

Bjørkavåggjerdet 10

SULA | EIDSNES

notar



Prisantydning Kr. 3 500 000,- Boligtype Halvpart vert.delt bolig BRA-i/BRA Total 93/98 kvm
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Bjørkavåggjerdet 10

Del av tomannsbolig med 3 soverom, carport og utsikt

| | |
|-----------------|-------------------------------------|
| Adresse | Bjørkavåggjerdet 10 6037 EIDSNES |
| Prisantydning | Kr 3 500 000,- |
| Omkostninger | Kr 106 490,- |
| Totalpris | Kr 3 606 490,- |
| BRA-i/BRA Total | 93/98 m ² |
| Eierform | Eiet |
| Boligtype | Halvpart vert.delt bolig |
| Byggeår | 2005 |
| Soverom | 3 |

Velkommen til Bjørkavåggjerdet 10, en tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i Bjørkavågen/Solevåg. Området er ideelt for familier, med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og nabolaget byr på flotte turmuligheter og en trygg atmosfære.

Boligen fra 2005 har et bruksareal på 98 m² fordelt over to etasjer. Planløsningen inkluderer stue/kjøkken, tre soverom, bad/vaskerom, gang med trapp, vindfang og boder. Uteplassen består av en terrasse og balkong, begge med trevirke. Boligen har carport, sentralstøvsuger og mekanisk ventilasjon. Det er behov for noe vedlikehold, men boligen fremstår generelt som godt ivaretatt.

Husk å melde deg på visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

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



Innhold

| | |
|-------------------|-----|
| Om boligen | 3 |
| Ditt nye nabolag | 21 |
| Nøkkelinformasjon | 22 |
| Plantegning | 38 |
| Vedlegg | 41 |
| Budgivning | 120 |

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Bjørkavågen/Solevåg, et område som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og eldre.

Offentlig transport er lett tilgjengelig og nærmeste bussholdeplass, Vikane der linje 4 og 310 passerer, ligger kun 2 minutters gange unna. Ålesund Lufthavn, Vigra, ligger ca 33 minutter unna med bil.

Det er kort avstand til skoler og barnehager. Solevåg skule (1-7 kl.) ligger 14 minutters gange unna, mens Sula ungdomsskule (8-10 kl.) og Borgund vidaregåande skole er henholdsvis 12 og 11 minutter med bil. Bjørkavåg barnehage er kun 6 minutters gange fra eiendommen.

Dagligvaretilbud som Spar Eidsnes er lett tilgjengelig med en gangavstand på ca 14 minutter, mens Kiwi Fiskarstrand nås på omtrent 6 minutter med bil. For større shoppingmuligheter ligger AMFI Moa 10 minutter unna med bil.

Eiendommen har en sentral beliggenhet med nærhet til det meste av fasiliteter. Området byr også på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bjørkavåggjerdet 10, 6037 EIDSNES

OPPDRAGSNUMMER

2-0030/26

SELGER

Hege Karin Nygård

MATRIKSEL

Gårdsnummer 65, bruksnummer 164, ideell andel 1/1, i Sula kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt bolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

Selger opplyser om et strømforbruk på ca 10 000 kWh per år. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 454 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger i en nordhelling med utsikt mot sjøen. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel/ gårdsplass, plen, bed og beplantninger. Terrasse mot sør.

Det foreligger støykart som beskriver av deler av tomten ligger innenfor gul og rød sone ift. veien, jfr. vedlagte områdeanalyse.

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

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.03.2026 utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen.

BYGGEÅR

2005

BYGEMÅTE

Tomannsboligen er fra 2005 og går over to etasjer. Det er tilhørende veranda, terrasse og carport.

Det er ikke avklart hvordan grunnforhold og fundament er bygd opp, men det er trolig leirholdige masser, komprimert med puk og fyllmasse.

Grunnmuren er av betong, og det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering, og det er observert nedløp som er koblet til rør fra grunn.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning som fasade.

Taktekkingen er av betongtakstein. Det er en saltakkonstruksjon med W-takstoler i tre, og det er brukt raftepapp for lufting ut mot raft/takfot.

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

Det er etasjeskillere av betong og en støpt plate mot grunn.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, en malt hovedytterdør som er overmalt etter byggeår, samt malte balkongdører i tre.

Det er en terrasse på terreng på baksiden av huset og en balkong med tilgang fra stuen i første etasje. Konstruksjonene er av trevirke.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Veggkonstruksjon

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

· Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

· Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er stedvis behov for maling og vedlikehold.

- Det er montert en horisontal lekt i bunn av vegg som begrenser lufting noe. Det er ikke avklart om denne hindrer lufting fullstendig.

Musebånd er ikke observert.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

-Det er observert fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det ble gjennomført stikkkontroll av enkelte fuktskjolder rundt pipen, uten at disse ga unormale fuktutslag.

-Fuktskjolder kan stamme fra byggeperioden, perioder med ekstremvær eller fra en eldre og utbedret lekkasje.

Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirket.

Vektprosent fuktighet graderes slik:

- Tørt: Under 11,9%

Akseptabelt: 12-15,9%

- Fuktig: 16-19,5%

- Meget fuktig: 19,6-27%

- Vøtt: Over 27%

Utvendig - Vinduer

Avvik: · Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

-Det er stedvis litt værslitte karmen.

Utvendig - Dører

Avvik: · Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert dørbled på balkongdører som subber mot karm under åpning/ lukking.

- Balkongdør mot nord er litt værslitt.

- En kan se at ytterdør er malt opp fra rød til sort - Ikke grunnlag for TG2.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold - Terrenghold

Avvik: · Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

-Platting bak huset umuliggjør mulighet for å avklare om det tilstrekkelig fallforhold vekk i fra huset. Visuelt sett heller terrenget mot bakveggen.

-Eier har opplyst at det i perioder med mye regn blir litt bløtt stedvis på plassen. Ifølge kommunen er det overvann som ikke blir tilstrekkelig drenert bort.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig - Taktekking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

· Det er enkelte knekte taksten.

· Det er påvist andre avvik:

· Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert råteskader i vindskibordene.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

· Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

· Konstruksjonene har skjevheter.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Terrassedekket på baksiden har noe råte.

- Drageren viser tegn til råte. Det er lagt på beslag for å beskytte, men det er tegn til fukt som trekker inn under beslaget.

Det er noe råteskade levegg mot naboehet.

- Trevirket er stedvis værslitt.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 06.05.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2009. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Fanget en liten mus i uteboden bak carporten for ett par år siden. Tok kontakt med forsikrings-selskapet og de sendte en mann som sjekket boligen min. Han satte ut flere feller i boligen og det ble ikke tatt flere. Konkluderte med at det var bare denne. Mente den måtte kommet inn døren i boden når den hadde stått åpen.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Caverion monterte el-billader hos meg i juni 2024.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Skiftet rekkverk på veranda, samt noen nye terrassebord. Og utvidet den ca 70 cm.

Kommentar fra selger: Det kan av og til være litt vått på plenen i bakre hjørnet av eiendommen. Jeg var kontakt med kommunen i 2023 og de konkluderte med at det ikke var noe lekkasje fra deres vannledninger, og mente det var litt overvatt som samler seg ved mye regnvær. Det har aldri vært noen fare for at dette berører husets vegger.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2016:

· Utvendige vegger ble siste malt i 2016/2017 med maling (Butinox Futura) som skulle holde 10-12 år ifølge eier.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN

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

- Delareal: 449 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse - Nåværende.
- Delareal: 5 kvm. Arealbruk: Veg - Nåværende.

REGULERINGSPLAN

Området der denne eiendommen ligger er underlagt er underlagt følgende plan:

Reguleringsplan for Rv1/Rv61 Sjukeneset - Bjørkavåg -Solevåg - Eldre reguleringsplan - Ikraftttredelse 16.12.1993.
Reguleringsformål:

- Byggeområde - Boliger
- Trafikkområde - Annen veggrunn - teknisk anlegg

REGULERINGSPLANFORSLAG

I følge Sula kommune er det per 13.02.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/ berører eiendommen, jfr. vedlagt kart/reguleringsplanforslag.

PÅGÅENDE BYGGESAKER

I henhold til informasjon fra Sula kommune er det ingen pågående byggesaker registrert i arkivet per 17.02.2026.

KULTURMINNERAPPORT

I følge Kulturminnerapport datert 13.02.2026 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.

OMRÅDEANALYSE

I følge Områdeanalyse datert 13.02.2026 så er det registrert 11 berørte datasett på eiendommen:

- Aktsomhetskart for snøskred
- Dyrkbar jord
- FKB-AR5
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Strategisk støykartlegging veg
- Tettsteder

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

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

MER INFORMASJON

Utsnitt av 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

Boligen har varmepumpe, vedovn og elektriske varmekabler på bad.

I følge opplysninger fra Ålesund Brannvesen så har det ikke blitt utført feiing i boligen på flere år, grunnen til dette er at ildstedet ikke har vært i bruk. Skal ildstedet hyppig tas i bruk av ny eier så bør brannvesenet kontaktes. Opprinnelig hyppighet for feiing var hvert andre år. Nå er det registrert feiing hvert femte år, jfr. tiltakshistorikk røykløp som følger vedlagt i salgsoppgaven. Tilsyn med selve fyringsanlegget ble sist utført den 21.10.2015. Normal hyppighet for tilsyn er hvert sjette år, jfr. vedlagte tiltakshistorikk bruksenhet.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er installert fiber i boligen. Uttaket er i soverom i første etasje.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i carport. Det er også gode parkeringsmuligheter foran huset (plass til 3-4 biler). El-billader medfølger i handelen.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Det er privat vei frem til boligen, jfr vedlagte vegstatuskart for eiendommen. I følge selger så er det Bjørkavåggjerdet Grendalag som sørger for brøyting og vedlikehold av den private veien. Selger opplyser at årskontingent til grendalaget per 2025/2026 er kr 300,- pluss kr 500,- for brøyting.

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

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

Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

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

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et etablert område som hovedsakelig er bebygd med frittliggende eneboliger og tomannsboliger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Solevåg skule (1-7 kl.)

Sula ungdomsskule (8-10 kl.)

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig transport er lett tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass, Vikane der linje 4 og 310 passerer, ligger kun 2 minutters gange unna. Ålesund Lufthavn, Vigra, ligger ca 33 minutter unna med bil.

ADGANG TIL UMLEIE

Registrert som del av vertikaldelt tomannsbolig i matrikkel. Boligen består av en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest datert 17.11.2005 knyttet til nybygg tomannsbolig.

Det foreligger også godkjente og byggemeldte tegninger, men det er noen avvik fra disse;

- Veranda/balkong mot nordvest er bygget noe større enn den som er vist på tegninger. Lovlig bruk vil kreve søknad om fasadeendring/tilbygg, positivt vedtak og ferdigattest.
- Ett inntegnet vindu på soverom mot sørvest er erstattet med en verandadør og et mindre vindu.
- Carport er inntegnet med en åpen konstruksjon mot vest, men pga terreng så er denne konstruksjonen tett (hovedsakelig betong).

Vær oppmerksom på at kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Når det gjelder fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

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

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

RADONMÅLING

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

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

INNHold

1. etasje:

BRA-i 48 kvm: Stue/kjøkken/trapperom og 2 soverom.

TBA 32 kvm: Terrasse og balkongareal.

Underetasje:

BRA-i 45 kvm: Bod, bad/vaskerom, soverom, vindfang og gang m/trapp.

BRA-e 5 kvm: Bod (utvendig).

LOVLIGHET

Det foreligger også godkjente og byggemeldte tegninger, men det er noen avvik fra disse;

- Veranda/balkong mot nordvest er bygget noe større enn den som er vist på tegninger. Lovlig bruk vil kreve søknad om fasadeendring/tilbygg, positivt vedtak og ferdigattest.
- Ett inntegnet vindu på soverom mot sørvest er erstattet med en verandadør og et mindre vindu.

· Carport er inntegnet med en åpen konstruksjon mot vest, men pga terreng så er denne konstruksjonen tett (hovedsakelig betong).

Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

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

STANDARD

Eiendommen er i en generelt god stand, men det vil være behov for noe vedlikehold, som normalt ved alle boliger.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med overskap og underskap, og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med belysning under overskap. Det er tilkoblet kjøkkenkvern til avløp. Kjøkkenet innehar hvitevarer som oppvaskmaskin, vask, platetopp, stekeovn og frittstående kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er kombinert mekanisk avtrekk som er plassert på loftet, men styrt fra kjøkken.

BAD/VASKEROM

Våtrommet har fliser på vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Taket har himlingsplater. Det er observert skruehull fra tidligere monterte dusjvegger som er fuget. Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning, tørketrommel, varmtvannstank, toalett og vannfordelerskap. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fall mot sluk er målt til 20mm, og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Rommet har mekanisk avtrekk som er styrt fra kjøkken. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Himlingsplater.

Innvendige overflater har mindre merker og hakk, eksempelvis noe merker i parkett.

INNVENDIGE DØRER

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enkelte dører har mindre merker og hakk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap er plassert på bad.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Styring gjøres fra kjøkken og enhet er plassert på loftet.
- Vedfyring: Boligen har elementpipe og vedovn som er plassert i underetasje.
- Varmepumpe: Det er varmpumpe som er plassert i stue, med utedel plassert bak carport. Alder er ukjent og det er ikke opplyst om nylig servise.
- Gulvvarme: Det er varmekabler på badet.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er fra 2005. Den er plassert på badet.
- Sentralstøvsuger: Det er montert sentralstøvsuger i boligen.
- EL-anlegg: Det er sikringskap med automatsikringer og skap er plassert i boden.

Det foreligger en tilsynsrapport, utført av Elsikkerhet Møre AS på vegne av det lokale eittilsynet ved Tafjord Kraftnett AS, knyttet til tilsyn med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Tilsynsrapporten er datert 28.02.2011. Det ble registrert ett avvik under denne kontrollen, og dette ble dokumentert rettet med rettemelding fra Industri- og Skipselektro AS. Kopi av tilsynsrapport og utdrag fra rettemelding kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om ønskelig.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig - Pipe og ildsted

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran sotluken, noe som medfører økt risiko for brannspredning ved eventuell utfall av glør eller aske under feiing.

Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Gjennom hullboring er følgende oppbygning observert: innvendig plate, dampsperre, isolert påføring, svartpapp og betong. Svartpapp og dampsperre er i dag ikke anbefalte produkter, da de kan holde på eventuell innestengt fuktighet. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, da fuktighet som trenger inn kan ha begrensede muligheter for å tørke ut.

Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er noe knirk i trappen.

- Det er noen mindre slitasjemerker på trinnene.

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert skruehull fra tidligere monterte dusjvegger mm. Disse er fuget.

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet er registrert til ca. 20 mm, mens kravet er 25 mm. Merk at det faktiske fallet, inkludert oppkant, er 25 mm.

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

Kjøkken - 1. etasje - Stue/kjøkken/trapperom - Overflater og innredning

Avvik: · Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er tilkoblet kjøkkenkvern til avløp. Det er normalt sett ikke lovlig løsning på kommune. Eier har ikke brukt denne aktivt og tilstand er ikke avklart.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: · Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og frittstående kjøl-/fryseskap på kjøkken medfølger i handelen.

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

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 98 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 45 m² Bod, bad/vaskerom, soverom, vindfang og gang m/trapp.

BRA-e: 5 m² Bod (utvendig).

1. etasje

BRA-i: 48 m² Stue/kjøkken/trapperom og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m² Terrasse- og balkongareal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Tomannsbolig

Det foreligger ferdigattest fra 10.2005.

Det bemerkes at veranda er bygget noe større enn den er vist på tegninger. Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 500 000,-

VERDITAKST

Kr 3 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 28 800,- for år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet er en prognose for kommunale gebyrer inneværende år.

Kommunale avgifter inkluderer:

Feieavgift: kr 544,00

Kloakkavgift areal: kr 4 826,03

Fastgebyr kloakk boenhet: kr 5 981,15

Vannavgift areal: kr 2 654,03

Fastgebyr vann boenhet: kr 3 786,95

Eiendomsskatt bolig: kr 4 917,00

Renovasjon 140 l: kr 6 090,00

Totalt: kr 28 799,16

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Fakturert beløp for 2025 var kr 25 603,-. 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 4 betalingsterminer for kommunale avgifter pr. år, men en kan søke om å få månedlig fakturering. Mer informasjon om dette finner man på hjemmesiden til Sula kommune.

