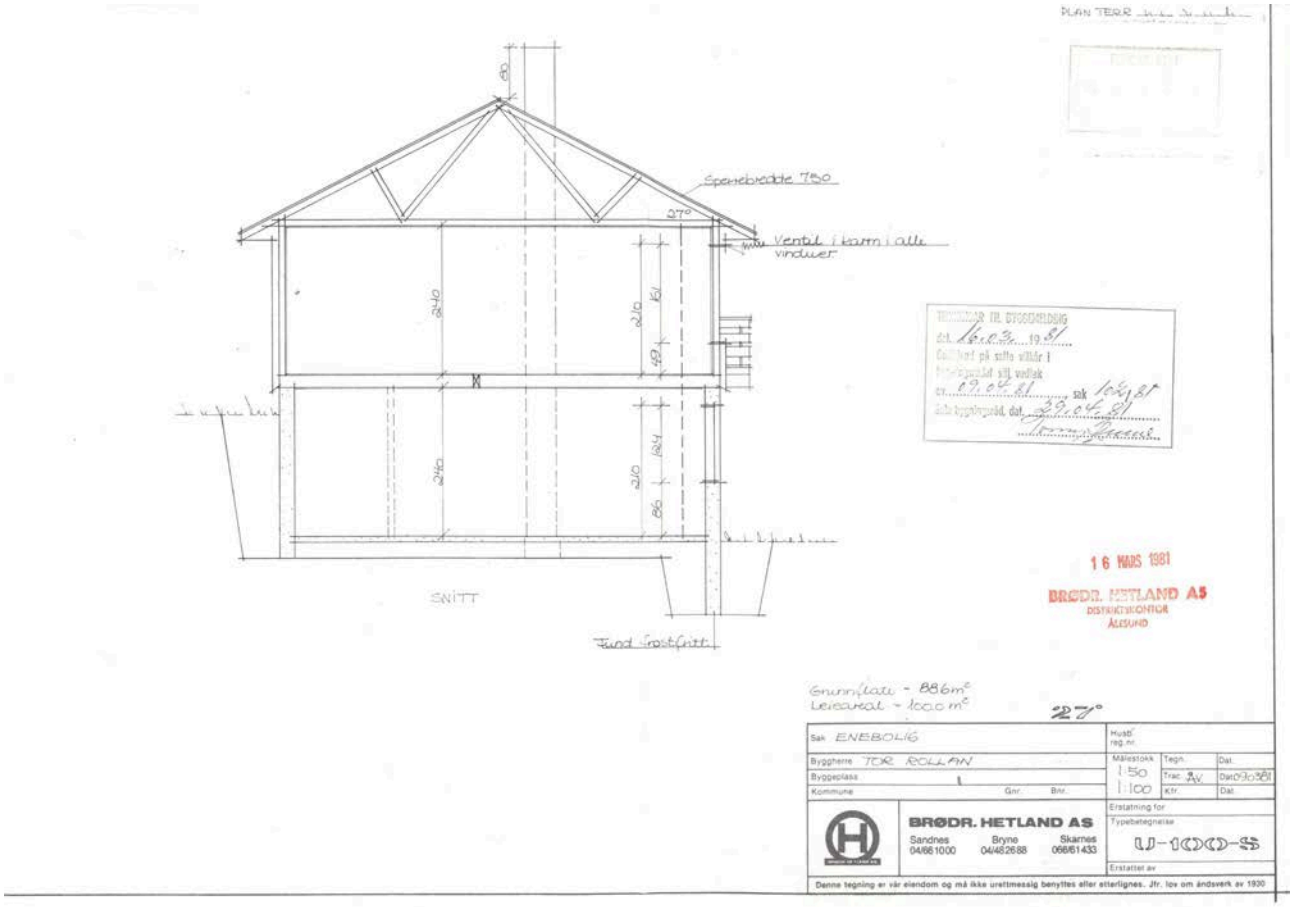


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


BAD
5,0 m²
SOVEROM 3:
BRL=8,3 m²
7,7/10,2
GANG
SOVEROM 1:
BRL=12,4 m²
11,2/17
KJØKKEN
11,2 m²/20,4
STUE inkl. trapp
42,4 m²/78,6
BALKONG
PLAN 1 ETASJE


KLÆR
DRAGER
HALL
HOBBY
evt. GARASJE
SOVEROM 2
BÅL = 9,6 m²
87/102
SPORT
VASKEROM
MAT
Nedsenket golv
Bærevegger
PLAN UNDEREETASJE


FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST


PLAN TERR
Spenebrædde 750
27°
Ventil i karm i alle vinduer
240
210
161
49
240
210
184
86
SNITT
Fund frostfritt
TILLATELSE TIL BYGGEMELDING
av 16.03.81
Gitt bort på sitte vilkår i
Nabogrensa til vedtak
av 09.02.81 sak 104/81
Ikke byggetillatelse, dat. 29.04.81
16 MARS 1981
BRØDR. HETLAND AS
DISTRIKTSKONTOR
ÅLESUND
Grunnflate = 88.6m²
Leieareal = 100.0 m²
27°
Sak ENEBOLIG
Byggherre TOR ROLLAN
Byggeplass
Kommune
Gnr.
Bnr.
Husb. reg. nr.
Målestokk 1:50 1:100
Tegn.
Trac. AV
Dat. 09.03.81
Kfr.
Dat.
Erstatning for
Typebetegnelse
U-1000-S
Erstattet av
BRØDR. HETLAND AS
Sandnes 04/661000
Bryne 04/482688
Skarnes 066/61433
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
6024 Eidsnes			61/103	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bustad	16-03-81	09-04-81	102/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Torill Weibust/Tor Rolland		6024 Eidsnes		47154
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Brødr. Hetland A/S		Kongensgt. 12		22660
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Tre: Sigurd Humlung Mur: Tor Rolland		" " 6024 Eidsnes		47154

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

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget: Terrassedør må haldast forsvarleg stengd inntil terrasse er ferdig opparbeidd.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:
Tilbakefylling og planering rundt grunnmur med opparb eiding av terrasse.

Arbeidet må være utført innen: 30-10-82

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.
Reg. byggestart 08-05-1981

Sted og dato		Stempel
Langevåg	30-04-82	Rolf Magnus Sundgot Byggmester Underskrift

Eivind Skjong

Sendes til

[ ] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

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


FASADE MOT SØR
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST

SULA KOMMUNE
Teknisk kontor

SAKSDOKUMENT

Tor Rolland

6037 Eidsnes

Arkivnr. :
Referanse: 724/BT93
Saksbeh. : Skjong
Dato : 01.10.93

Gnr. 61 Bnr. 103 - Eigar: Tor Rolland

M I N D R E B Y G G E A R B E I D - UTESTOVE

Viser til udatert melding mottatt 30.09.93 om mindre byggearbeid.

De kan starte byggearbeidet 16 dager (14 dager + postgang) etter at siste nabo er varsla.

Før De tar til med byggearbeidet skal De ved førespurnad til teknisk kontor, tlf. 92800, forvisse Dykk om at ingen av naboane har klaga på byggeplanane.

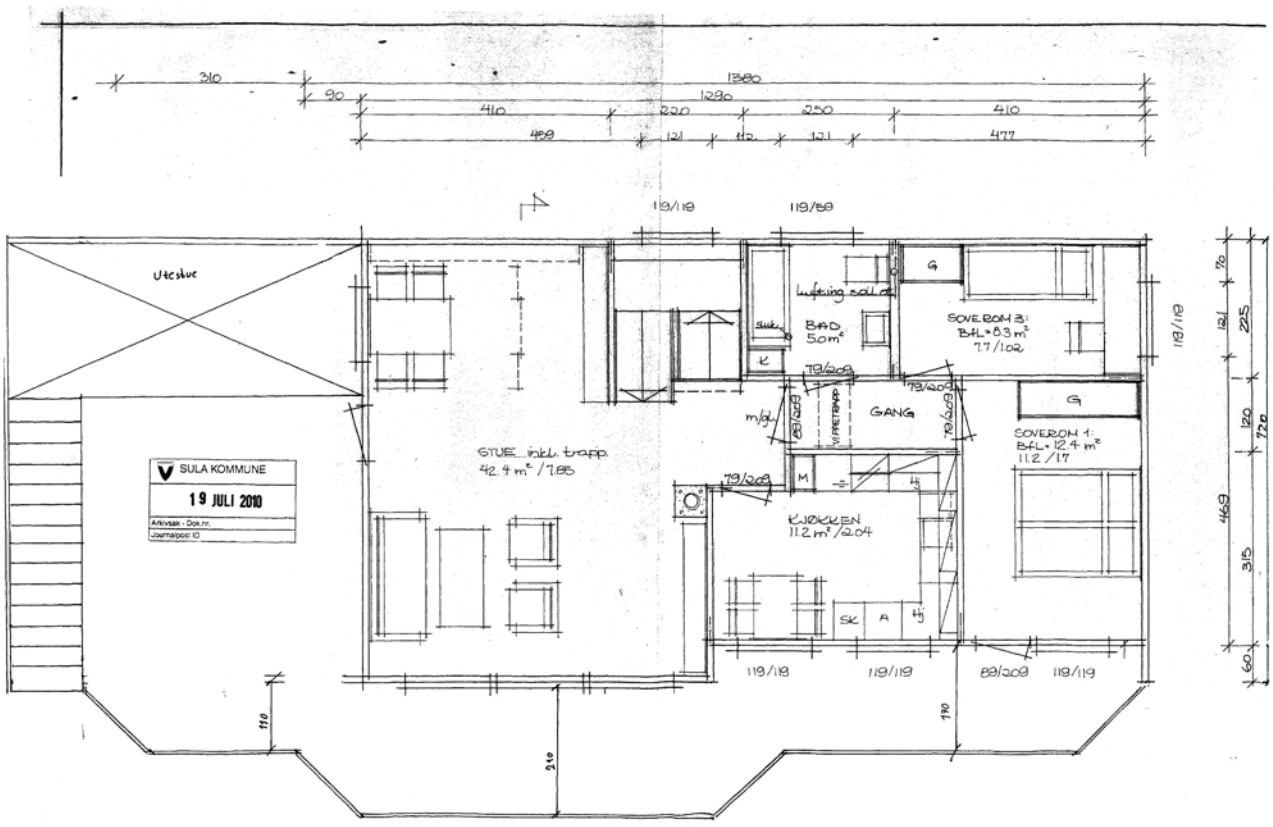
Dersom naboane skriv under på nabovarselet om at dei ikkje har merknader til byggeplanane, kan De starte byggearbeidet straks.

Andre merknader:

Det må framleggast skriftleg fråsegn i samsvar med plan- og bygningslova sin § 70 pkt. 2 a) vedkomande avstand frå grensa også frå eigar av gnr.61 bnr.39, Johannes Lunden, før arbeidet kan ta til.

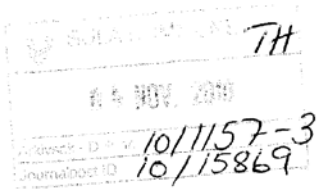
Kåre Gunnar Ulleland
avd.ing.

Eivind Skjong
avd.ing.


Utestue
STUE inkl. trapp
42.4 m² / 7.85
BAD
5.0m²
SOVEROM 3:
BFL: 8.3 m²
7.7 / 102
GANG
SOVEROM 1:
BFL: 12.4 m²
11.2 / 17
KJØKKEN
11.2 m² / 2.04
SULA KOMMUNE
19 JULI 2010
Arkivsak - Dok.nr.
Journalpost ID