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 934 750,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av

salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 500 000,- (Prisantydning)

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

kr. 87 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 106 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 606 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

GRUNNDATA

2005/170623-1/200 14.11.2005 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 65 BNR: 160

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

04.05.2026

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER

3261724

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,-(inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,-(inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,-(inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meгler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 meгler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Ferdigattest
- Tiltakshistorikk røykløp
- Tiltakshistorikk bruksenhet
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Veistatuskart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Reguleringsplanforslag
- Områdeanalyse
- Kulturminnerapport
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

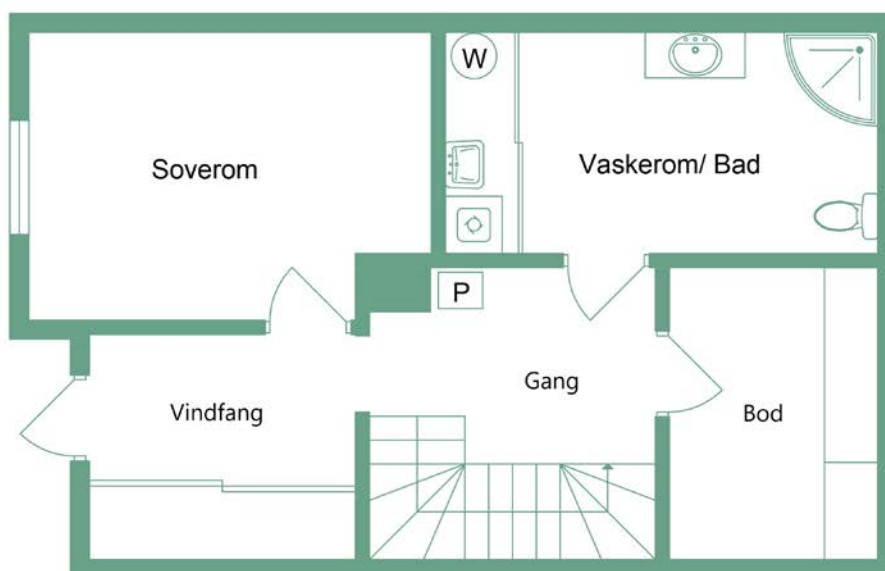
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning



Bjørkavåggjerdet 10

U Etg

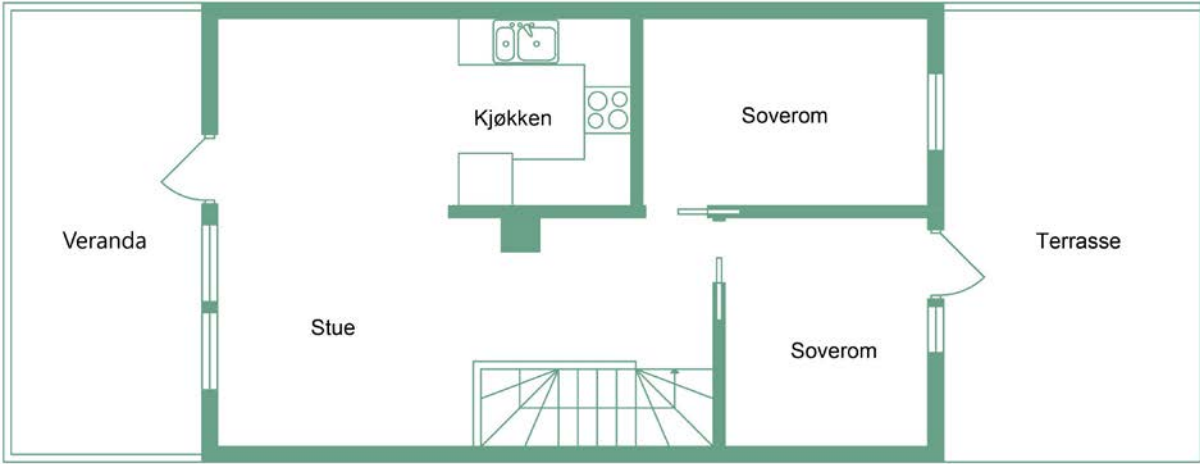
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Bjørkavåggjerdet 10

1 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

BJØRKAVÅGGJERDET 10

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Ferdigattest
- Tiltakshistorikk røykløp
- Tiltakshistorikk bruksenhet
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Veistatuskart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Reguleringsplanforslag
- Områdeanalyse
- Kulturminnerapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Bjørkavåggjerdet 10 , 6037 EIDSNES

 SULA kommune

 gnr. 65, bnr. 164

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 20300-1453

Eiendomsverdi ref nr: 004598

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen

Vår ref: Steffen Terkelsen



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

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

Norsk takst

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



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

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

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

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

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

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

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

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen

steffen@artikon.no

400 55 908



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 2005, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak.

Boligen går over to etasjer. Det er tilhørende veranda, terrasse og carport. Boligen er jevnlig vedlikeholdt med blant annet diverse maling av innvendige overflater.

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår. Det var noe vann i takrenne, men det regnet under befaring og det er antatt at dette skyldes aktivt regnvær. Det er saltakkonstruksjon med W-takstoler i tre. Loftet var brukt til lagring. Det er brukt raftepapp for lufting ut mot raft/takfot.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vegger ble siste malt i 2016/ 2017 med maling som skulle holde 10-25 år ifølge eier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør som er overmalt etter byggeår, samt malte balkongdører i tre.

Det er en terrasse på terrenget på baksiden av huset og en balkong med tilgang stue i andre etasje. Konstruksjonene er av trevirke. Rekkverk er byttet av eier i senere tid.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Det er etasjeskillere av betong og støpt plate mot grunn. Boligen har elementpipe og vedovn som er plassert i underetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-

2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse. Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning, tørketrommel, varmtvannstank, toalett og vannfordelerskap. Det er mekanisk avtrekk som er styrt fra kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse vurderes å falle inn under normal slitasje og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Kjøkkenet er utstyrt med overskap og underskap, benkeplate av laminat, belysning under overskap, oppvaskmaskin, vask, platetopp, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Det er kombinert mekanisk avtrekk som er plassert på loftet, men styrt fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er innvendige vannledninger av plast (rør i rør). Det er besikket i fordelerskap som er plassert på bad. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Styling gjøres fra kjøkken og enhet er plassert på loftet.

Det er varmpumpe som er plassert i stue, med utedel plassert bak carport. Alder er ukjent og det er ikke opplyst om nylig service.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er fra 2005. Den er plassert på badet.

Det er montert sentralstøvsuger i boligen, denne er jevnlig i bruk i følge eier.

Det er sikringskap med automatsikringer og skap er plassert i boden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke avklart hvordan grunnforhold og fundament er bygd opp, men det er trolig leirholdige masser, komprimert med pukk og fyllmasse.

Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert: nedløp som er koblet til rør fra grunn.

Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

Tomten ligger i en nordhelling.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 98 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 98 m ² |
| Totalpris | 3 500 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

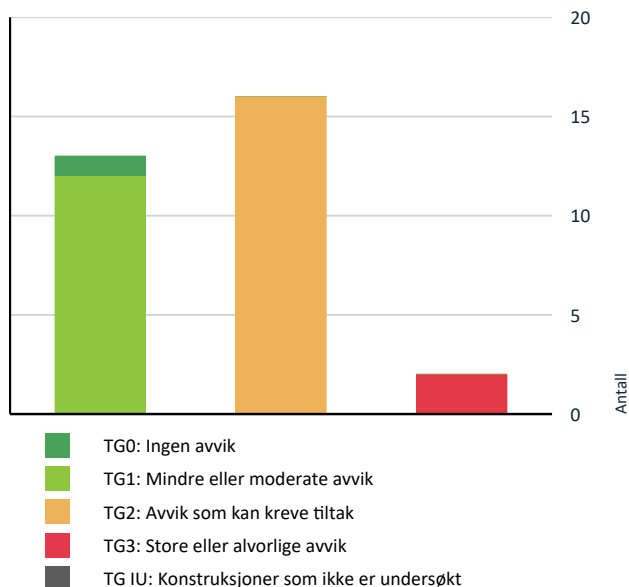
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ferdigattest fra 10.2005.

Det bemerkes at veranda er bygget noe større enn den er vist på tegninger. Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

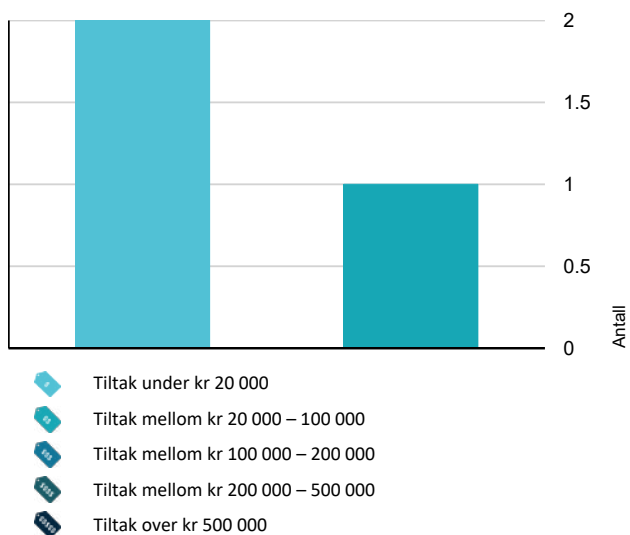
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvisitent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvisitent. Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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


Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


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


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

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

 **Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken/trapperom > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

 Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstår som vedlikeholdt. Det er imidlertid blant annet observert behov for noe innvendig og utvendig vedlikehold. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Det er påvist andre avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert råteskader i vindskibordene.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Lokal utbedring må utføres.

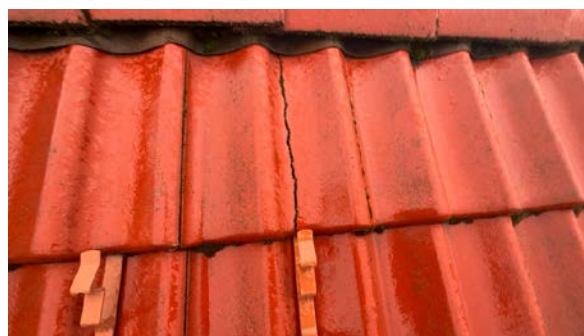
Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Vindskibord på carporttak må skiftes for å hindre videre råteskader og for å beskytte underliggende konstruksjoner mot fukt og forringelse.
- Taktekking bør rengjøres for mose, da mose holder på fuktighet og kan føre til vanninntrengning under taksteinen, noe som øker risikoen for skader på taktekking og tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende utbedring kan føre til forkortet levetid på taket, samt skader i både taktekking og nærliggende konstruksjoner. Det endelige omfanget av avviket er ikke avklart, og skjulte følgeskader kan ikke utelukkes.
- Kostnadsestimat gjelder lokal utbedring av knekte takstein og vindskibord.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte på vindskibord



Sprekk i flere takstein langs stakstige



Små tendenser til mose.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår. Det var noe vann i takrenne, men det regnet under befaring og det er antatt at dette skyldes aktivt regnvær.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vegger ble siste malt i 2016/2017 med maling (Butinox Futura) som skulle holde 10-12 år ifølge eier.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

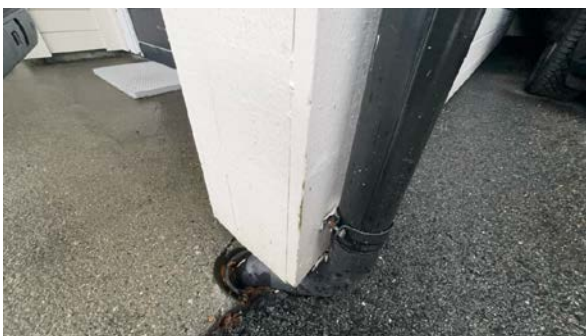
- Det er stedvis behov for maling og vedlikehold.
- Det er montert en horisontal lekt i bunn av vegg som begrenser lufting noe. Det er ikke avklart om denne hindrer lufting fullstendig.
- Musebånd er ikke observert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Kledning må overflatebehandles.
- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til skader i trekledning og nærliggende konstruksjoner. Vi spesifiserer at det endelige omfanget av avviket ikke er avklart og at skjulte følgeskader ikke kan utelukkes.



Mindre tegn til slitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltakkonstruksjon med W-takstoler i tre. Loftet var brukt til lagring. Det er brukt raftepapp for lufting ut mot raft/ takfot.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det ble gjennomført stikkkontroll av enkelte fuktskjolder rundt pipen, uten at disse ga unormale fuktutslag.
- Fuktskjolder kan stamme fra byggeperioden, perioder med ekstremvær eller fra en eldre og utbedret lekkasje. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirket.

Vektprosent fuktighet graderes slik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å følge med på fuktskjoldene over tid og kontrollere omfanget jevnlig, da behov for utbedring ikke kan utelukkes.
- Dersom fuktskjoldene skyldes aktive lekkasjer, kan dette føre til råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Eksempel på fuktskjolde.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er stedvis litt værslitte karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av de værslitte karmene for å forhindre ytterligere forringelse.
- Manglende tiltak kan føre til skader på vinduene, samt økt risiko for råte.



Litt værslitte karmen og lister

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør som er overmalt etter byggeår, samt malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert dørblad på balkongdører som subber mot karm under åpning/ lukking.
- Balkongdør mot nord er litt værslitt.
- En kan se at ytterdør er malt opp fra rød til sort - Ikke grunnlag for TG2.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

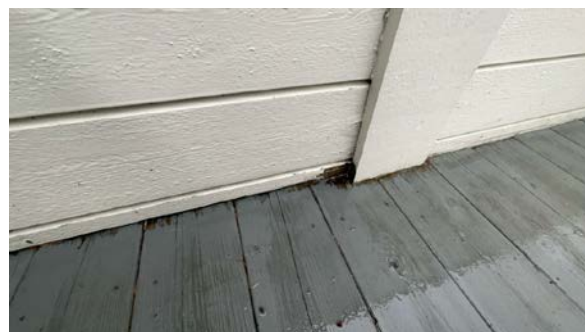
- Dører bør vedlikeholdes, inkludert justering av dørblad som subber mot karm.
- Manglende utbedring kan føre til ytterligere slitasje og redusert funksjon og levetid.



Litt værslitt sør.



Tegn til råte i drager



Tegn til råte i levegg



Råte i terrassebord.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse på terrenget på baksiden av huset og en balkong med tilgang stue i andre etasje. Konstruksjonene er av trevirke. Rekkverk er byttet av eier i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Terrassedekket på baksiden har noe råte.
- Drageren viser tegn til råte. Det er lagt på beslag for å beskytte, men det er tegn til fukt som trekker inn under beslaget.
- Det er noe råteskade levegg mot naboenhet.
- Trevirket er stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres ytterligere kontroll for å avdekke omfanget av råte- og fuktskader, og nødvendige utbedringer må iverksettes.
- Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader på bærende konstruksjoner og nærliggende bygningsdeler. Det presiseres at det kan foreligge skjulte følgeskader som ikke er avdekket, og at det endelige omfanget av avviket ikke er avklart.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendige overflater har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad. Eksempelvis noe merker i parkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etasjeskillere av betong og støpt plate mot grunn.
Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav.
Stue: målt inntil 8 mm på inntil 2 m. og det samme på hele flaten.
Soverom oppe: 8 mm på inntil 2 m. og det samme på hele flaten.
Gang nede: 5 mm på inntil 2 m. og det samme på hele flaten.
Soverom nede: 5 mm på inntil 2 m. og det samme på hele flaten.
Den aktuelle boligen var møblert ved befaring, og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn som er plassert i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran sotluken, noe som medfører økt risiko for brannspredning ved eventuell utfall av glør eller aske under feiing.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Det bør monteres ubrennbar plate på gulvet foran sotluken for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell utfall av glør eller aske under feiing.
-Manglende utbedring kan medføre økt fare for brannutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Det er foretatt hullboring fra bod, og det ble målt 9,5 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Gjennom hullboring er følgende oppbygning observert: innvendig plate, dampspærre, isolert påføring, svartpapp og betong. Svartpapp og dampspærre er i dag ikke anbefalte produkter, da de kan holde på eventuell innestengt fuktighet. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, da fuktighet som trenger inn kan ha begrensede muligheter for å tørke ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Det anbefales å overvåke fuktverdiene jevnlig, da bruk av svartpapp og dampspærre kan føre til innestengt fuktighet og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

-Ved tegn til økte fuktverdier bør tiltak vurderes for å redusere risikoen, for eksempel ved å forbedre ventilasjon, eller ved å oppgradere konstruksjonen med mer egnede materialer i forbindelse med eventuell oppussing.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert trapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

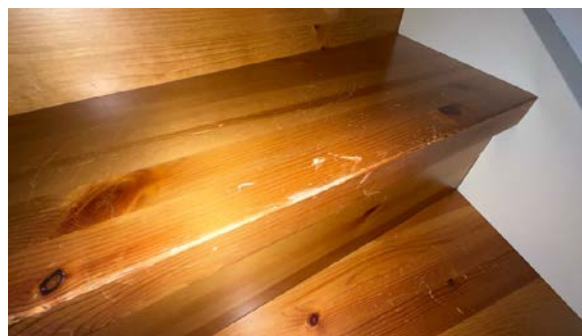
- Det er noe knirk i trappen.
- Det er noen mindre slitasjemerker på trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Det bør vurderes utbedring av knirk og slitasjemerker på trappen for å opprettholde funksjon og komfort.
-Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje og knirk forverres over tid, noe som kan redusere trappens levetid og komfort.