Sula kommune
Postboks 280

6039 LANGEVÅG



Vår ref.:	Saksbeh.:	Ark.:	Dykkar ref.:	Dato:
10/11189	*TH*			

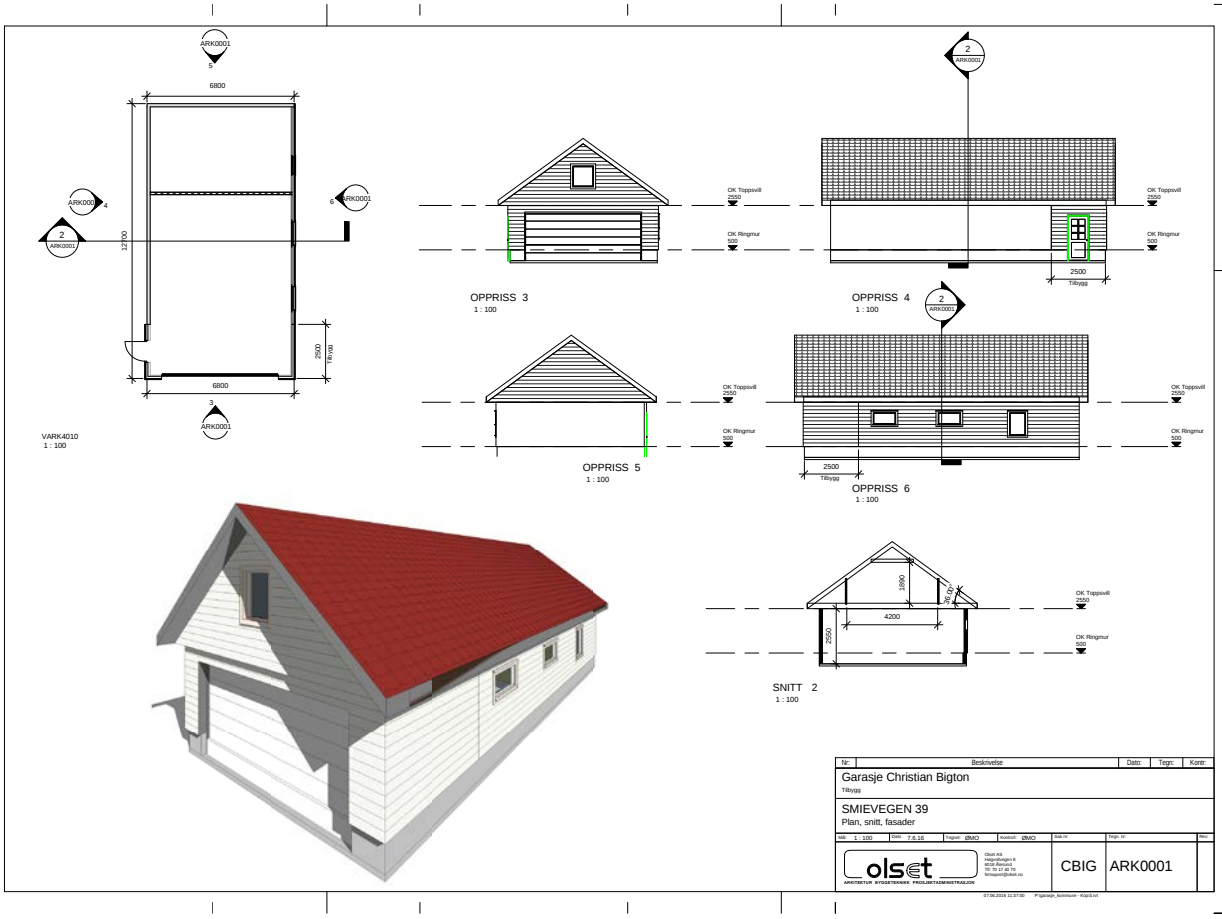
TILBAKEMELDING OM FERDIGE BYGGEARBEID

Kva slags tiltak/bygg:	Endring av bustad - tilbygg mindre enn 50 m²/veranda
Gnr/Bnr:	61/103
Byggestad:	Smievegen 28, 6037 EIDSNES
Tiltakshavar:	Marthe W Rolland

Tiltaket blir meldt ferdig utført, og er oppført i samsvar med innsendt melding.

1.11.10
Dato

Marthe W. Rolland
Underskrift


ARK0001
6800
ARK0001
ARK0001
6
ARK0001
12700
2500
Tilbygg
6800
ARK0001
VARK4010
1 : 100
OPPRISS 3
1 : 100
OK Toppsvill
2500
OK Ringmur
500
OPPRISS 4
1 : 100
2500
Tilbygg
OPPRISS 5
1 : 100
OPPRISS 6
1 : 100
1890
4200
2500
SNITT 2
1 : 100
Garasje Christian Bigton
Tilbygg
SMIEVEGEN 39
Plan, snitt, fasader
1 : 100
7.6.16
ØMO
ØMO
olset
CBIG
ARK0001

Sula kommune
Rådmann
Eining for plan byggesak og oppmåling

Ferdigattest

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

Ansvarleg søkjar	Tiltakshavar
Olset AS Høgvollvegen 8 6018 Ålesund	Christian Bigton Smievegen 39 6037 Eidsnes

Ferdigattest er gitt for

Eigedom /byggjestad:	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Smievegen 39, 6039 Eidsnes	61	103		

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak:
Garasje og støttemur

Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Saksnr. :
Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker – Igangsettingsløyve	21.11.16 25.01.17	139/16 014/17

Dato sluttkontroll:	Kontrollansvarleg:
03.01.18	Olset AS og Christian Bigton

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)

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Langevåg	
Dato 08.02.2018	Terje Havnegjerde Driftseiningsleiar Stian Vamråk Byggesaksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Adresse: Postboks 280, 6039 LANGEVÅG
Telefon: Sentralbord: 70 19 91 00, Saksbeh: 70199100, Telefaks: 70 19 91 01
E-post: post@sula.kommune.no
Web: www.sula.kommune.no
Bankgiro: 4212.23.28079
Skattekonto: 6345 06 15317
Foretaksnr.: 964 980 543

Sula kommune
Rådmann
Eining for plan byggesak og oppmåling

Ferdigattest

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

Ansvarleg søkjar	Tiltakshavar
Olset AS Høgvollvegen 8 6018 Ålesund	Christian Bigton Smievegen 39 6037 Eidsnes

Ferdigattest er gitt for

Eigedom /byggjestad:	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Smievegen 39, 6039 Eidsnes	61	103		

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak:
Garasje og riving av garasje

Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Saksnr. :
Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker - Igangsettingsløyve	26.03.15 17.03.15	021/15 029/15

Dato sluttkontroll:	Kontrollansvarleg:
10.02.16	I samsvar med søknad om ferdigattest av 10.02.2016

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)

Merknader

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

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Langevåg	
Dato 17.07.2018	Terje Havnegjerde Driftseiningsleiar Stian Vamråk Byggesaksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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

Christian Bigton	Smievegen 39	6037	EIDSNES

ambita

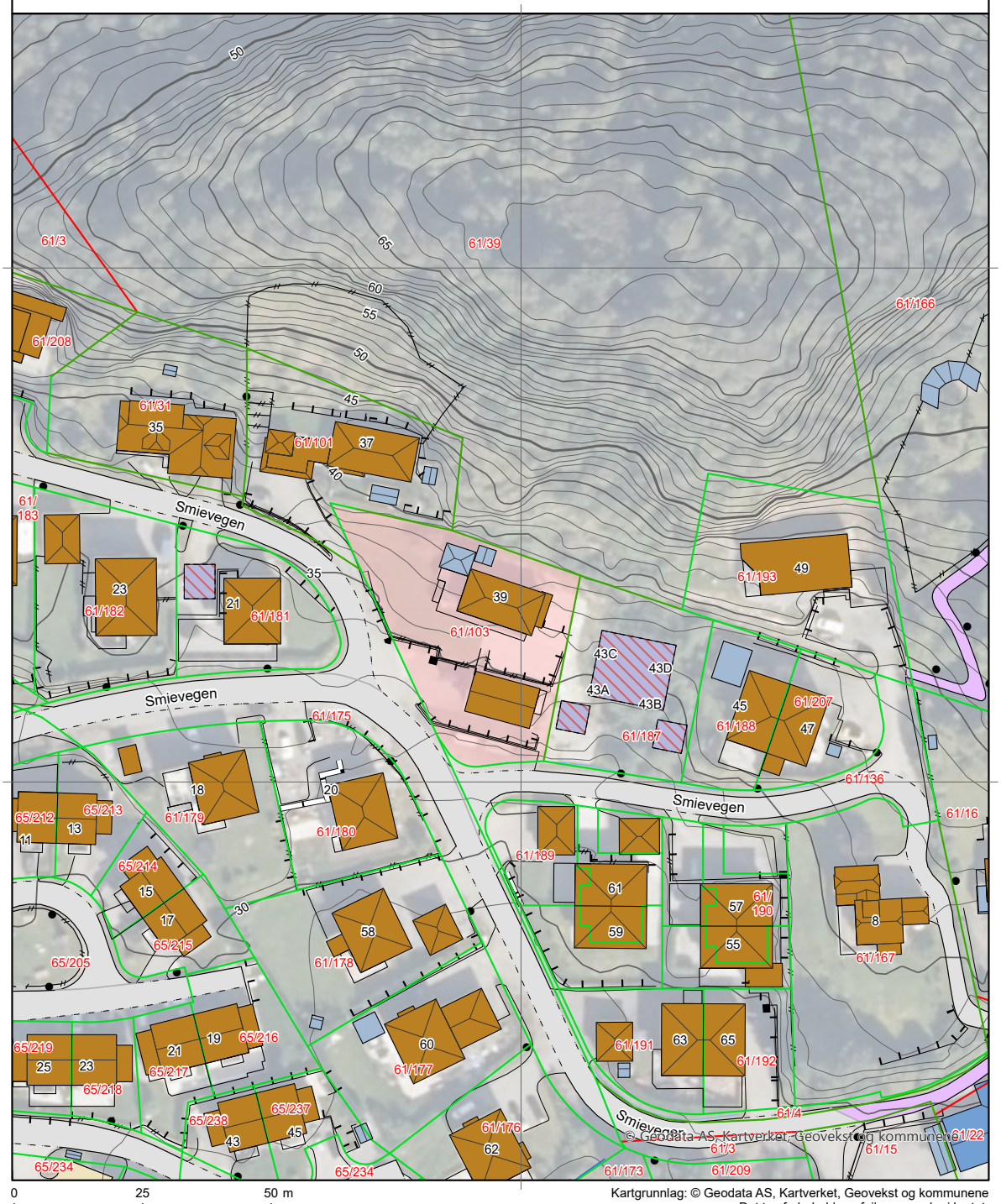
Kommune: 1531 Sula
Eiendom: 1531/61/103/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.10.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 1531 Sula
Eiendom: 1531/61/103/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

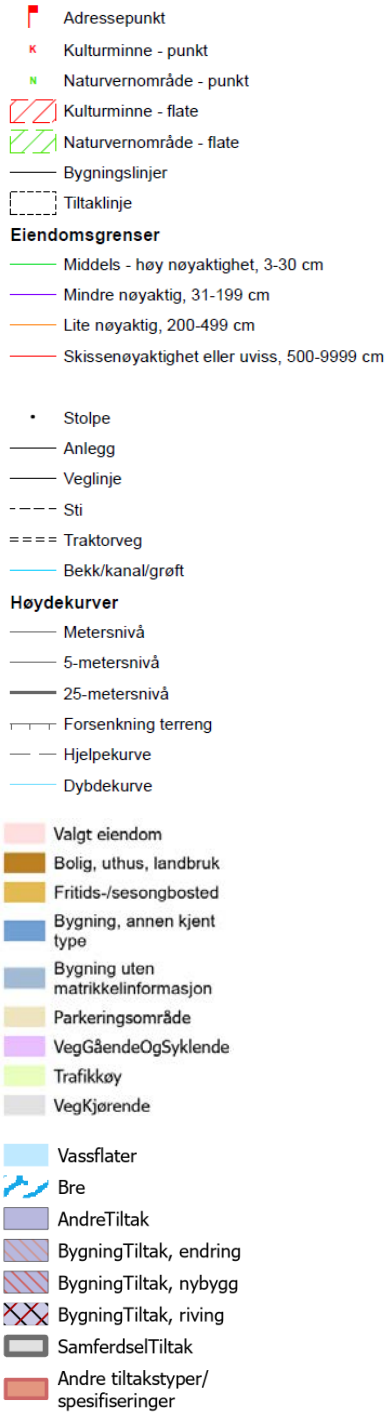
Målestokk 1:1000
Dato: 29.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Sula kommune