Eksempel på slitasje

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enkelte dører har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert skruer hull fra tidligere monterte dusjvegger mm. Disse er fuget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Fugene bør kontrolleres jevnlig for å sikre at skruer hullene forblir tilstrekkelig tette.
- Dersom tettingen svikter, kan det oppstå fuktskader i konstruksjonen.
- Bruk av dusjkabinett reduserer risikoen for skade.



Eldre skruer hull er observert. Igjenfuget

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet er registrert til ca. 20 mm, mens kravet er 25 mm. Merk at det faktiske fallet, inkludert oppkant, er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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



Synlig tett oppkant ved dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under dusjkabinett

Tilstandsrapport



Sluk i vaskeromsdel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning, tørketrommel, varmtvannstank, toalett og vannfordelerskap.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som er styrt fra kjøkken.

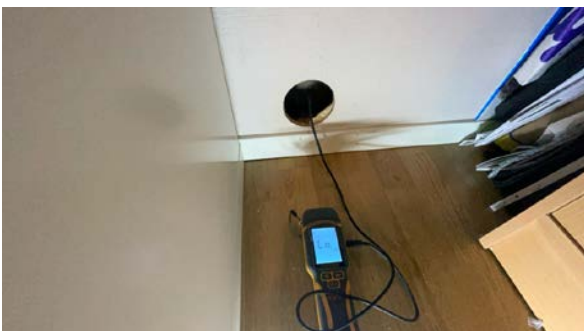
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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



Fuktmåling - Tørt

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse vurderes å falle inn under normal slitasje og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Kjøkkenet er utstyrt med overskap og underskap, benkeplate av laminat, belysning under overskap, oppvaskmaskin, vask, platetopp, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er tilkoblet kjøkkenkvern til avløp. Det er normalt sett ikke lovlig løsning på kommune. Eier har ikke brukt denne aktivt og tilstand er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Kjøkkenkvernen bør frakobles og avløpsløsningen tilpasses gjeldende kommunale krav.

-Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre risiko eventuelle pålegg fra kommunen.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som er plassert på loftet, men styrt fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i fordelerskap som er plassert på bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes.
- Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet, noe som kan føre til økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller reparasjoner, samt unødvendig tidsbruk og kostnader ved fremtidig vedlikehold.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Styring gjøres fra kjøkken og enhet er plassert på loftet.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er varmepumpe som er plassert i stue, med utedel plassert bak carport. Alder er ukjent og det er ikke opplyst om nylig service.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen snarest mulig for å sikre effektiv drift og redusere risikoen for driftsstans eller kostbare reparasjoner.
- Manglende service kan føre til redusert levetid og økt fare for feil på anlegget.

Gulvvarme

Beskrivelse

Det er varmekabler på badet. Disse var i drift på befaringstidspunkt. Punkt er ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

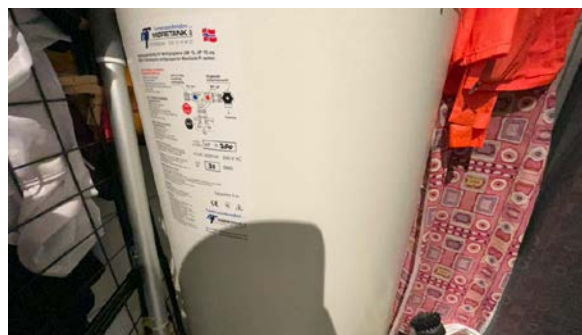
Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er fra 2005. Den er plassert på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger i boligen, denne er jevnlig i bruk i følge eier.

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

Beskrivelse

Det er sikringskap med automatsikringer og skap er plassert i boden.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2005

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for bilader er mottatt.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke avklart hvordan grunnforhold og fundament er bygd opp, men det er trolig leirholdige masser, komprimert med pukk og fyllmasse.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert: nedløp som er koblet til rør fra grunn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en nordhelling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

-Platting bak huset umuliggjør mulighet for å avklare om det tilstrekkelig fallforhold vekk i fra huset. Visuelt sett heller terrenget mot bakveggen. -Eier har opplyst at det i perioder med mye regn blir litt bløtt stedvis på plenen. Ifølge kommunen er det overvann som ikke blir tilstrekkelig drenert bort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er tilstrekkelig fall fra huset, spesielt bak plattingen hvor visuell kontroll ikke er mulig. -Dersom terrenget heller mot bakveggen, øker risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk eller annen nødvendig sikring på forstøtningsmurer for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

98 m²/93 m²

Tomannsbolig: 3 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bod, Bad/vaskerom, Gang, Hall m/trapp

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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. Det vil være behov for noe vedlikehold, som normalt ved alle boliger.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på utvalgte salg i området, antyder en markedsverdi på kr 3.550.000,-. Markedsvurderingen basert på boligtype og det er foretatt noen skjønnsmessige utvalg av disse eiendommene. Denne verdien stemmer bra med vår oppfatning av objektet men det trekkes noe for beliggenheten.

Indeksert verdi ut i fra forrige salg indikerer en verdi på 3.600.000,-.

Salgsdata fra finn.no indikerer at boligen, basert på dens spesifikasjoner og beliggenhet, vil være konkurransedyktig i det nåværende markedet.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Krikane 26B ,6037 EIDSNES 117 m ² 2020 4 sov | 13-01-2025 | 4 650 000 | 4 700 000 | | 4 700 000 | 40 171 |
| 2 Krikane 20B ,6037 EIDSNES 115 m ² 2021 3 sov | 24-02-2026 | 4 500 000 | 4 550 000 | | 4 550 000 | 39 565 |
| 3 Bjørkavågneset 4 ,6037 EIDSNES 90 m ² 2007 2 sov | 05-07-2023 | 3 200 000 | 3 300 000 | | 3 300 000 | 36 667 |
| 4 Bjørkavågdalen 27 ,6037 EIDSNES 94 m ² 2006 3 sov | 15-06-2022 | 3 150 000 | 3 425 000 | | 3 425 000 | 36 436 |
| 5 Myretunet 15 ,6037 EIDSNES 105 m ² 2014 4 sov | 25-05-2025 | 3 990 000 | 3 900 000 | | 3 900 000 | 34 211 |
| 6 Myretunet 19 ,6037 EIDSNES 127 m ² 2013 3 sov | 26-08-2025 | 3 990 000 | 4 100 000 | | 4 100 000 | 32 283 |
| 7 Furnesmarka 17 ,6036 MAUSEIDVÅG 121 m ² 2010 4 sov | 26-08-2024 | 3 690 000 | 3 550 000 | | 3 550 000 | 28 400 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

| | | |
|--|-----|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 650 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 630 000 |
| Sum teknisk verdi - Tomannsbolig | Kr. | 3 000 000 |

Sum teknisk verdi bygninger Kr. **3 000 000**

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 markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 650 000

Beregnet tomteverdi Kr. **650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. **3 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

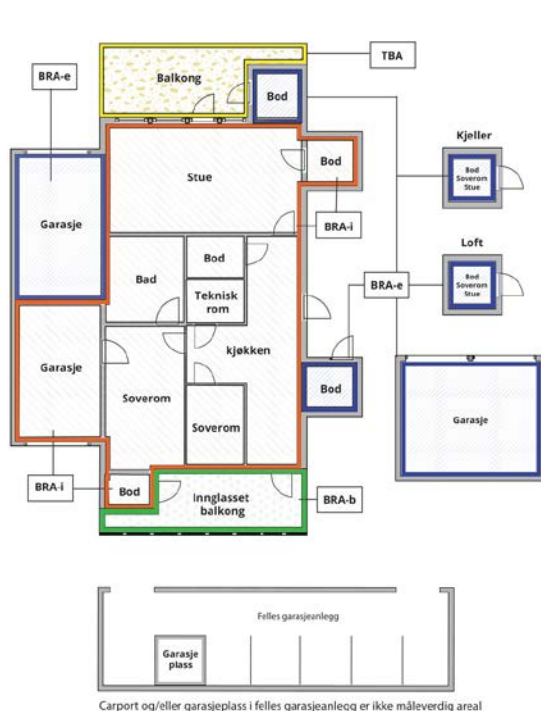
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| 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 boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2.etasje | 48 | | | 48 | 32 |
| Underetasje | 45 | 5 | | 50 | |
| SUM | 93 | 5 | | | 32 |
| SUM BRA | 98 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 2.etasje | Soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken/trapperom | | |
| Underetasje | Bod, bad/vaskerom, soverom, vindfang, gang m/trapp | Bod (utvendig) | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest fra 10.2005.

Det bemerkes at veranda er bygget noe større enn den er vist på tegninger. Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--|------------------------|
| 03.3.2026 | Steffen Terkelsen Hege Karin Nygård | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 1531 SULA | 65 | 164 | | 0 | 454.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Bjørkavåggjerdet 10

Hjemmelshaver

Nygård Hege Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Bjørkavågen i Sula kommune. Området består av eneboliger, flermannsboliger og turområder.

Adkomstvei

Det er privat vei frem til boligen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Reguleringsplan for Rv1/Rv61 Sjukeneset - Bjørkavåg -Solevåg
Tomten er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten ligger i en nordhelling med utsikt mot sjøen. Det foreligger støykart som beskriver av deler av tomten er innenfor gul og rød sone ift. veien.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|---|-----------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 02.03.2026 | Meglerpakke levert av meglersystem med bla. Sitkart, regulering, tegninger evt. brukstillatelser mm | Innhentet | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 16.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OO4598>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------|
| Meglerfirma | |
| Notar Moa | |
| Oppdragsnr. | |
| 2-0030/26 | |
| Selger 1 navn | |
| Hege Karin Nygård | |
| Gateadresse | |
| Bjørkavåggjerdet 10 | |
| Poststed | Postnr |
| EIDSNES | 6037 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2009 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 16 |
| Antall måneder | 7 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | IF |
| Polise/avtalnr. | 3261724 |

Document reference: 2-0030/26

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

Initialer selger: HKN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 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
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 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

Initialer selger: HKN

2

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Det kan av og til være litt vått på plenen i bakre hjørnet av eiendommen. Jeg var kontakt med kommunen i 2023 og de konkluderte med at det ikke var noe lekkasje fra deres vannledninger, og mente det var litt overvatn som samler seg ved mye regnvær. Det har aldri vært noen fare for at dette berører husets vegger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-------------------|--|----------------------------|--|
| Hege Karin Nygård | 148e557d6627031c4c233 5e63668e66493d15111 | 06.05.2026 06:48:31 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 2-0030/26

- 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

Bjørkavåggjerdet 10 - Nabolaget Bjørkavågen/Solevåg - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

| | |
|----------------------------|----------|
| 🚏 Vikane | 2 min 🚶 |
| Linje 4, 310 | 0.2 km |
| ✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra | 33 min 🚗 |

Skoler

| | |
|-------------------------------|----------|
| Solevåg skule (1-7 kl.) | 14 min 🚶 |
| 201 elever, 14 klasser | 1.1 km |
| Sula ungdomsskule (8-10 kl.) | 12 min 🚗 |
| 434 elever, 37 klasser | 8.8 km |
| Borgund videregående skole | 11 min 🚗 |
| 730 elever, 54 klasser | 8.2 km |
| Spjelkavik videregående skole | 10 min 🚗 |
| 492 elever | 9.4 km |

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

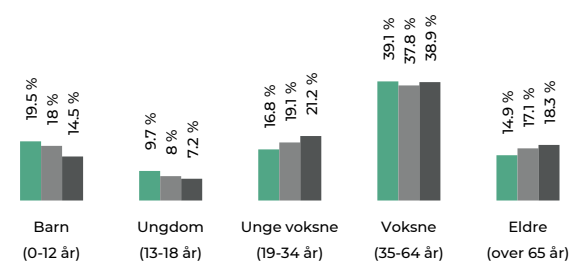
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------------|-----------|---------------|
| Bjørkavågen/Solevåg | 833 | 342 |
| Sula | 8 573 | 3 614 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|------------------------------|---------|
| Bjørkavåg barnehage (0-5 år) | 6 min 🚶 |
| 133 barn | 0.5 km |
| Måseide barnehage (1-5 år) | 3 min 🚗 |
| 73 barn | 1.9 km |
| Sunde barnehage (1-5 år) | 3 min 🚗 |
| 35 barn | 2.1 km |

Dagligvare

| | |
|-------------------------|----------|
| Spar Eidsnes | 14 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 1.2 km |
| Kiwi Fiskarstrand | 6 min 🚗 |
| PostNord | 3.9 km |



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

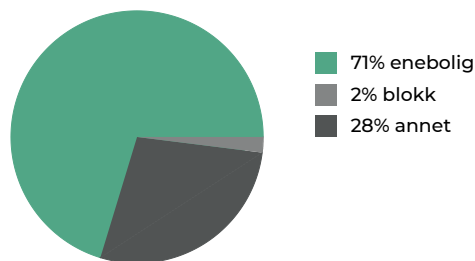
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

| | |
|---------------------------|----------|
| 🏃 Solevåg fleirbrukshall | 15 min 🚶 |
| Aktivitetshall | 1.3 km |
| 🏃 Sundsmyra flerbruksbane | 3 min 🚶 |
| Ballspill | 2.2 km |
| 🚶 Sprek365 Blindheim | 7 min 🚶 |
| 🚶 MOVA Blindheim | 7 min 🚶 |

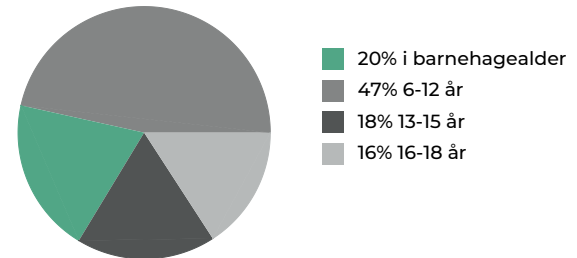
Boligmasse



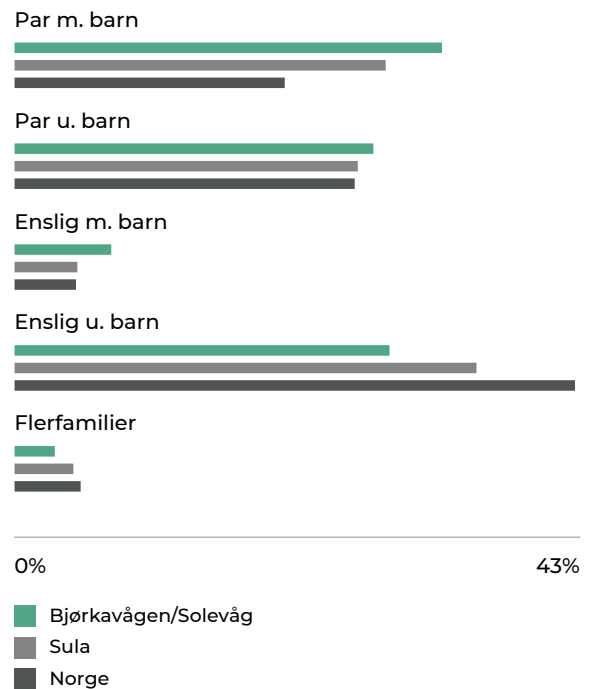
Varer/Tjenester

| | |
|----------------------|----------|
| 📍 AMFI Moa | 10 min 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Blindheim | 7 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