Ledningskart

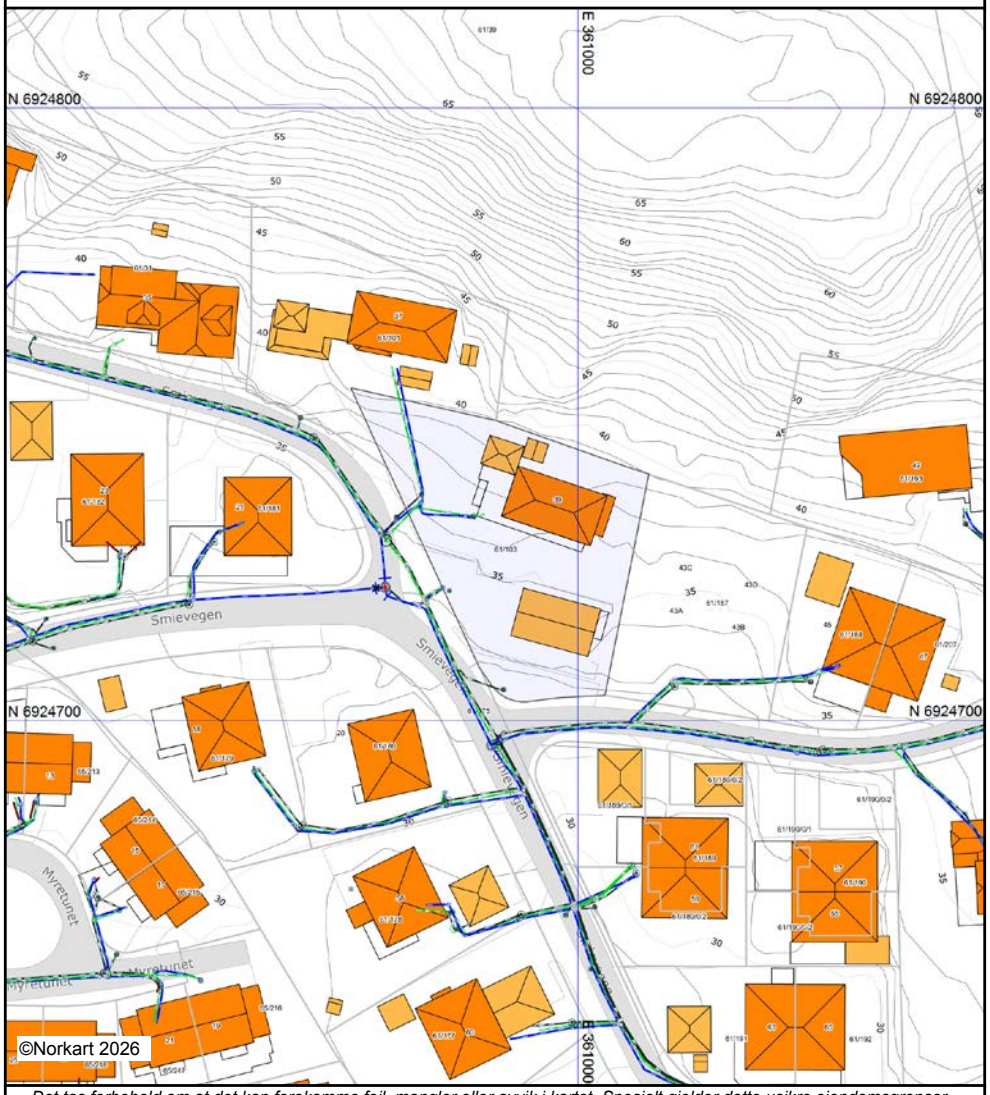
Eiendom: 61/103
Adresse: Smievegen 39
Dato: 29.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

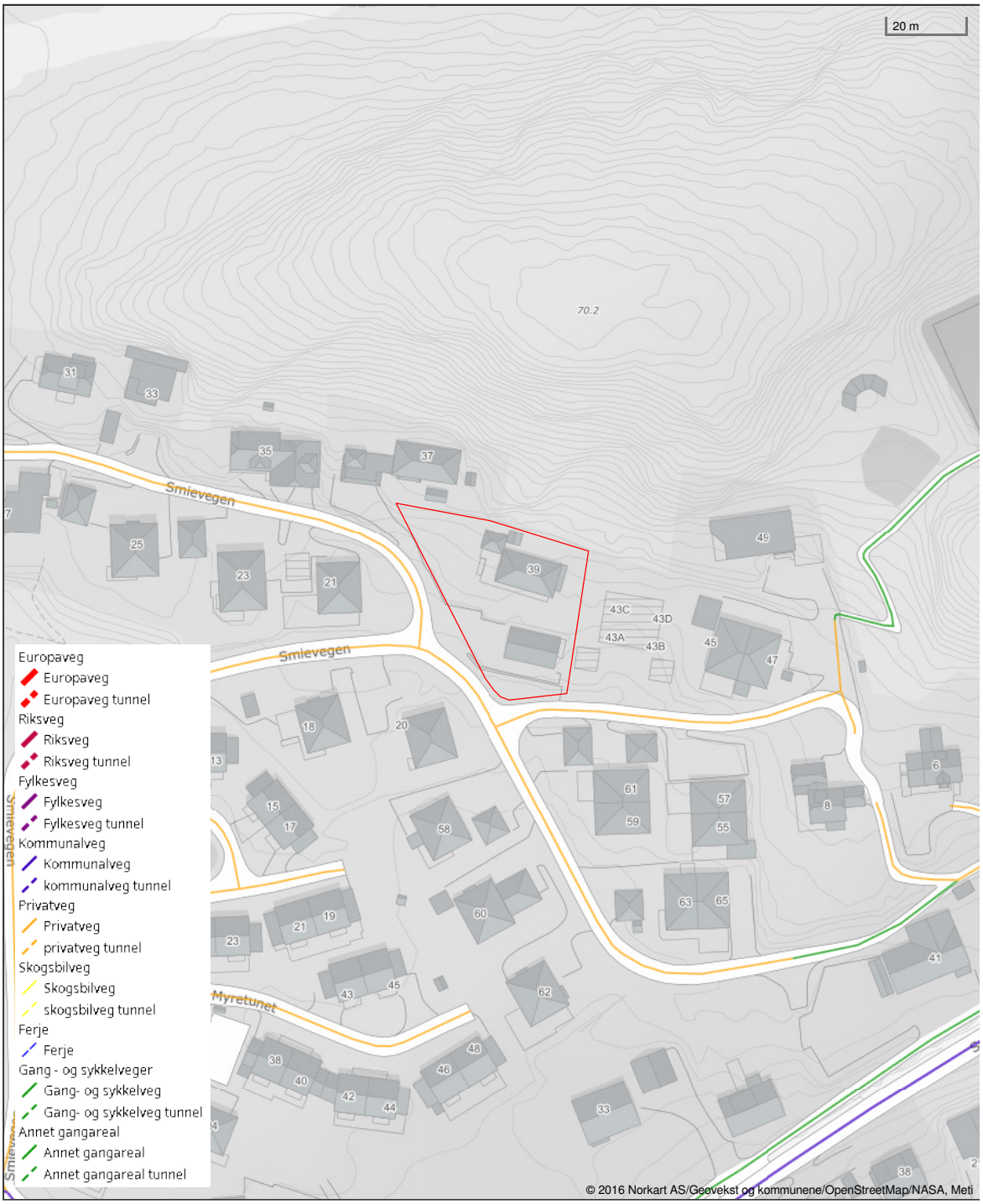
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 29.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 1531 - 61/103//



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.

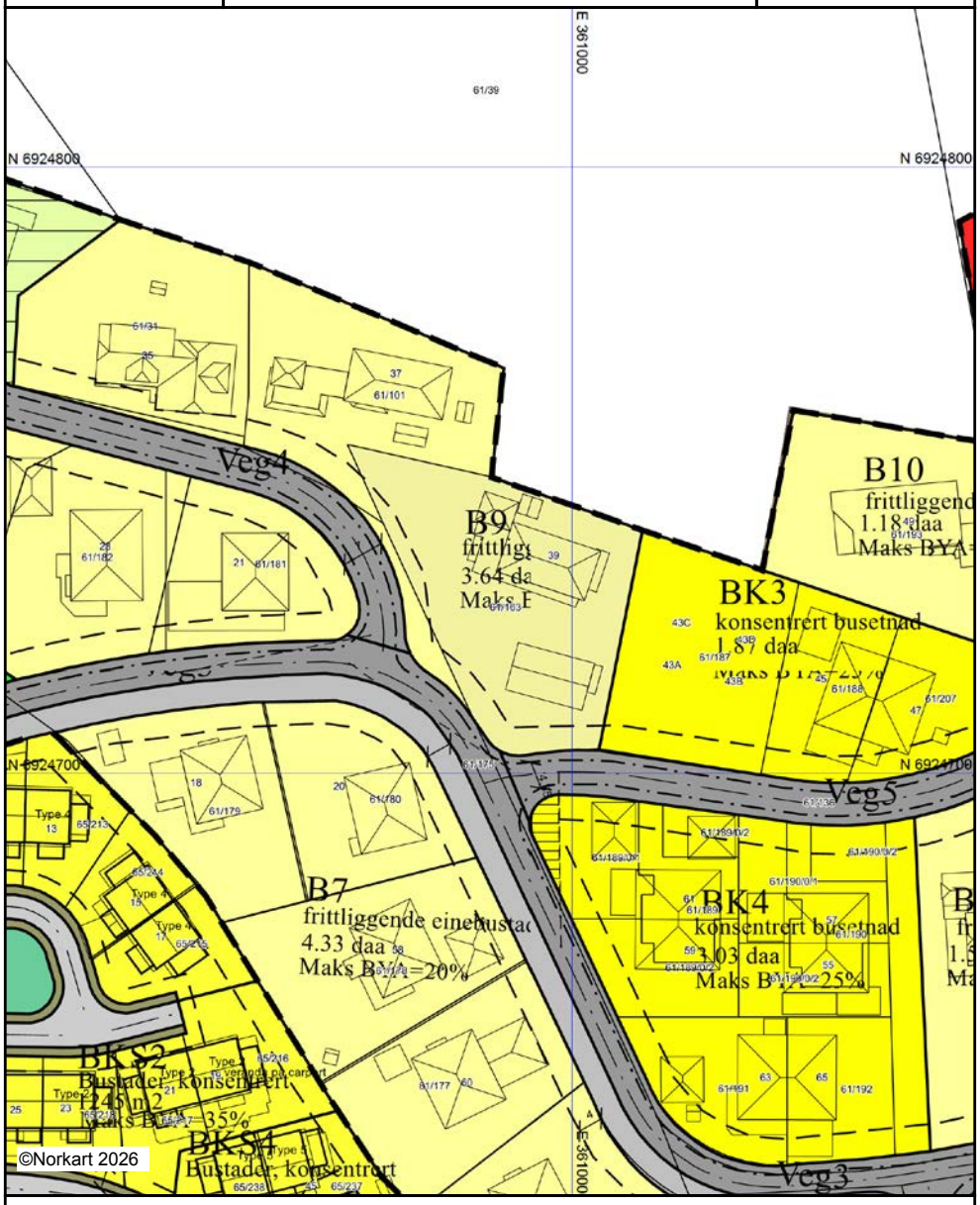
Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/103
Adresse: Smievegen 39
Utskriftsdato: 29.10.2026
Målestokk: 1:1000