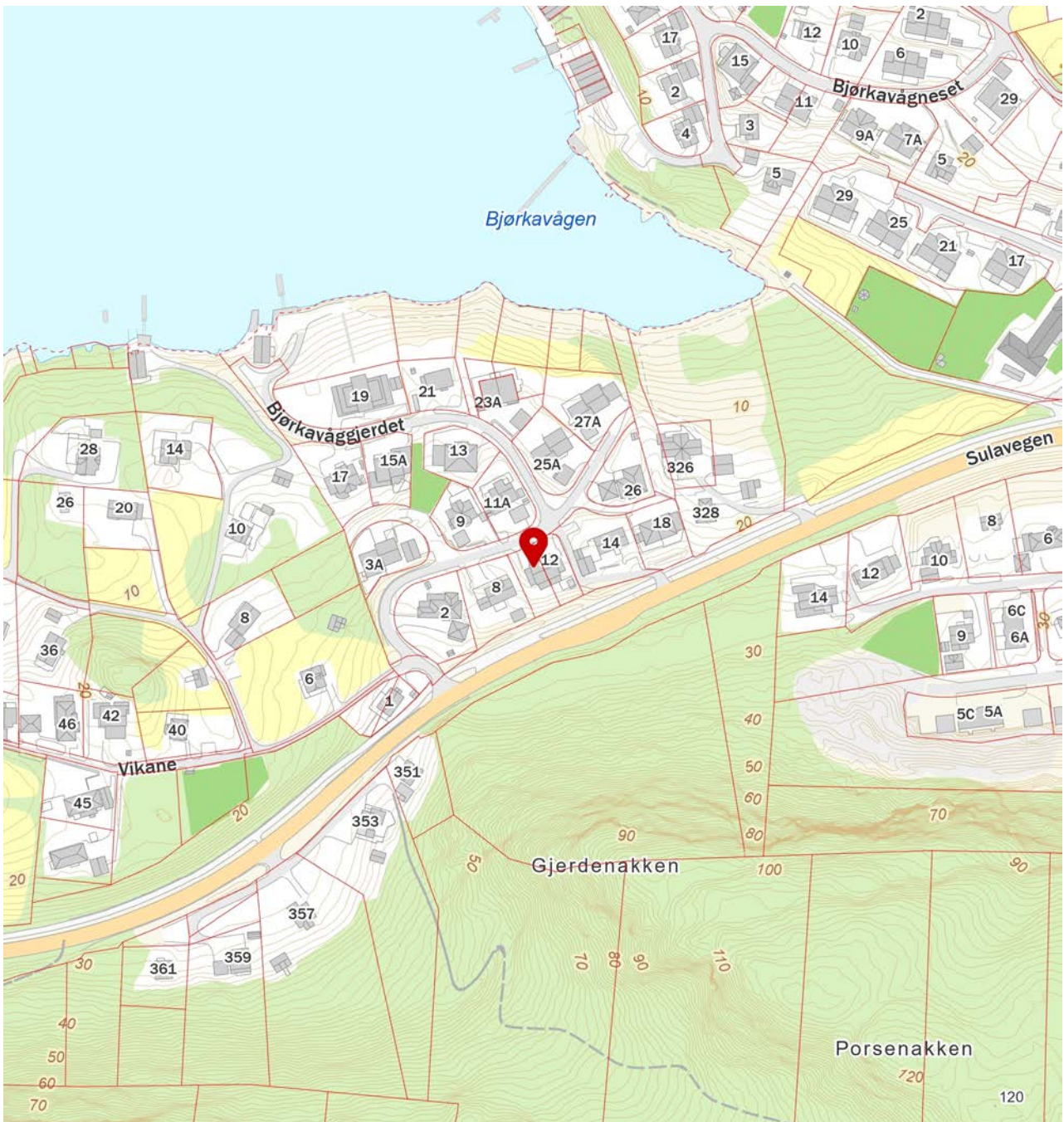


Familiesammensetning



Sivilstand

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

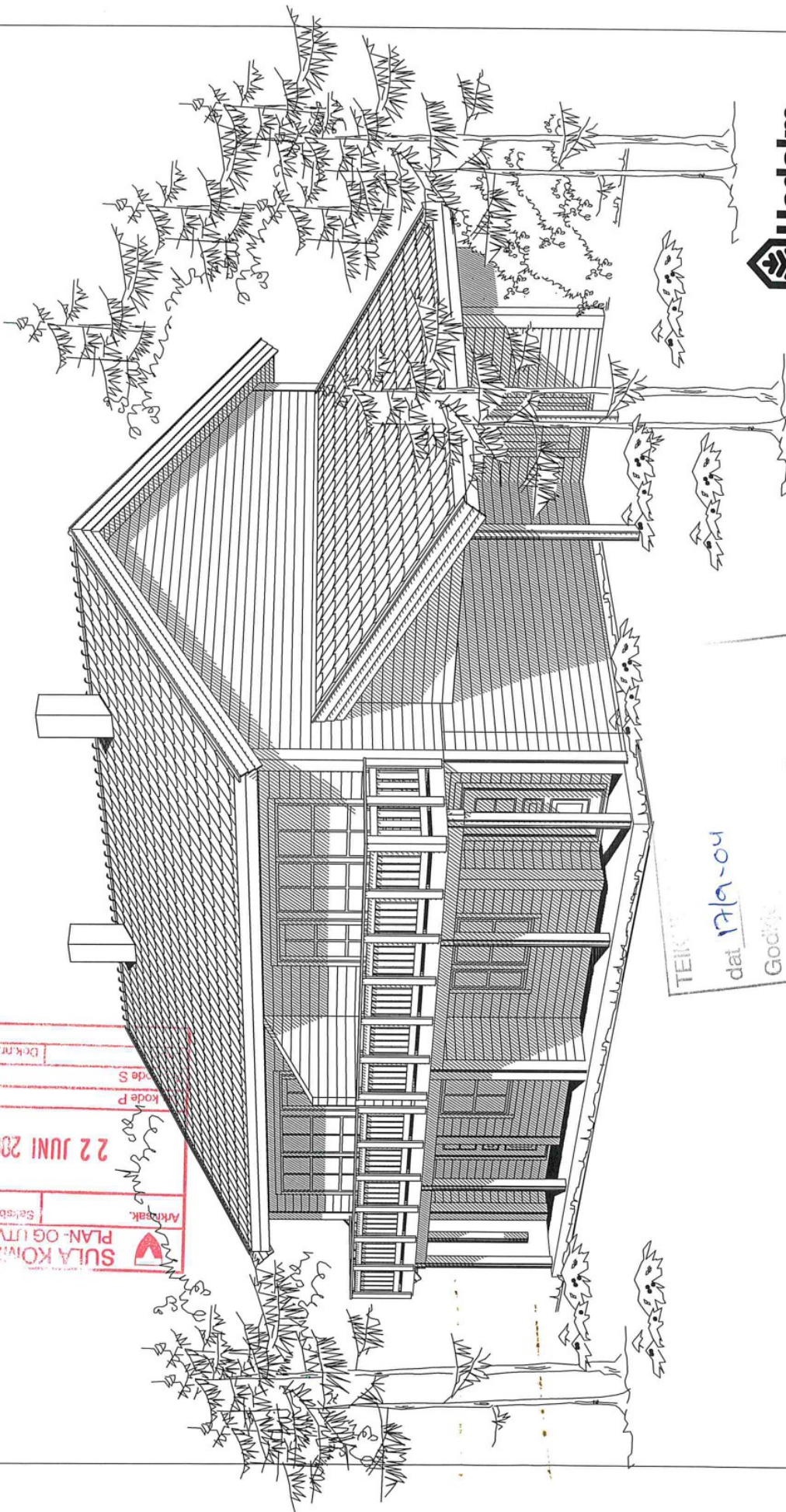


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

E1-8

SPESIAL

PLAN- OG UTV. SEKT.
 SULA KOMMUNE
 Arkitekt: Hedalm Anebyhus
 Selskabet: Hedalm Anebyhus
 22 JUNI 2004
 kode P
 kode S
 De.knr.



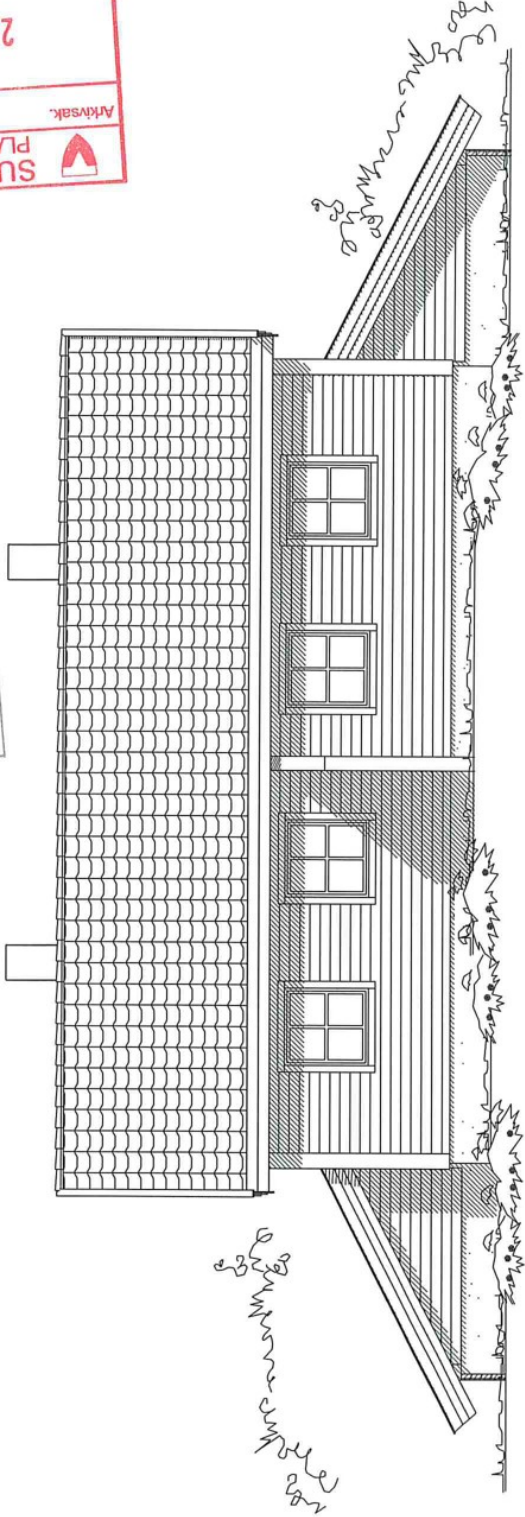
TEIKNING
 dat 17/9-04
 Godkjent
 FU MNT 137/04
 Dato 20/9-04 G.M.

Gjerde Boligfelt

E2

TEIKNINGAR TIL BYGGESAK
 dat 17/9 2004
 Godkjent på sette vilkår i
 FJHUT Sak 137/04
 Dato 20/9-04 G.N.

| | | |
|-------------------------------------|---------|---------|
| SULA KOMMUNE PLAN- OG UTV. SEKT. | | Artsak. |
| 22 JUNI 2004 | | |
| Artsak. | Artsak. | Artsak. |
| Saksbeh. | Artsak. | Artsak. |
| | Artsak. | Artsak. |
| | Artsak. | Artsak. |



5189 Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

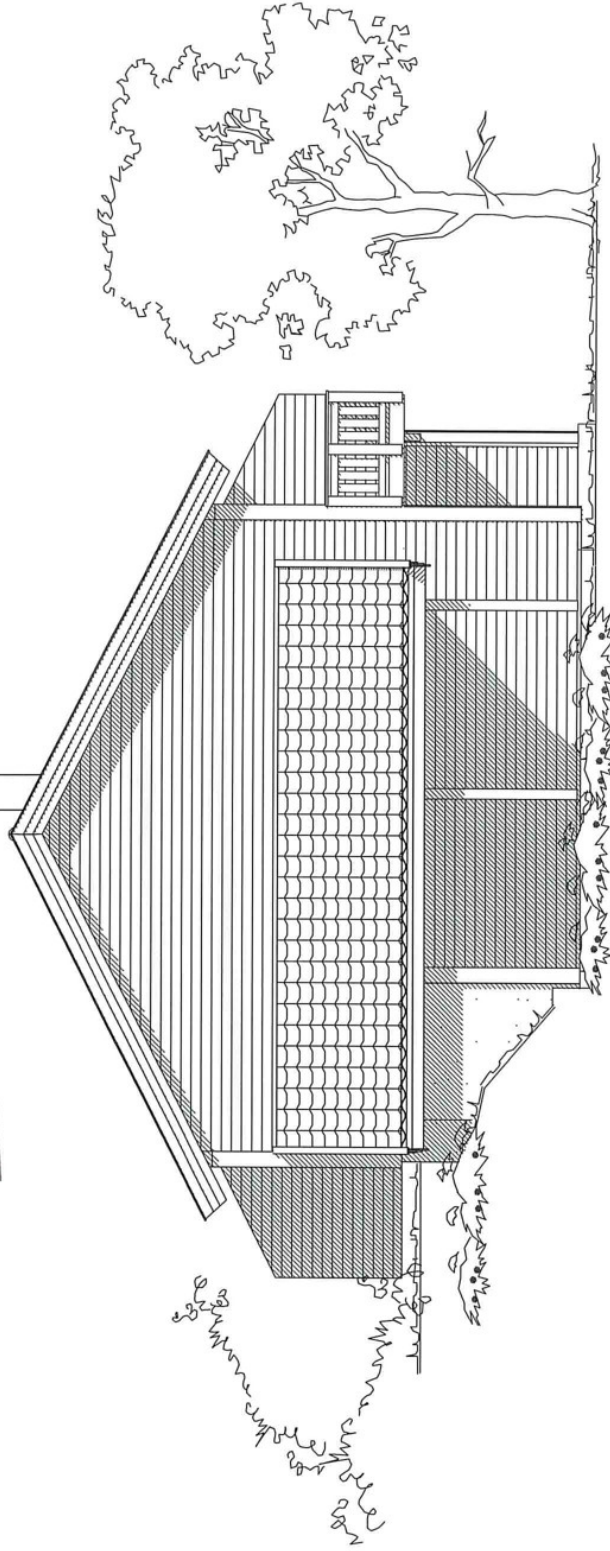
| | | | |
|-------------------------|--------------|------------|------------|
| Tiltakshaver: | Målestokk | Tilbud nr. | Dato |
| Gjerde Boligfelt | 1 : 100 | | 30.04.2004 |
| Byggeplass/(Gnr./Bnr.): | | Ordre nr. | Sign: |
| Gjerde, 6230 EIDSNES | | | aw |
| Hus type | Ar.knr. | E-nr. : | Tegn.nr.: |
| SPECIAL | 505 Fasade 1 | E1:48x2 | 9382 |
| | | | Rev.: |



EB

| | | | |
|-------------------|--|--------------|----------|
| SULA KOMMUNE | | Artvsak. | Saksbeh. |
| PLAN- OG UTV/SEKT | | 22 JUNI 2004 | |
| | | Art.kode P | Dok.nr. |
| | | Art.kode S | |

RESAK
 17/9 04
 på sette vilkår i
 FUMNT Sak 137/04
 Dato 20/9-04 G.M



5189 Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

| | | | |
|-----------------------|--------------|------------|-----------|
| Tillegshaver: | Tilbud nr. | | Dato: |
| Gjerde Boligfelt | Målestokk | 30.04.2004 | |
| Byggeklass/Grn./Bnr.: | 1 : 100 | Order nr. | Sign.: av |
| Gjerde, 6230 EIDSNES | | | Rev.: |
| Hustypen | Arknr. | E-nr. : | Tegnr.: |
| SPECIAL | 506 Fasade 2 | E1:48x2 | 9382 |



E4

TEGNINGAR TIL BYGGESAK

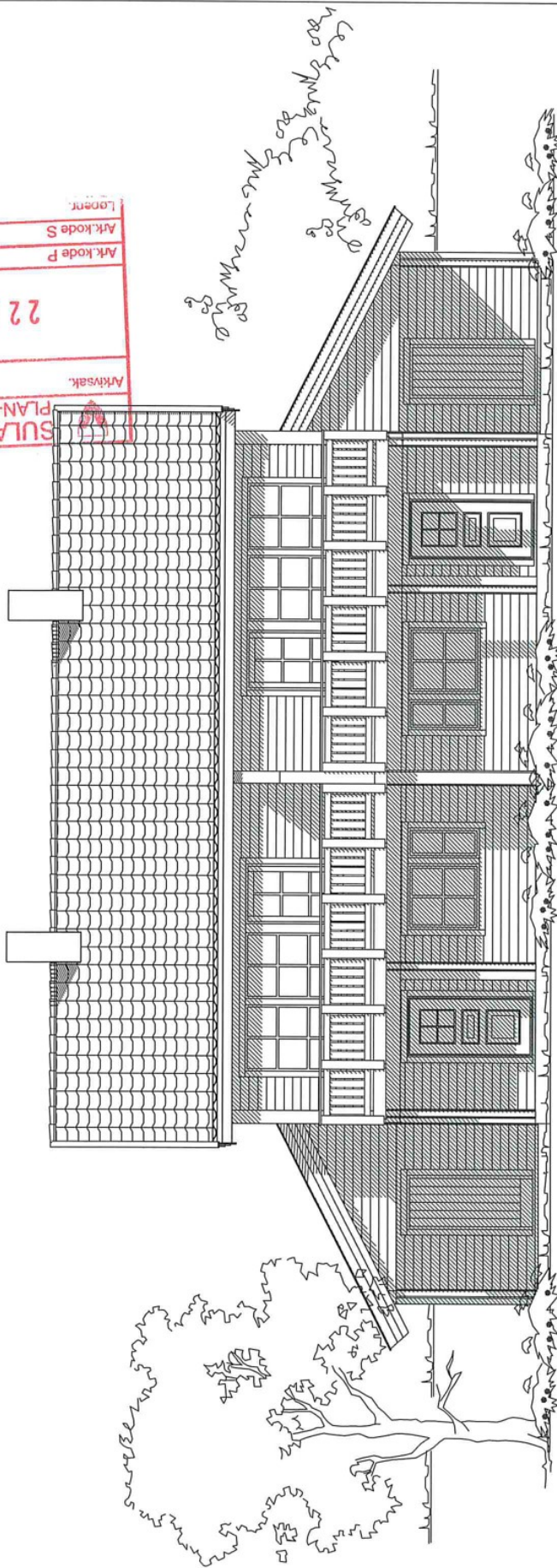
dat 17/9 2004

Godkjent på sette vilkår i

FM MNT Sak 137/04

Dato 20/9-04 G.H.

| | | | |
|-------------------------------------|---------|------------|--------------|
| SULA KOMMUNE PLAN- OG UTV. SEKT. | | Artsak. | 22 JUNI 2004 |
| Saksbeh. | Artsak. | Ark.kode P | Løpnr. |
| Saksbeh. | Artsak. | Ark.kode S | Løpnr. |



5189

Tilleggshaver:

Gjerde Boligfelt

Byggeplass/Gnr./Bnr.:

Gjerde, 6230 EIDSNES

Hustypet

SPECIAL

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig semykke.

| | | | |
|--------------|--|------------|------------|
| Målestokk | | Tilbud nr. | Dato: |
| 1 : 100 | | | 30.04.2004 |
| Ar.knr. | | Ordr. nr. | Sign: |
| 507 | | | av |
| E-nr.: | | Tegnr.: | Rev.: |
| 507 Fasade 3 | | E1:48x2 | 9382 |

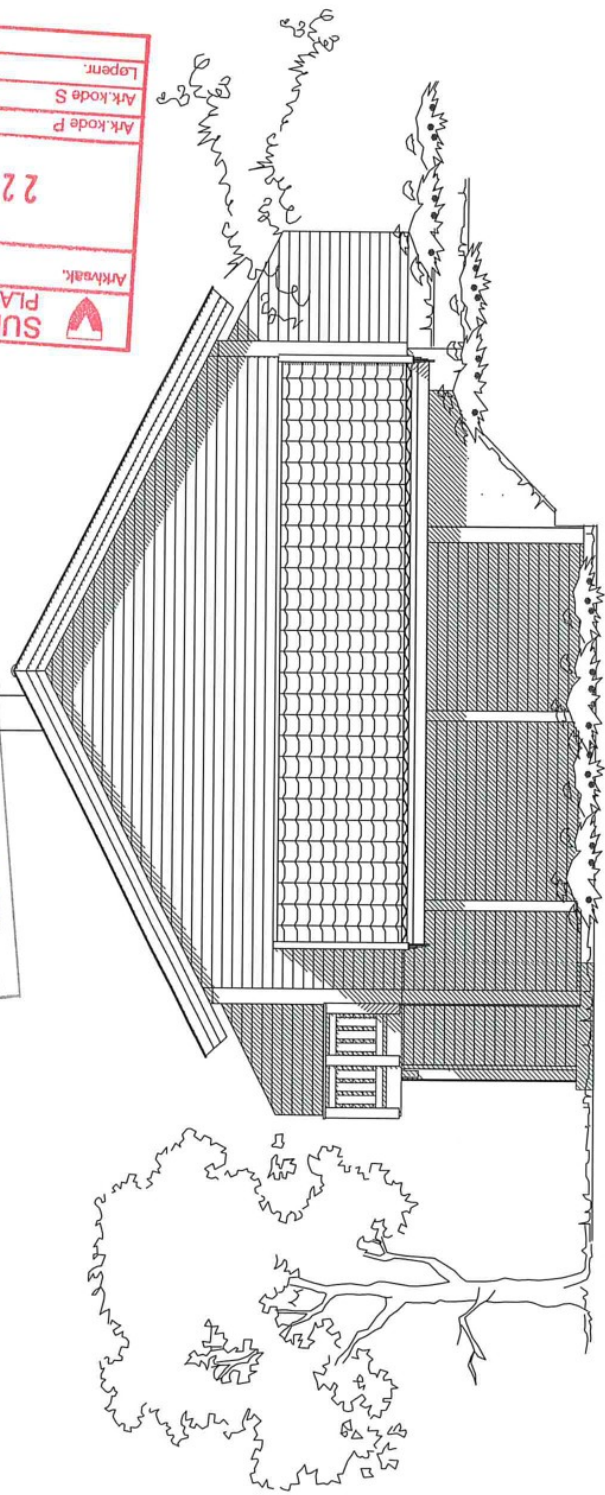


DATA DESIGN SYSTEM

ES

TIL BYGGESAK
 17/9 2004
 Godkjent på sette vilkår i
 FUM ut Sak 137/04
 Dato 20/9-04 GTR

SULA KOMMUNE
 PLAN- OG UTV. SEKT.
 Arkitekt:
 Saksbeh.
 22 JUNI 2004
 Ark.kode P
 Ark.kode S
 Løpenr.
 Dok.nr.



5189

Tiltakshaver:
Gjerde Boligfelt
 Byggeplass/Gnr./Bnr.:
Gjerde, 6230 EIDSNES
 Husstype:
SPECIAL

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltbud n.
 Målestokk
 1 : 100
 E-nr. : E1:48x2
 Tegnr.: 9382
 Rev.:

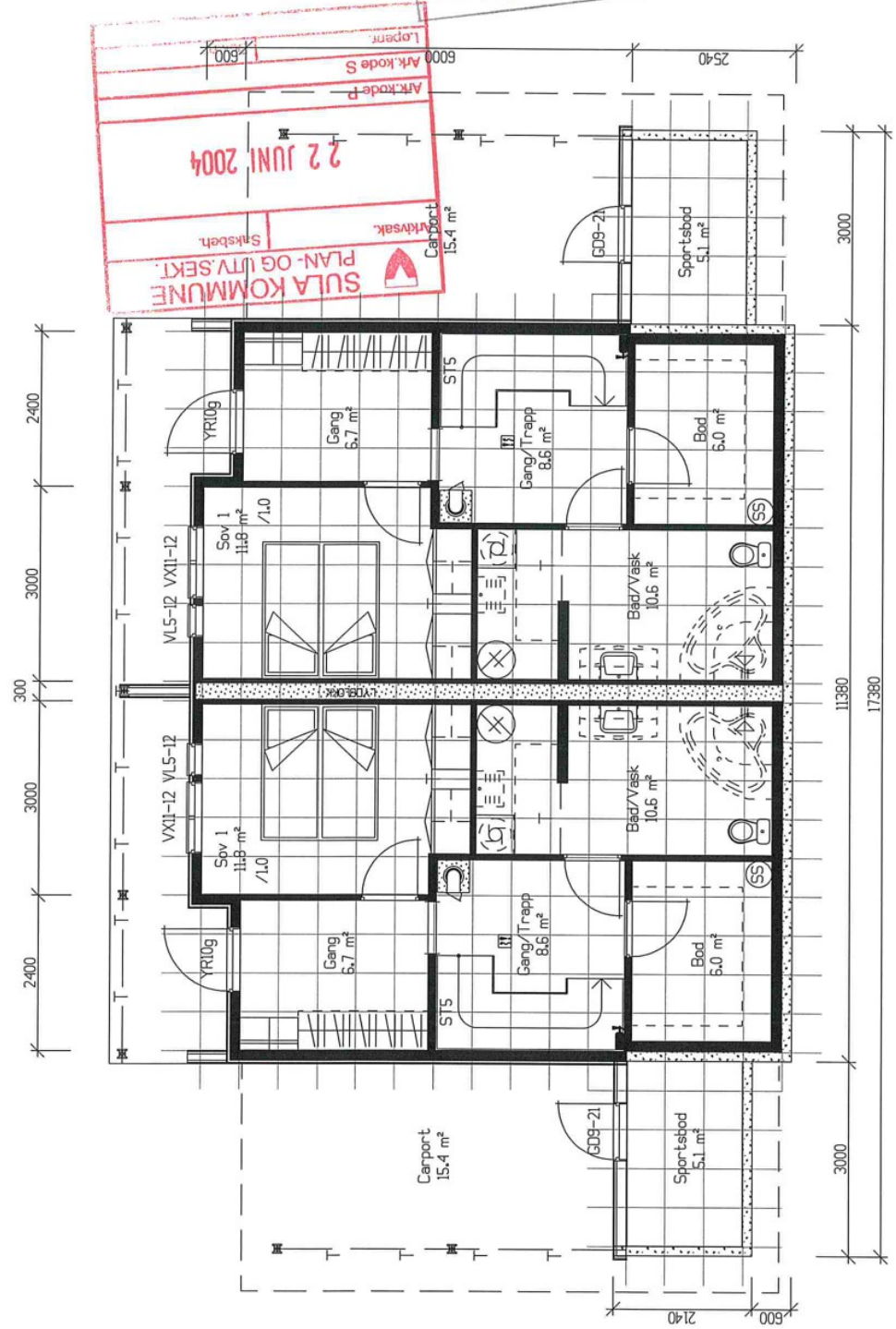
Dato
 30.04.2004
 Sign.: av
 E-nr. : E1:48x2
 Tegnr.: 9382
 Rev.:



DATA DESIGN SYSTEM

ELb

17/9 04
 Godkjent på sette vind i
 #UMNT Sak 137/04
 Dato 20/9-04 G.M.



SULA KOMMUNE
 PLAN- OG IUTV. SEKT.
 Arkivsak
 Carport 15.4 m²
 22 JUNI 2004
 Ark.kode P
 Ark.kode S
 Løpernr.

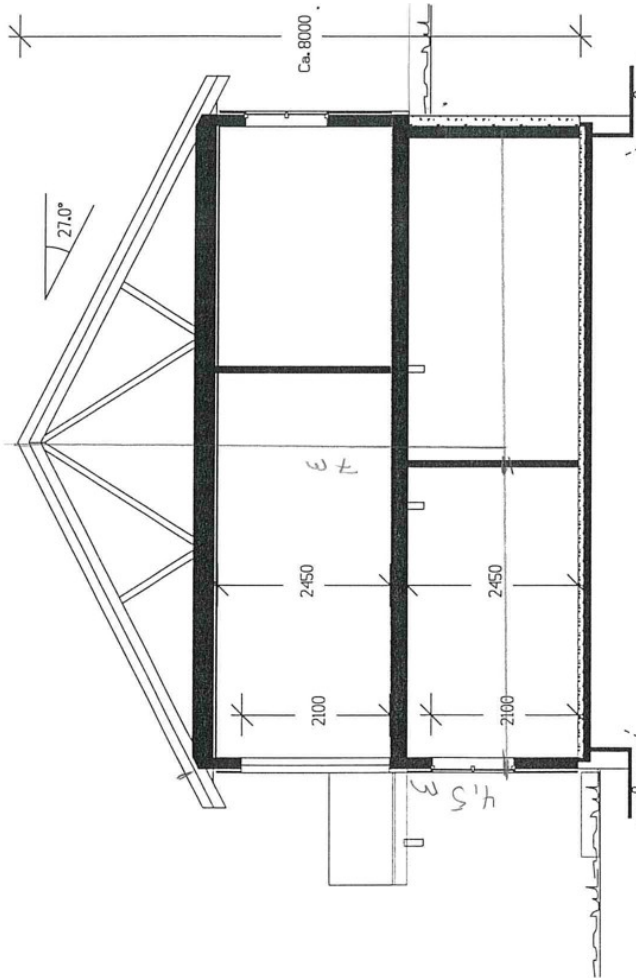
| | | |
|-----------------------|--|--------------|
| 5189 | Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. | |
| Tiltakshaver: | Målestokk | Tilbud nr. |
| Gjerde Boligfelt | 1 : 100 | 30.04.2004 |
| ByggePlass/Gnr./Bnr.: | | Sign: ØW |
| Gjerde, 6230 EIDSNES | | Rev: |
| Huslyst: | E-nr. : E1:48x2 | Tegnr.: 9382 |
| SPECIAL | Arkr.: 502 O. etg. | |



E8

TEKNINGAR TIL BYGGESAK

dat 17/9 2004
 Godkjent på sette vilkår i
 PU HUNT Sak 73704
 Dato 20/9-04 G.M.



SULA KOMMUNE
 PLAN- OG UTV. SEKT.
 Arkitekt: Saken: 2 2 JUNI 2004
 Ark.kode P Ark.kode S Løpnr. Doknr.

| Areaal pr. boenhet | | | | |
|--|------|-------|------|-------|
| Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler | | | | |
| Areaaler (m ²) | BRA | Fakt. | BA | BRA-K |
| Undetgplan | 45.3 | x 0.5 | 22.6 | 45.3 |
| Hovedplan | 47.7 | x 1.0 | 47.7 | 47.7 |
| Utv. bod undetg. | 5.1 | x 0.5 | 2.5 | 0.0 |
| Sum 1 m ² | 98 | | 73 | 93 |
| Bollig Areal (BOA) | | | | 87.0 |
| Carport : 15.4 | | | | |

Bebyggd Areal (BYA) 163.0

5189
 Tiltakshaver: Gjerde Boligfelt
 Byggesjess/Gnr./Bnr.: Gjerde, 6230 EIDSNES
 Huslyper: SPESIAL

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Målestokk: 1 : 100
 Tilbud nr. 9382

Arknr. 501 Snitt og arealer

TEGRA byggprosjektering a.s.
 Tegnr.: E1:48x2
 Rev.: 9382

Order nr. 30.04.04
 Sign.: av
 Rev.:

Hedalm
Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM



Sula kommune
Plan og utviklingssektoren
Byggesak- og oppmålingsavdelinga

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova av 14. juli 1985, § 99 nr. 1

Ansvarleg søkjar
Hedalm Anebyhus AS
Langelandsv. 33

6010 ÅLESUND

Tiltakshaver
Hedalm Anebyhus AS
Langelandsv. 33

6010 ÅLESUND

Ferdigattest er gitt for

| Eiendom /byggjestad | Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
|---------------------|-----|-----|---------|------------|
| Gjerde bustadområde | 65 | 164 | | |

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak
Nybygg /Tomannsbustad

| Vedtak gjort av | Vedtak dato | Saksnr |
|---|-------------|--------|
| Delegert sak Sektorutvalet for miljø, næring og teknikk | 26.10.04 | 161/04 |

| Dato sluttkontroll | Kontrollansvarleg |
|--------------------|------------------------------|
| 13.10.05 | Hedalm Anebyhus AS m. fleire |

Merknader

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

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

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

Underskrift

| Stad | Stempel/underskrift |
|------------|--|
| Langevåg | |
| Dato | |
| 17.11.2005 | Leif Muri avdelingsleiar |
| | Terje Havnegjerde avdelingsingeniør |

Adresse:
Postboks 280
6039 LANGEVÅG

Telefon:
Sentralbord: 70 19 91 00
Saksbeh: 70 19 91 01
Telefaks: 70 19 91 01

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

Bankgiro:
6545 05 10011
Skattekonto:
7855 05 15317

Foretaksnr.:
964 980 543

Tiltakshistorikk røyklop

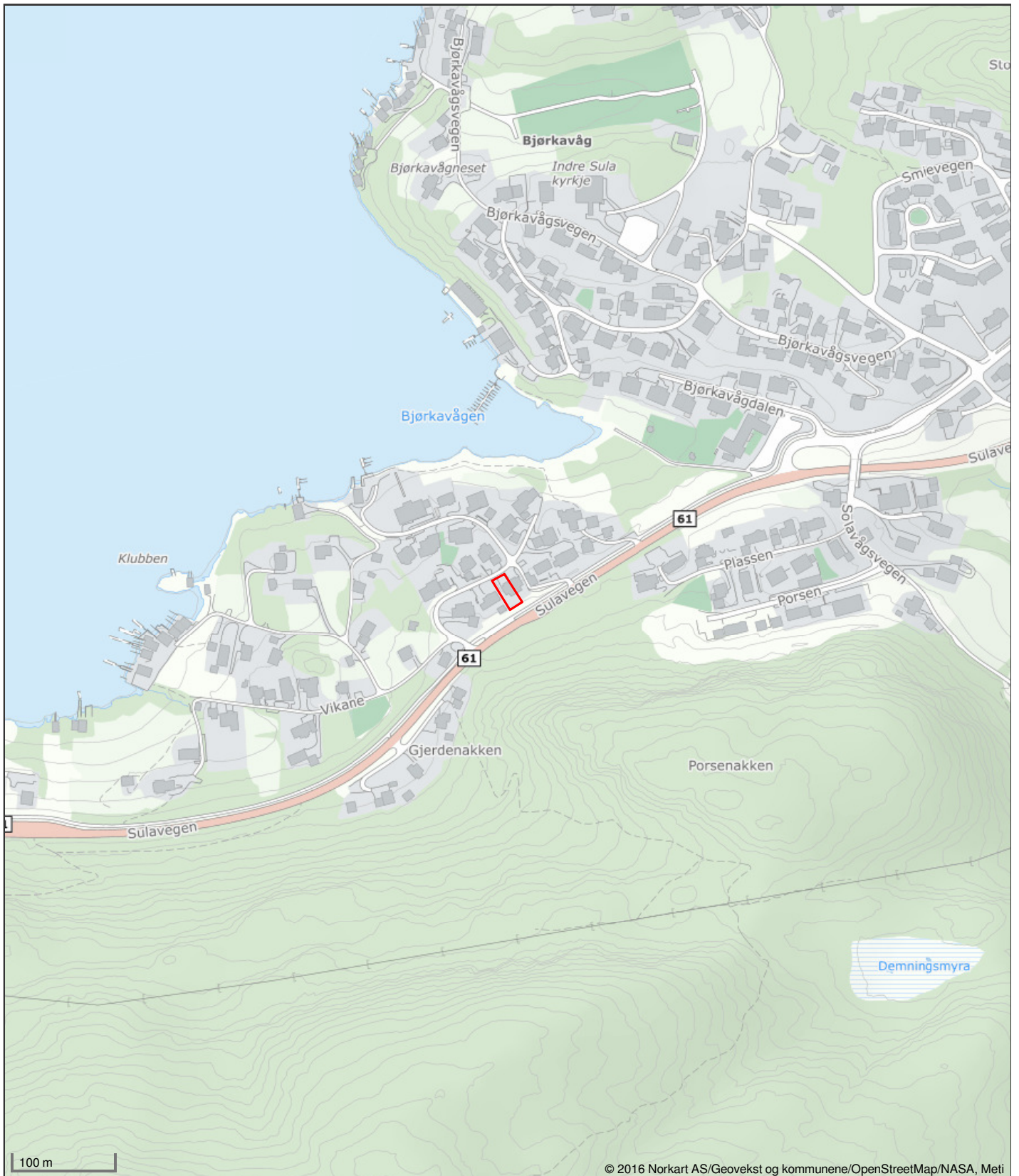
| Registrert | Tiltak | Utført | Utført av | Årsak ikke utført | Hyppighet | Settmengde | Arbeidslisteinfo |
|------------|---------------------|--------|----------------------|-------------------------------------|------------|------------|---|
| 25.08.2023 | Feiing av skorstein | Nei | Andreas Vinje | ildstedet er ikke i bruk. | Hvert 5 år | | 30.08.2023 Ansvarlig: Andreas Vinje |
| 15.08.2023 | Feiing av skorstein | Nei | Simen Støp Nilsen | Huseigar tar kontakt for ny avtale. | Hvert 2 år | | feing 15.08.23 Ansvarlig: Simen Støp Nilsen |
| 15.11.2021 | Feiing av skorstein | Nei | Bjørn Skutvik | Huseigar tar kontakt for ny avtale. | Hvert 2 år | | NY AVTALE Ansvarlig: Bjørn Ervind Skarpaas Haagensen, Bjørn Skutvik, Daniel Eirik Sunde, Vegard Walstad Bakås |
| 12.08.2019 | Feiing av skorstein | Nei | Vegard Walstad Bakås | | Hvert 2 år | | |
| 25.11.2017 | Feiing av skorstein | Nei | Stian Strange | | Hvert 2 år | Lite sol | |
| 10.06.2015 | Feiing av skorstein | Ja | Historisk | | Hvert 2 år | Lite sol | |

Tiltakshistorikk bruksenhet

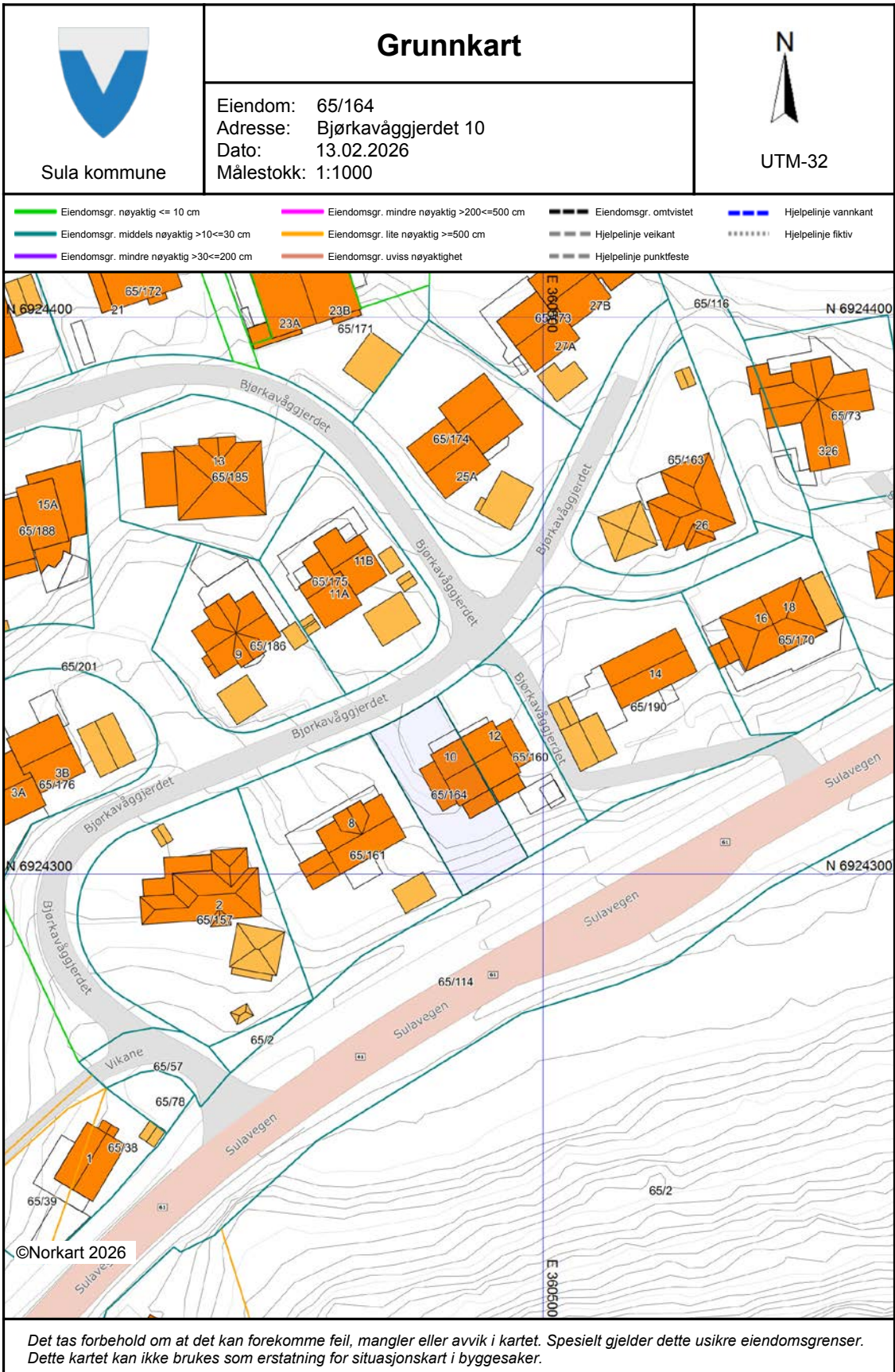
| Registrert | Tiltak | Utført | Utført av | Årsak ikke utført | Hyppighet | Arbeidslisteinfo | |
|------------|----------------------------|--------|-----------|-------------------|-------------|------------------|---|
| 21.10.2015 | Tilsyn med fyringsanlegget | Ja | Historisk | | Hvert 5. år | |  |



Oversiktskart for eiendom 1531 - 65/164//

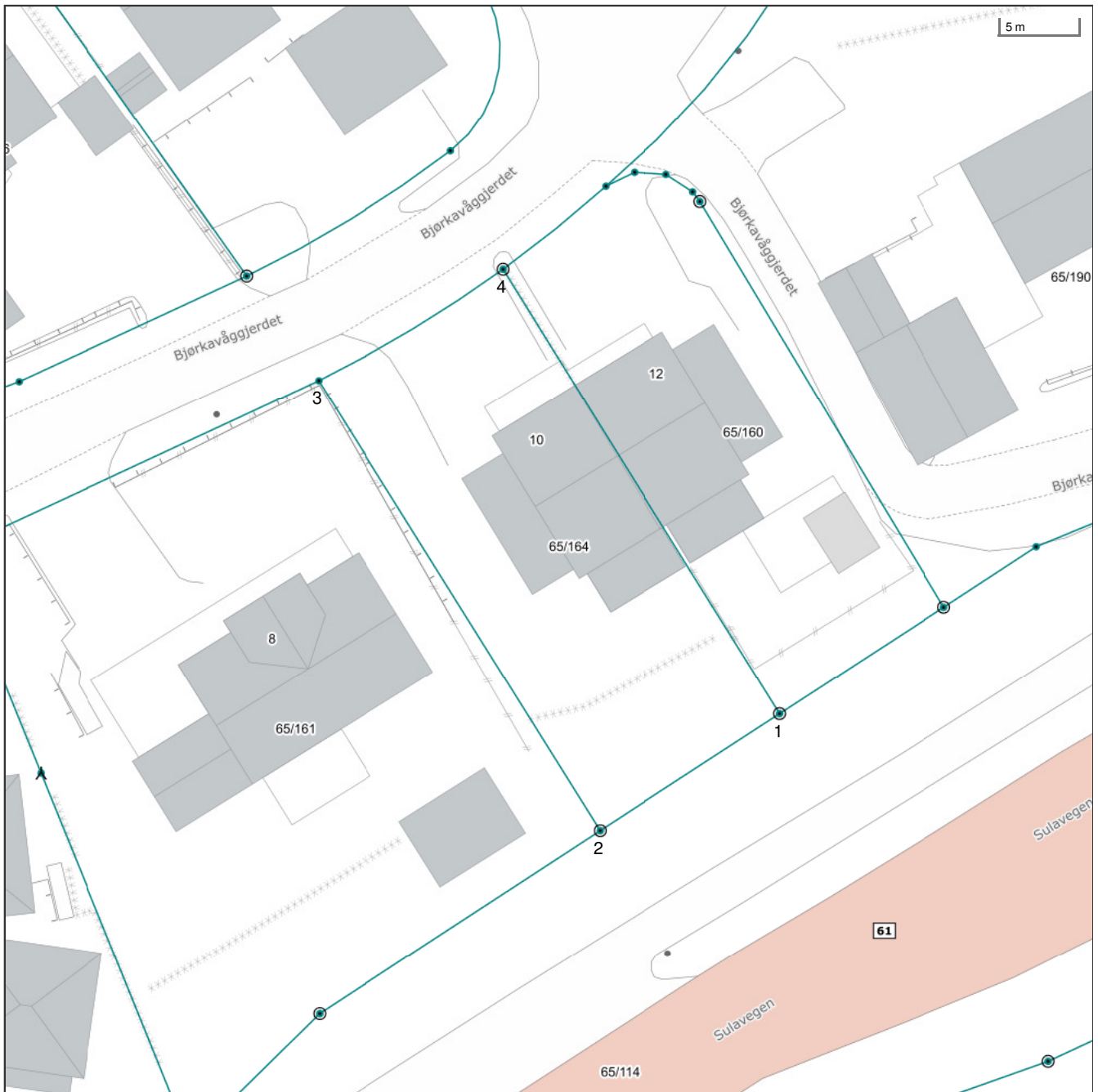


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Eiendomskart for eiendom 1531 - 65/164//

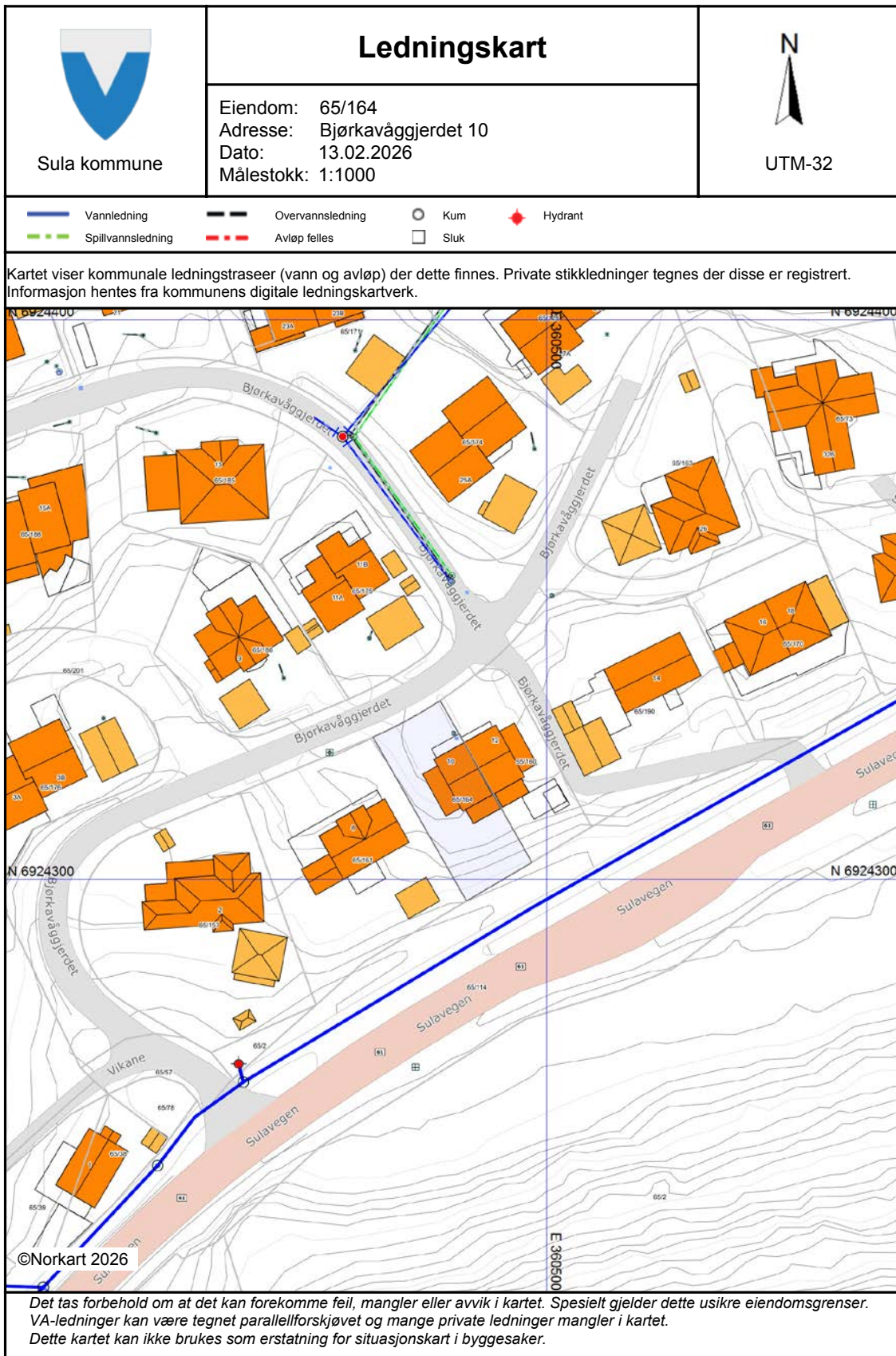


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

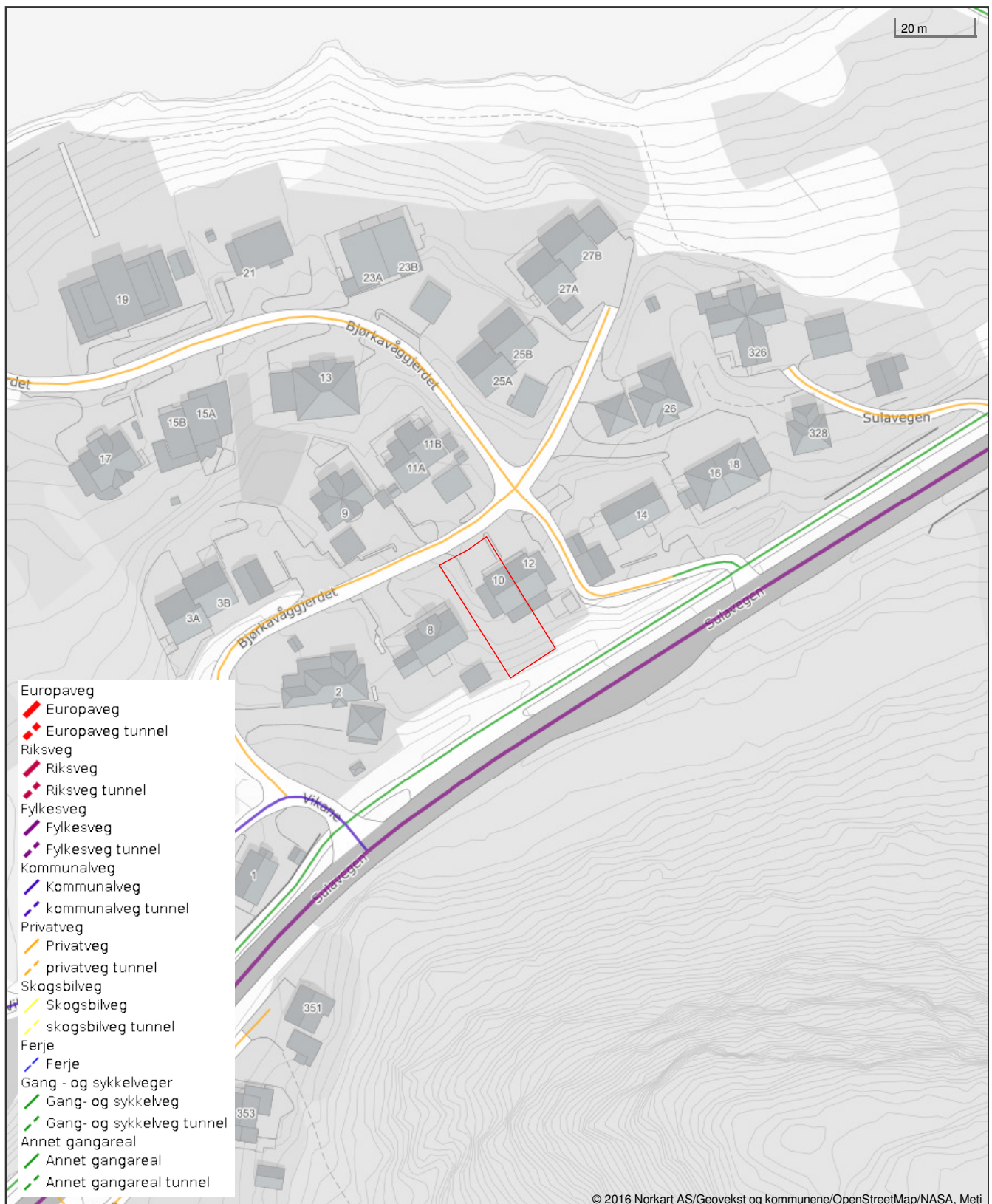
Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------|
| Areal | 454,50 m ² | | Arealmerknad | | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | | Nord | 6924314,34 | Øst 360482,8 | |
| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6924303,04 | 360497,37 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 33,25 | |
| 2 | 6924296,1 | 360485,67 | 14 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,60 | |
| 3 | 6924325,42 | 360468,98 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 33,74 | |
| 4 | 6924331,98 | 360481 | 14 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,71 | 83,86 |





Vegstatuskart for eiendom 1531 - 65/164//



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: 65/164
Adresse: Bjørkavåggjerdet 10
Utskriftsdato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000














UTM-32



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

Tegnforklaring

| | |
|---|---|
|  | Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2) |
| | Bustader - blokker |
|  | Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn |
| | Annan veggrunn - tekniske anlegg |
|  | Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1. |
| | Naturområde |
|  | Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12 |
| | Faresone - Ras- og skredfare |
|  | Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20 |
| | Regulerings- og utbyggingsplanområde |
|  | Planen si avgrensning |
|  | Faresonegrense |
|  | Formålsgrense |
|  | Byggjegrænse |
|  | Regulert støyskjerm |
|  | Målelinje/avstandslinje |
| Abc | Påskrift reguleringsformål/arealformål |
| Abc | Påskrift areal |
| Abc | Påskrift utnytting |
| Abc | Påskrift breidde |



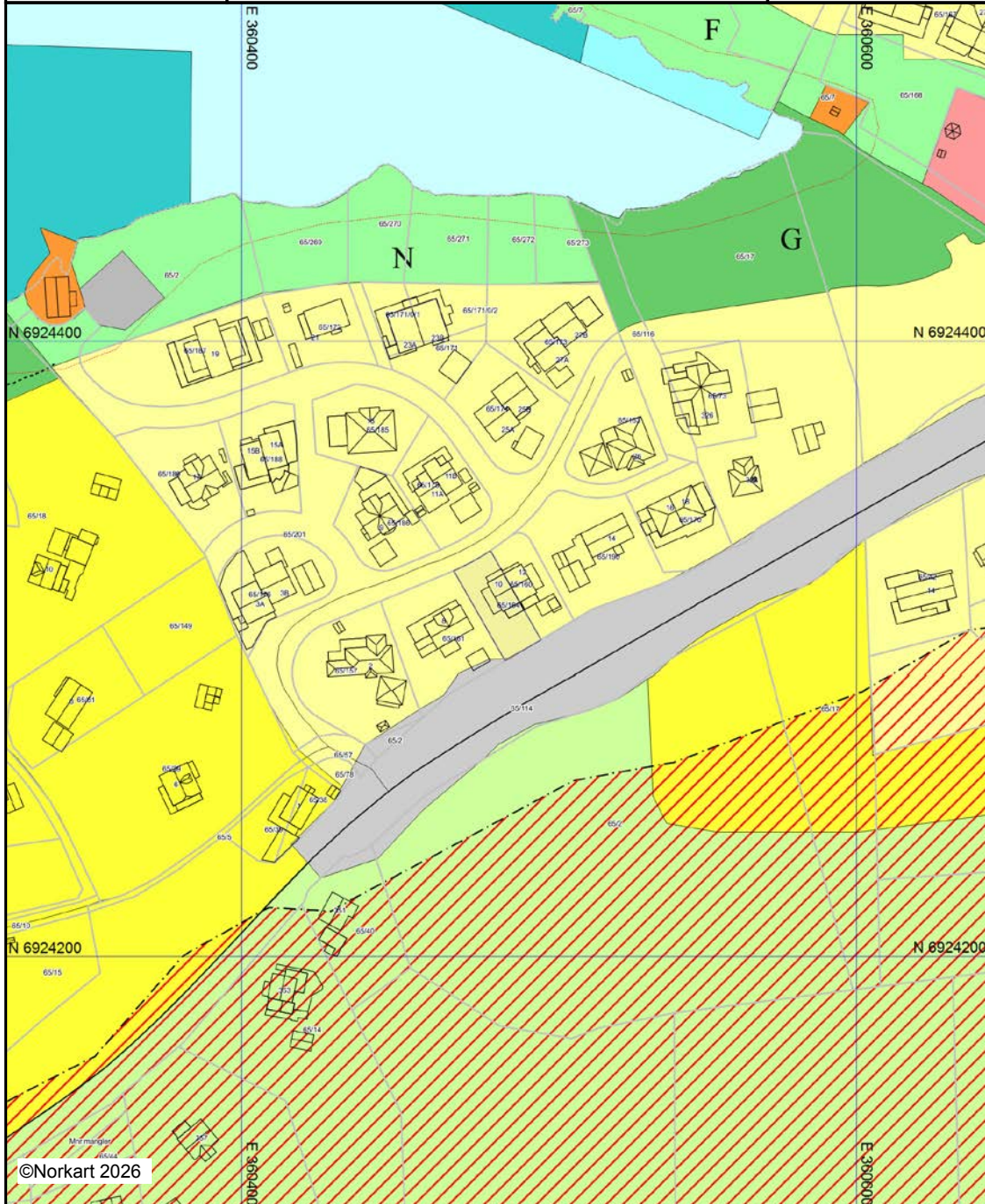
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 65/164
Adresse: Bjørkavåggjerdet 10
Utskriftsdato: 13.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

| | |
|---|--|
|  | Bustader - eksisterende |
|  | Bustader - nytt |
|  | Offentleg eller privat tenesteyting - eksisterer |
|  | Andre typar bygningar og anlegg - eksisterer |
| <i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i> | |
|  | Køyreveg - eksisterende |
|  | Parkering - eksisterende |
| <i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)</i> | |
|  | Grøntstruktur - nytt |
|  | Naturområde - eksisterende |
|  | Friområde - eksisterende |
| <i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft</i> | |
|  | Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir |
| <i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i> | |
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr |
|  | Småbåthamn - eksisterende |
|  | Friluftsområde - eksisterende |
| <i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)</i> | |
|  | Faresone - Ras- og skredfare |
| <i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)</i> | |
|  | Faresonegrense |
|  | Forbodsgrense sjø |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> | |
|  | Planområde |
|  | Planen si avgrensing |
|  | Grense for arealmål |
|  | Fjernveg - eksisterende |
|  | Samleveg - eksisterende |
|  | Gang-/sykkelveg - eksisterende |
|  | Turveg/turdrag - nytt |
|  | Kommune(del)plan - påskrift |



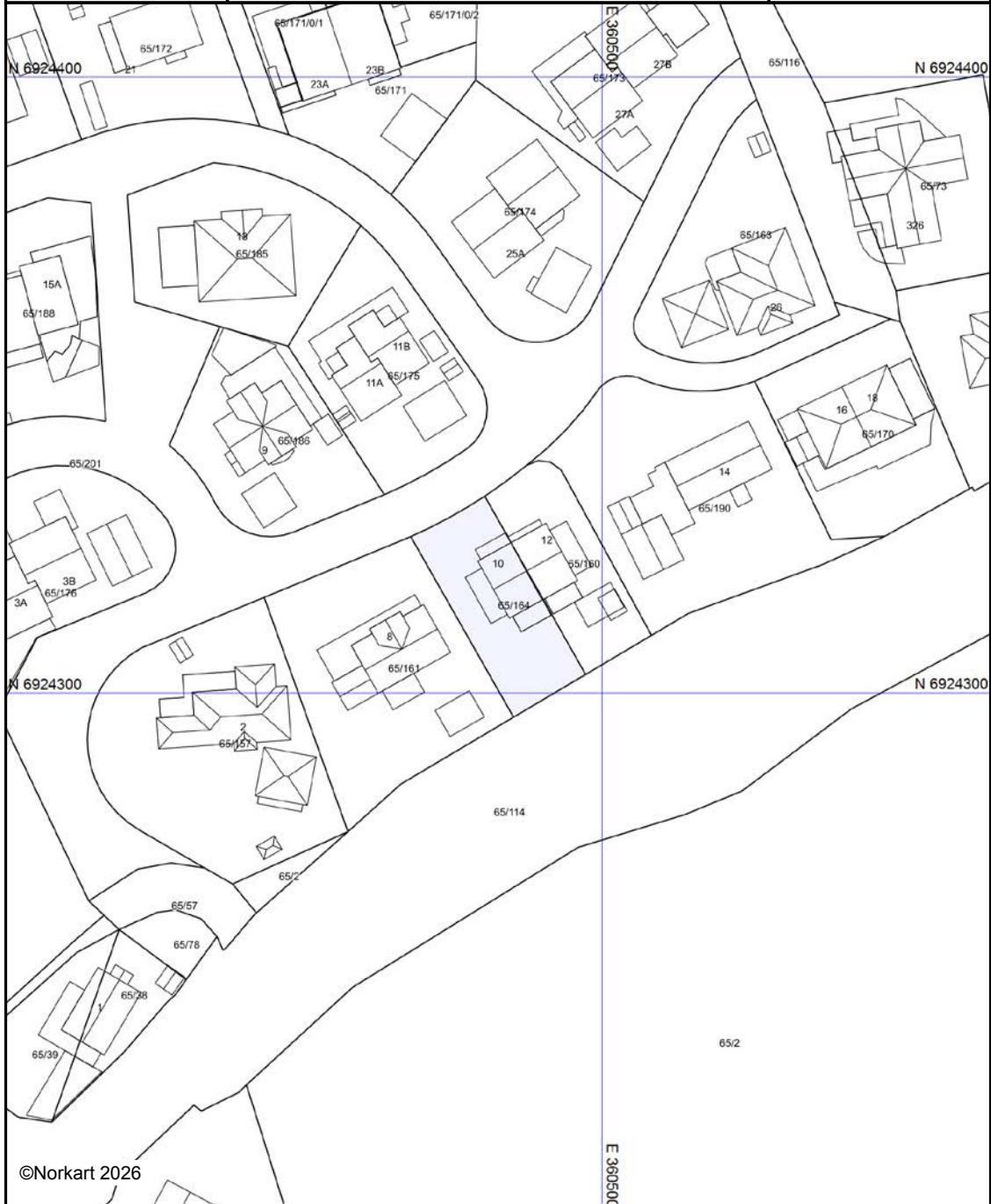
Sula kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 65/164
Adresse: Bjørkavåggjerdet 10
Utskriftsdato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

| | | | |
|----------------------|-------------|------------------------|----|
| Eiendom | 1531 65/164 | | |
| Utskriftsdato | 13.02.2026 | Antall datasett | 99 |

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

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

11 Berørte datasett

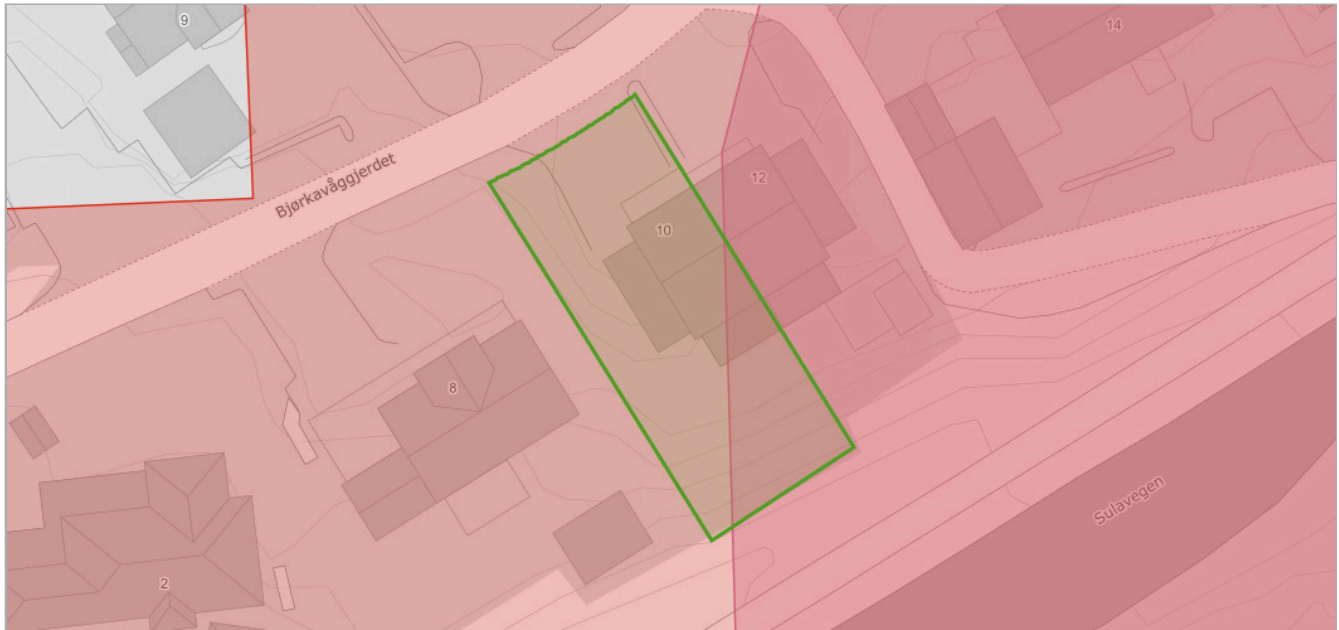
- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Tettsteder
- ❗ Dyrkbar jord
- ❗ Kvikkleire
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Strategisk støykartlegging veg

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Aktsomhetskart for snøskred

| | | | |
|-------|-----|---------|------------|
| Kilde | NVE | Versjon | 05.11.2025 |
|-------|-----|---------|------------|



Om datasettet

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

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

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

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

Tegnforklaring

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

Objekter

| Objekttype |
|-------------------------------------|
| Sikkerhetsklasse S3 |
| Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt |

Dyrkbar jord

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Versjon | 14.11.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

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

Tegnforklaring

| |
|----------------------------------|
| Arealressursflate |
| ■ Dyrkbar jord endret etter 2008 |

Objekter

| |
|-------------------|
| Endret etter 2008 |
| Endret etter 2008 |

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

| |
|---|
| Bebyggelse |
| Skog |
| Åpen fastmark |
| Samferdsel |

Objekter

| Arealtype | Grunnforhold | Skogbonitet | Treslag |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Åpen fastmark | Jorddekt | Impediment | Ikke tresatt |
| Bebyggd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |

Kvikkleire

| | | | |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 12.02.2026 |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

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

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

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

Tegnforklaring

| |
|--|
| Kvikkleiredekning |
|  Kartlagt |
|  Kvikkleiresone |
|  Ingen kvikkleirefare |

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

| |
|-----------------------|
| Løsmasser N50/N250 |
| Tykk morene |
| Marin strandavsetning |

Objekter

| Løsmasstype | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann |
|--|-----------------------|-------------------------------|
| Marin strandavsetning,sammenhengende dekke | Middels egnet | Begrenset grunnvannspotensial |

Marin grense

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 12.02.2026 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

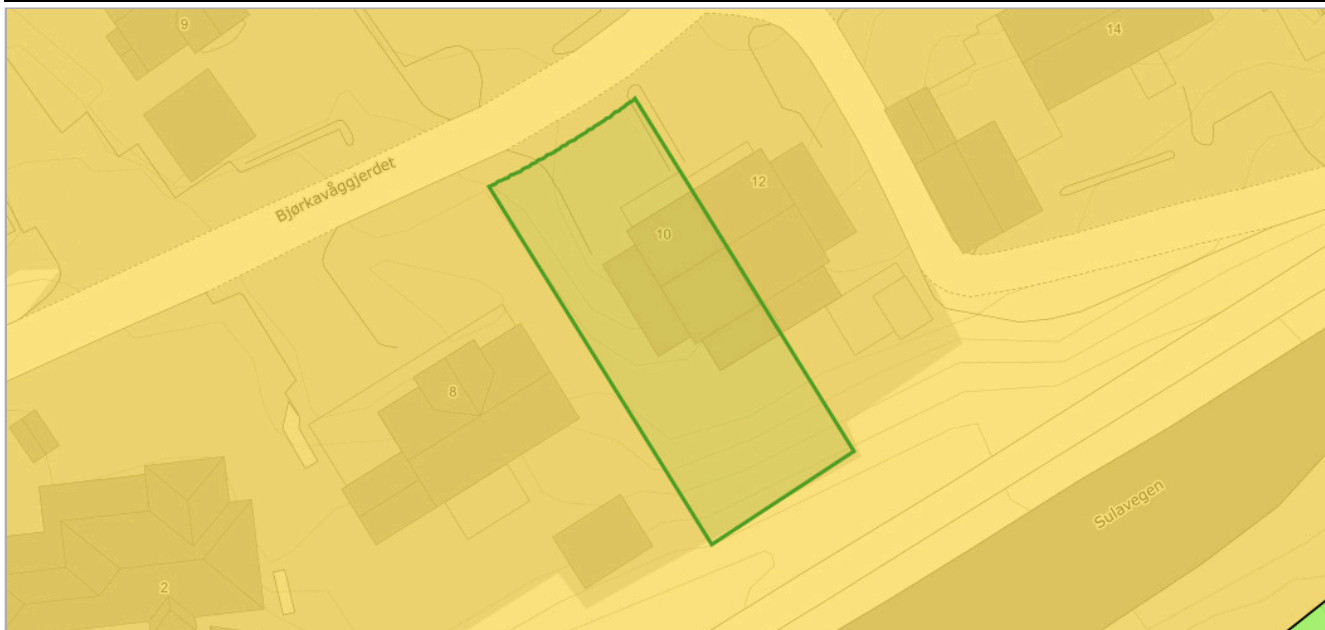
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

| |
|----------------------|
| Marin grense flate |
| ■ Marin grense flate |

Mulighet for marin leire

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 12.02.2026 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

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

Tegnforklaring

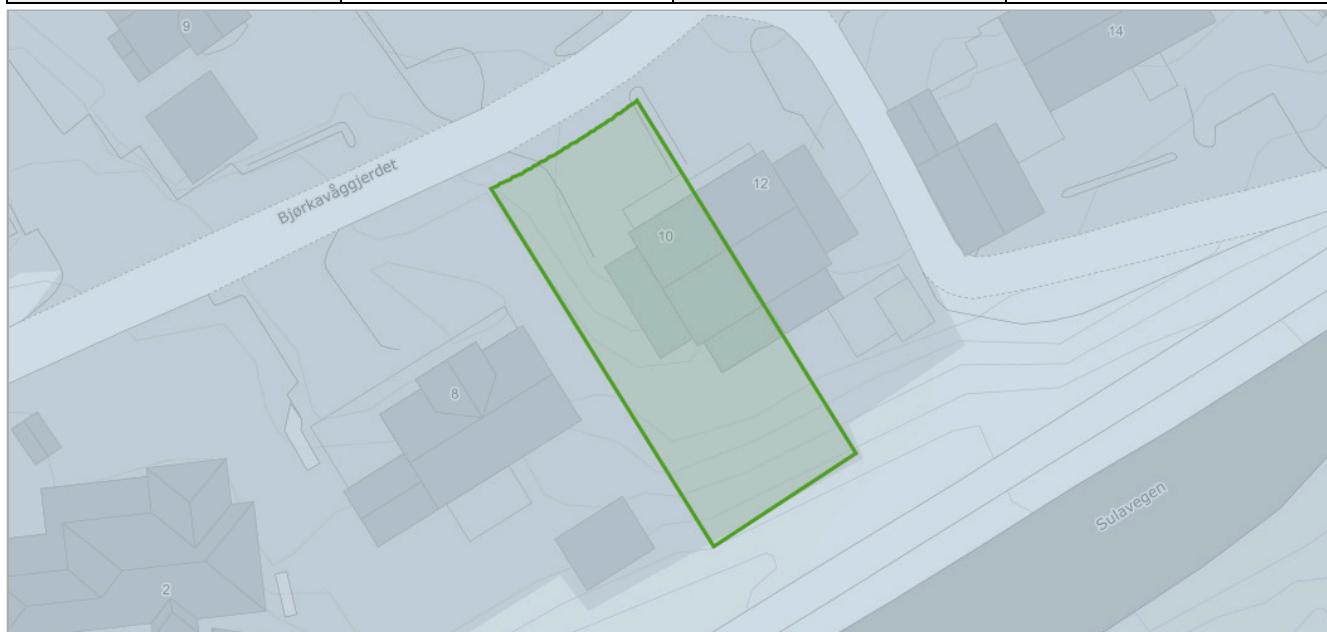
| |
|--------------------------|
| Mulighet for marin leire |
| Stor |
| Liten |

Objekter

| Mulig marin leire | Løsmasstype |
|-------------------|--|
| stor | Marin strandavsetning,sammenhengende dekke |

Naturtyper i Norge - landskap

| | | | |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 12.02.2026 |
|-------|----------------|---------|------------|



Om datasettet

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

Tegnforklaring

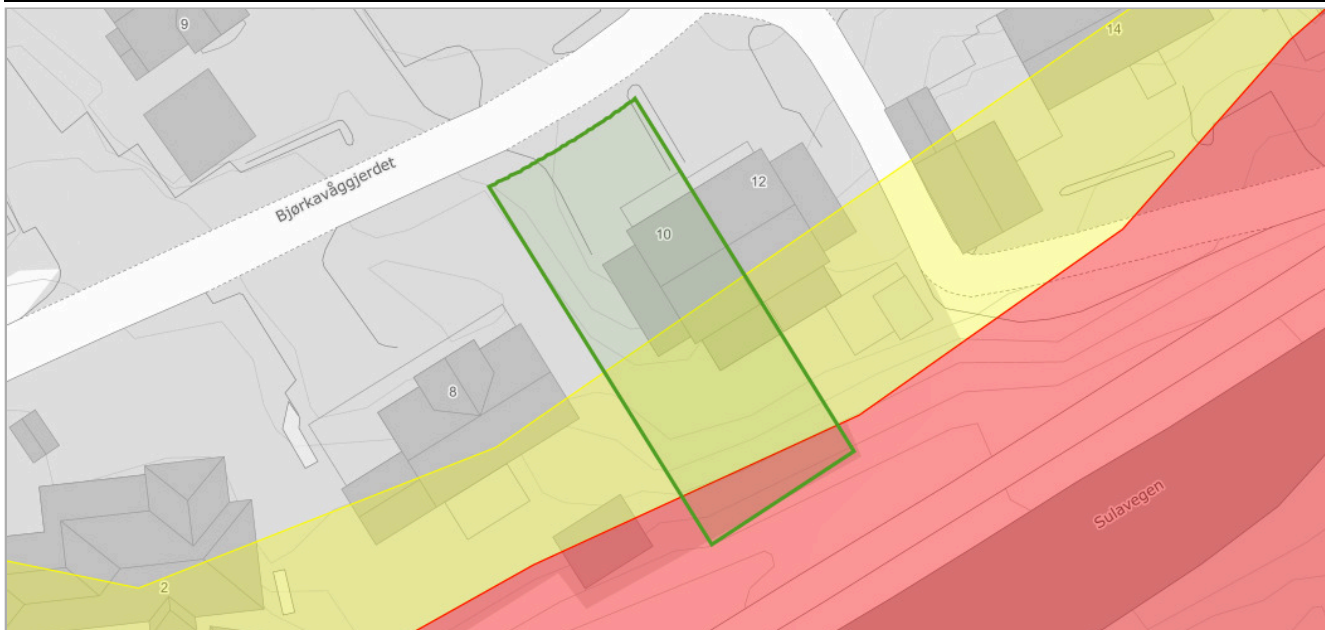
| |
|---|
| Kyst - slettelandskap |
|  Kyst - slettelandskap |

Objekter

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

Støykartlegging veg etter T-1442



| | | | |
|-------|------------------|---------|------------|
| Kilde | Statens vegvesen | Versjon | 12.02.2026 |
|-------|------------------|---------|------------|



Om datasettet

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

Tegnforklaring

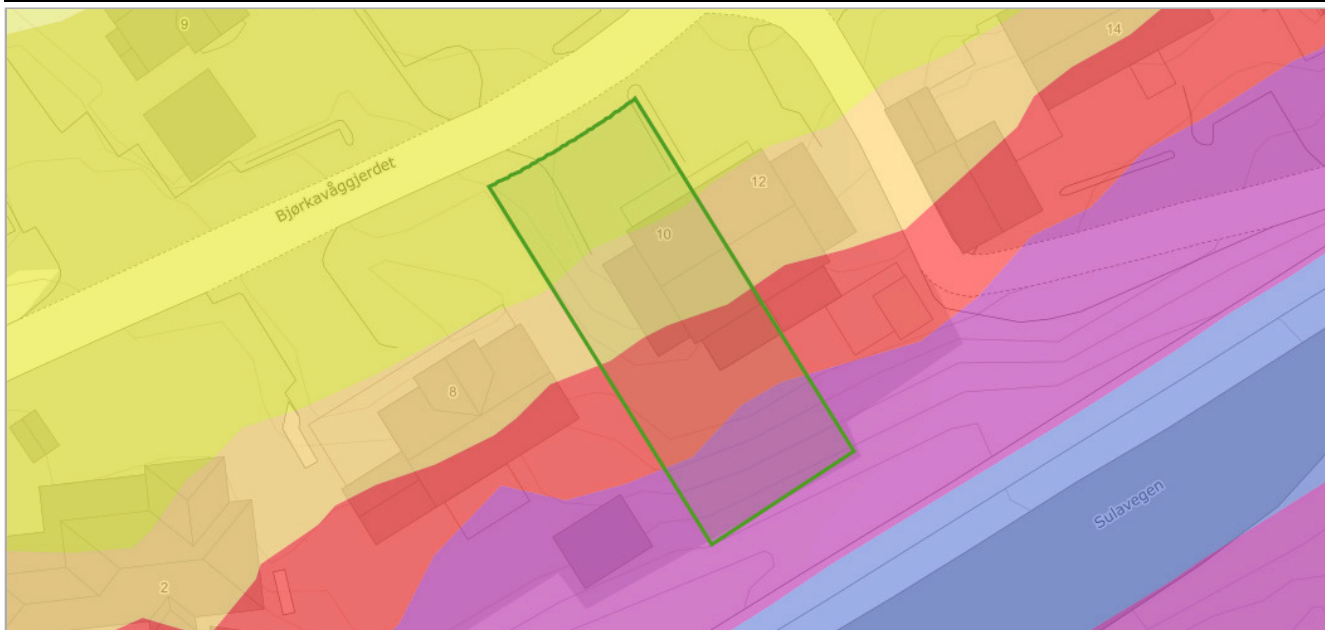
| | |
|---|---------------|
|  | Lavt støynivå |
|  | Høyt støynivå |

Objekter

| Kategori |
|----------|
| R |
| G |

Strategisk støykartlegging veg

| | | | |
|-------|------------------|---------|------------|
| Kilde | Statens vegvesen | Versjon | 03.01.2026 |
|-------|------------------|---------|------------|



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

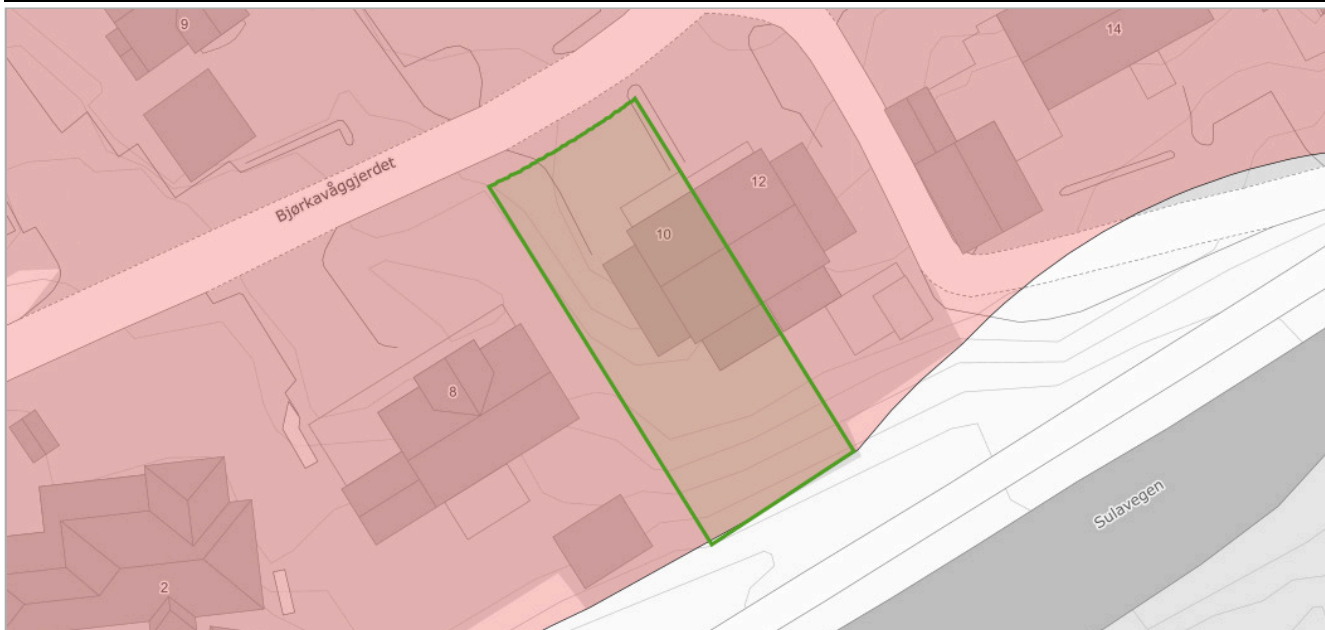
| |
|----------------------------|
| Strategisk støykartlegging |
| 75 dB |
| 70 dB |
| 65 dB |
| 60 dB |
| 55 dB |
| 50 dB |

Objekter

| Støyintervall |
|---------------|
| 55 |
| 60 |
| 65 |
| 70 |

Tettsteder

| | | | |
|-------|------------------------|---------|------------|
| Kilde | Statistisk sentralbyrå | Versjon | 12.02.2026 |
|-------|------------------------|---------|------------|



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

| |
|------------|
| Tettsteder |
| Tettsteder |

Objekter

| Tettstednr | Navn | Innbyggere | Areal |
|------------|---------|------------|-------------------|
| 6025 | Ålesund | 55386 | 28.87560081608578 |

| | | | |
|----------------------|-------------|------------------------|---|
| Eiendom | 1531 65/164 | | |
| Utskriftsdato | 13.02.2026 | Antall datasett | 4 |

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



Adresse

Bjørkavåggjerdet 10, 6037 EIDSNES

Dato for energimerking

04.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-290361

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

21749265

Gårdsnummer

65

Bruksnummer

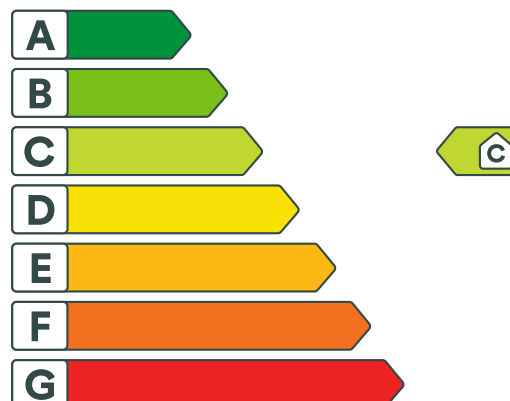
164

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2005

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

147,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

148,59 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 401 kWh



Bjørkavåggjerdet 10, 6037 EIDSNES



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Bjørkavåggjerdet 10, 6037 EIDSNES



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

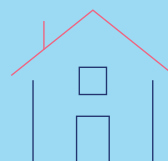
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0030/26

Adresse: Bjørkavåggjerdet 10, 6037 EIDSNES, gnr. 65, bnr.
164 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.05.2026

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Navn på budgiver: _____ | Navn på budgiver: _____ |
| Fødselsnummer: _____ | Fødselsnummer: _____ |
| Adresse: _____ | Adresse: _____ |
| Postnummer./Sted: _____ | Postnummer./Sted: _____ |
| Telefon, privat: _____ | Telefon, privat: _____ |
| Telefon, arbeid: _____ | Telefon, arbeid: _____ |
| E-mail: _____ | E-mail: _____ |

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Långiver: _____ | Kontaktperson: _____ |
| Bank: _____ | Tlf: _____ |
| Egenkapital kr: _____ | 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: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/