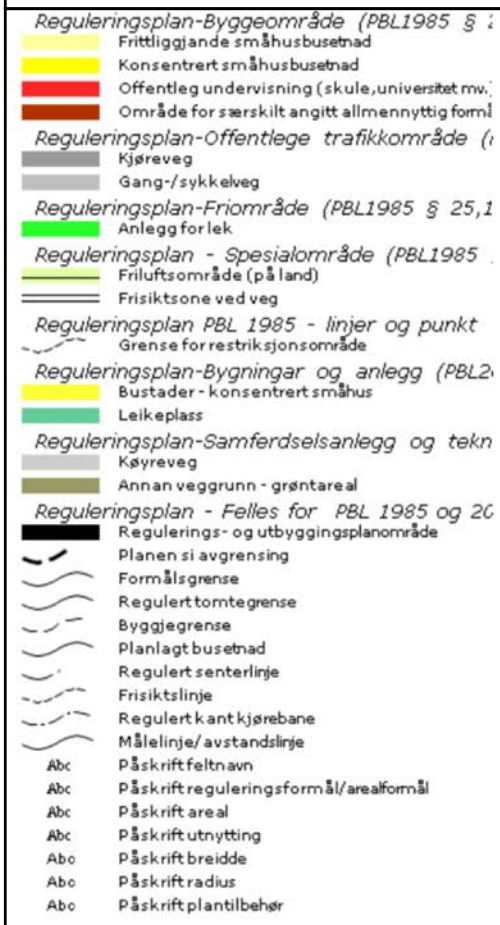
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Sula kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 61/103
Adresse: Smievegen 39
Utskriftsdato: 29.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

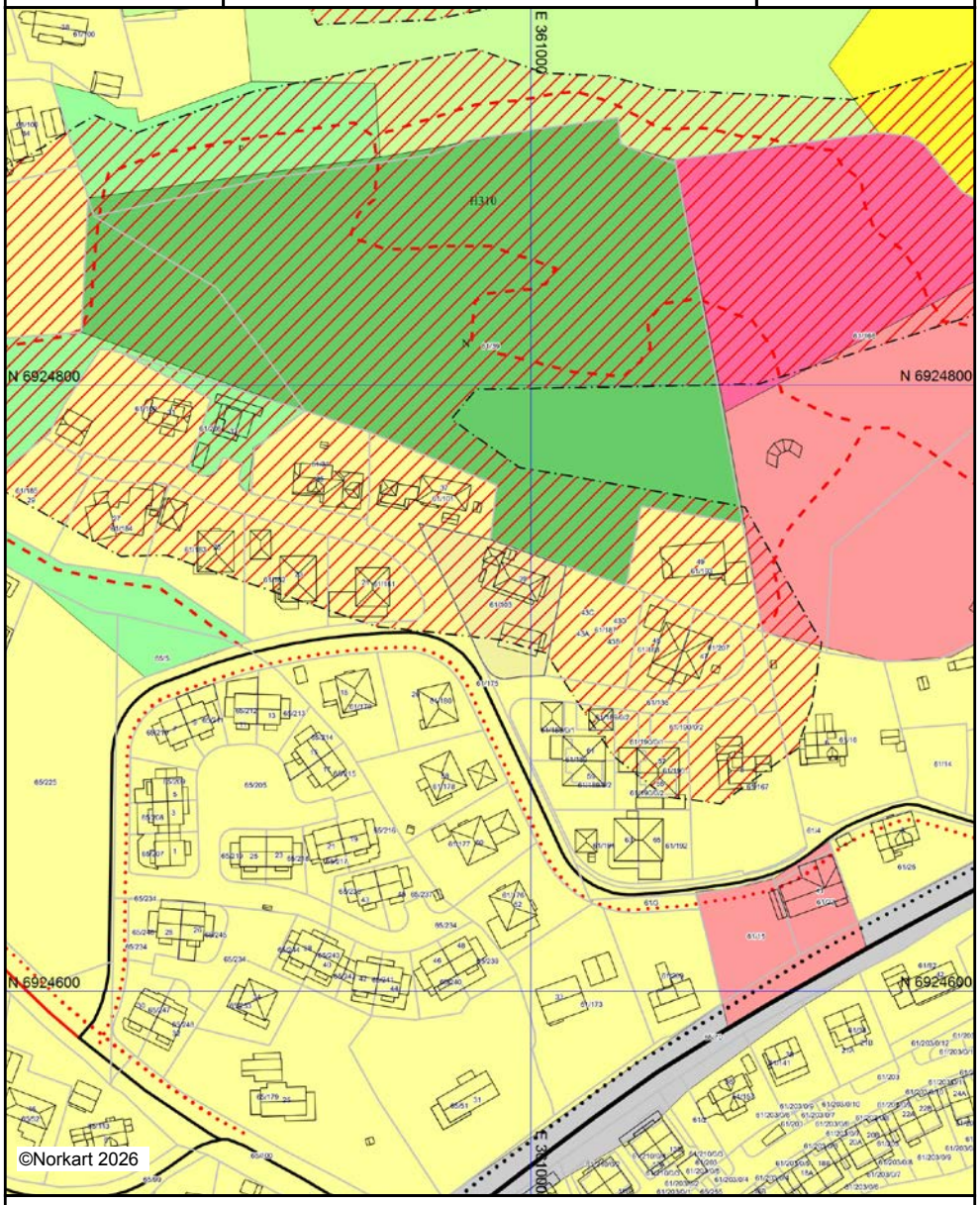
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/103
Adresse: Smievegen 39
Utskriftsdato: 29.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1531-61/103, Smievegen 39, 6037 EIDSNES

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	19.10.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

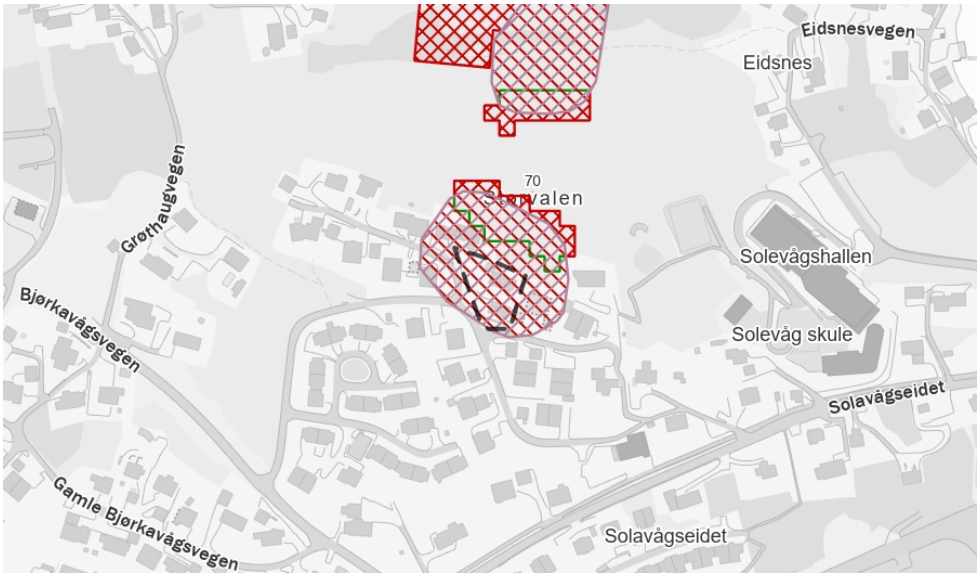
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.10.2026	Ikke funnet	0.23 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.91 km
Flomfaresoner	19.10.2026	Ikke funnet	0.7 km
Forurenset grunn	19.10.2026	Ikke funnet	1.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.10.2026	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.10.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kvikkleire	19.10.2026	Ikke funnet	0.22 km
Skredfaresoner	23.10.2026	Ikke funnet	3.9 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	0.24 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.11 km

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.

ambita

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket:	23.02.2026			
Aktsomhetssone for snøskred	Nei	S3	S2 uten skogeffekt	S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)

Skog som reduserer skredfare

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigtstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

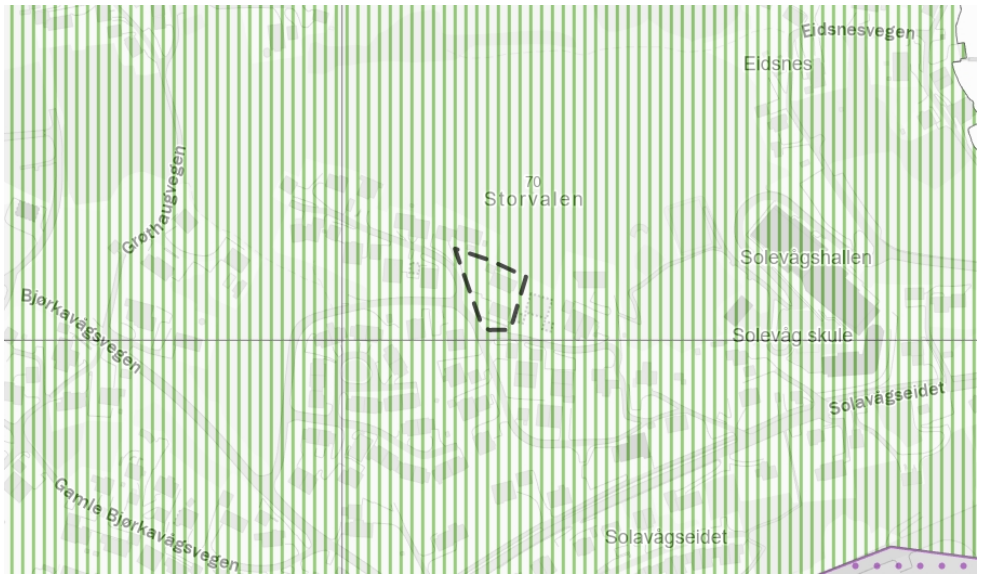
For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	19.10.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	19.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

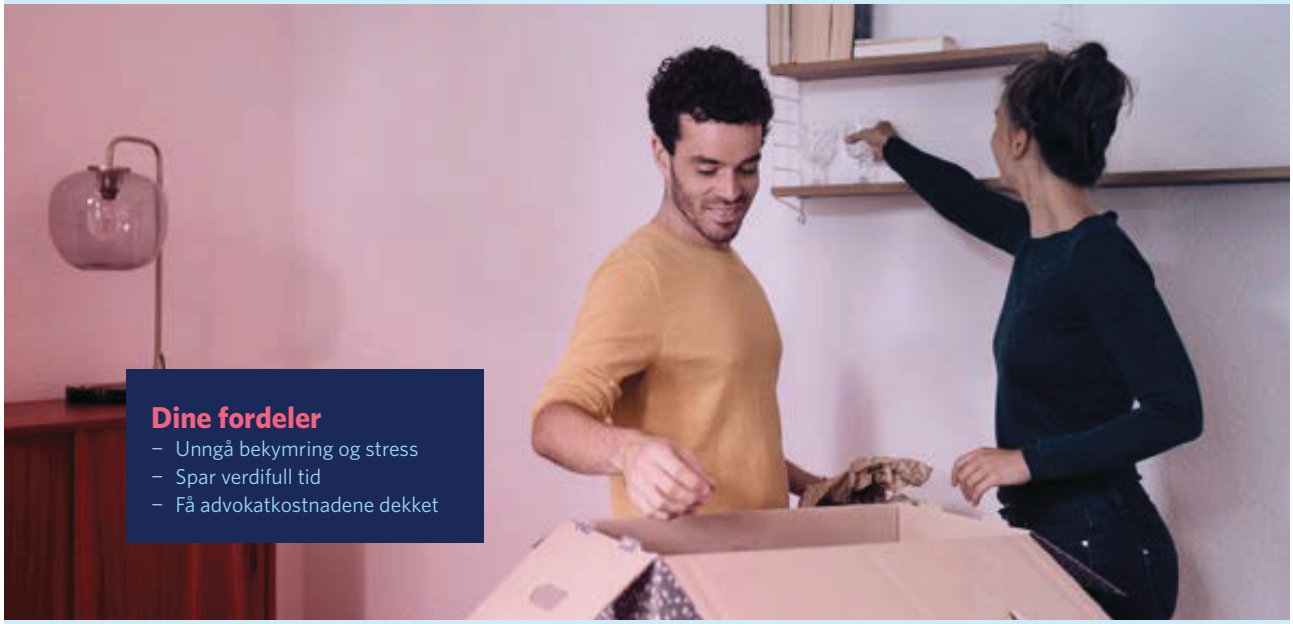
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Kontaktperson Tlf
Salgsoppgavedato Epost

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

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

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar