

# Bjørkavåggjerdet 26

EIDSNES

notar



Prisantydning Kr 6 290 000,- Boligtype Frittliggende enebolig  
BRA-i/BRA Total 220/268 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



# Bjørkavåggjerdet 26

Innholdsrik enebolig med dobbel garasje og flott utsikt | Vannvåren varme |

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Adresse         | Bjørkavåggjerdet 26<br>6037 EIDSNES |
| Prisantydning   | Kr 6 290 000,-                      |
| Omkostninger    | Kr 158 340,-                        |
| Totalpris       | Kr 6 448 340,-                      |
| BRA-i/BRA Total | 220/268 m <sup>2</sup>              |
| Eierform        | Eiet                                |
| Boligtype       | Frittliggende enebolig              |
| Byggeår         | 2006                                |
| Soverom         | 3                                   |
| Etasje          | 2                                   |

Romslig og innholdsrik enebolig beliggende i Bjørkavåggjerdet. Her er flott utsikt og nydelig kveldssol. Boligen går over to plan og ble satt opp i 2006. Her er vannbåren varme i de fleste rom og ellers en praktisk romløsning. Utvendig er det dobbel garasje og stor uteplass.

Velkommen til visning!

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



## Ole Christian Walderhaug

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



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Bilder            | 5   |
| Ditt nye nabolag  | 37  |
| Nøkkelinformasjon | 38  |
| Plantegning       | 52  |
| Vedlegg           | 55  |
| Budgivning        | 141 |

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

























































Annet



Annet



Annet



Annet







# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Boligen ligger i Bjørkavåggjerdet i Sula kommune. Området er meget barnevennlig med lite trafikk. Gangavstand til sjøen med badeplass. Kort avstand til skole og barnehage. Nærområdet byr på fine turmuligheter både på fjell og ved sjø. Bare 6 km og en kort kjøretur til senterområdene på Moa. Stor lekeplass tilknyttet området.

## ADKOMST

Fra Ålesund, ta ned tredje til høyre etter avkjørsel mot Solavågen. Du er nå i Bjørkavåggjerdet. Boligen ligger på høyre side, litt ned i bakken.

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Bjørkavåggjerdet 26, 6037 EIDSNES

### OPPDRAKSNUMMER

2-0088/25

### SELGER

Arne Rabbevåg

### MATRIKKE

Gårdsnummer 65, bruksnummer 163, i Sula kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav B.

### INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

## STRØMFORBRUK

Selger opplyser å ha hatt ett forbruk på ca. 13.000 kWh -17.000 kWh pr. år.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 791 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger i en nordøsthelling med utsikt over sjøen og nærområdet

## TAKST

Tilstandsrapport datert 02.06.2025. utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen.

## BYGGEÅR

Enebolig: 2006

Lekstue: 2006

Garasje: 2016

## BYGGEMÅTE

Boligen er fra 2006, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert uinnredede rom og merknader til våtrom.

Boligen går over 2 etasjer, den har veranda ut i fra stue og det er oppført en frittstående dobbel garasje i 2016.

## UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein med undertak av sutaksplater eller lignende. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i form av valmtak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Det er en veranda med utgang fra stue. Veranda er bygget i trevirke. Veranda er tett i form av underlagte plater. Det er en plasstøpt trapp på terreng fra garasjen og opp til inngangsparti.

#### TOMTEFORHOLD

Det er ikke avklart hvordan grunnforhold og fundament er bygd opp, men det er trolig leirholdige masser, komprimert med pukk og fyllmasse. Dreneringen er fra 2006. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Det støttemur av betong på baksiden av huset. Tomten ligger i en nordhelling. Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger. Type produkt og alder på teknisk anlegg er ukjent.

#### GARASJE

Garasjen er plassert på østsiden av boligen, og det er en dobbelgarasje med støpt plate mot grunn. Veggene er oppført i pusset mur/ betong. Det er valmtak med betongtakstein. Etasjeskille er uisolert trebjelkelag, og det er uinnredet kryploft for lagring. Garasjen har stor port med portåpner og det er innlagt strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

#### LEKESTUE

Enkel oppbygget lekestue som står på terrenget og er bygget i industrilaft og takket med shingelteking.

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

#### 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.

#### TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig - Takteking

- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

##### Utvendig - Nedløp og beslag

- Taknedløp er stedvis mangelfullt festet.
- Ett nedløp er montert litt skrått for å tilpasse rør for overvann.

##### Utvendig - Veggkonstruksjon

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

##### Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

##### Utvendig - Vinduer

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

##### Utvendig - Dører

- Balkongdøren nede har rester fra maskeringsteip som sitter godt festet
- Mindre sprekker i overgangen mellom karm og murpuss er observert.

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

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tiltakplater regnes ikke som produkt som er helt tette i overgang bjelke mot beslag.

##### Utvendig - Utvendige trapper

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

##### Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

- En ventil ligger delvis ned i grusen, som begrenser effekten.
- Knotteplast er ikke avsluttet tilstrekkelig over terreng.

##### Tomteforhold - Forstøtningsmurer

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

#### 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 (utdrag):

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 09.05.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Ja.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2007.

Hor lenge har du eid boligen? 19 år og 5 måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ladeboks i garasje.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

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

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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.

Tilleggskommentar: Ingen tilleggskommentar.

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.

#### VIKTIG INFORMASJON

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

##### REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i område regulert til bolig iht. eldre reguleringsplan - Reguleringsplan for Rv1/Rv61 Sjukeneset - Bjørkavåg -Solevåg 16.12.1993.

##### REGULERINGSPLANFORSLAG

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

##### KOMMUNEPLAN

I henhold til vedlagte kommuneplanens arealdel for Sula kommune med vedtatt ikrafttredelse 30.04.2015, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende (791 kvm).(256 kvm).

##### OMRÅDEANALYSE

I henhold til områdeanalyse datert 13.05.2025 så er det registrert 9 berørte datasett på eiendommen:

- 100-meters belte kyst
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Strategisk støykartlegging veg
- Aktsomhetskart for snøskred
- Kvikkleire
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Tettsteder

For mer informasjon om berørte datasett - se vedlagte områdeanalyse datert 13.05.2025.

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

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

## VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

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

## OPPVARMING

- Det er vannboren varme i gulvet på bad og vaskerom.
- Det er vannbåren varme i alle gulv bortsett fra bod i hovedetasjen, teknisk rom, walk-in garderobe og fremtidig bad i underetasjen.

Vannbåren varme varmer opp varmtvannet. Det er vannbåren varme gjennom luft til vannsystem.

- Boligen har elementpipe, men det er ikke montert ildsted i boligen.

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

## TV/INTERNETT/BREDBÅND

TV/Internett fra Tafjord. Trådløse ruter i teknisk rom.

## PARKERINGSFORHOLD

Parkering i tilhørende garasje, samt asfaltert biloppstillingsplass på tomten. Det er montert elbillader i garasjen.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Selger opplyser om at det er felles måkeavtale for boligene i området. Dette utgjør en årlig kostnad på kr. 580 pr. år. Det er 24 husstander som deler på brøyting.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## ADGANG TIL UMLEIE

Eneboligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolighus, datert 16.02.2016.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 23.11.2004, men det er avvik fra disse.

De godkjente tegningene over underetasjen stemmer ikke med slik etasjen fremstår i dag. Den 10.06.2025 sendte selger inn søknad til Sula kommune om bruksendring av hele underetasjen slik den fremstår i dag. Det ble utstedt ferdigattest den 12.08.2025, for bruksendring av underetasjen, bestående av to soverom, stue, kjøkken og bad (bad er uinnredet). Walk-in closet, gang og teknisk rom er ikke omsøkt, og er godkjent som tilleggsareal.

## GARASJE

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 27.08.2008, men det er avvik fra disse.

Det er blant annet kinavipp på bygget og 1 port i stedet for to mindre. Det er heller ikke tegnet inn vinduer og dør som det er i praksis. Størrelsen er også ca. 1 m2 større innvendig enn på tegning i følge takstmann.

Det foreligger skriv fra Sula kommune vedrørende Ferdigstillelse av garasjen. Det er bekreftet av Sula kommune i brev datert 16.02.2016, att melding om fullført tiltak er mottatt og tiltaket registrerte som mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven §86 a). Det er ikke krav til ferdigattest. Tiltaket blir meldt ferdig i kommunens matrikkel.

#### LEKESTUE

Det foreligger ingen dokumentasjon på lekehytten, og det er ikke sendt inn ferdigmelding på lekestuen. Det fremkommer ikke om lekestuen er omsøkt. Er den 4 meter fra nabogrenser er det normalt sett ikke søknadspliktig.

#### LOVLIGHET

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

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

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

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

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

I 2015 kom det en endring i plan- og bygningsloven som sa at man kan bygge små bygg helt opp til 50 kvadratmeter uten å søke, men selv om et tiltak kan være unntatt fra søknadsplikt er det ikke fritt frem å bygge. Den som skal bygge har nemlig ansvar for at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Man bør derfor sette seg inn i regelverket som gjelder for det aktuelle tiltaket, reguleringsplan og kommunens arealplan. Blant annet kan ikke utnyttelsesgraden på tomten overskrides. I tillegg må bygningen blant annet

- være 50 kvadratmeter eller mindre
- være minst 1,0 meter fra andre bygninger på tomten din
- være minst 1,0 meter fra nabogrensen
- ha mønehøyde på 4,0 meter eller mindre og gesimshøyde på 3,0 meter eller mindre
- ikke brukes til beboelse eller overnatting
- ikke ha kjeller
- ikke plasseres over vann- og avløpsledninger
- ha en viss avstand til for eksempel sjø, vei og jernbanespor

Det gjøres oppmerksom på at selv om et tiltak kan være unntatt søknadsplikt så er det uansett meldepliktig.

#### RADONMÅLING

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

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

## INNHold

Underetasjen: Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, walk-in closet, rom for fremtidig bad og uinnredet teknisk rom.

Hovedetasjen: Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og bod.

Det er oppført garasje på ca. 44 m<sup>2</sup> og lekestue på ca. 4 m<sup>2</sup> på eiendommen.

Lovlighet: De godkjente tegningene over underetasjen stemmer ikke med slik etasjen fremstår i dag. Den 10.06.2025 sendte selger inn søknad til Sula kommune om bruksendring av hele underetasjen slik den fremstår i dag, bestående av gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, walk-in closet, rom for fremtidig bad samt et uinnredet teknisk rom. Søknaden om bruksendring fra disponible rom til to soverom, en stue og kjøkken er godkjent av Sula kommune, og selger vil sende inn ferdigmelding samt søke om ferdigattest for bruksendringen. Se punkt ferdigattest/ brukstillatelse for mer informasjon.

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

## STANDARD

### INNVEDIG

På gulvet er det laminat og på vegger er det malte flater. I himling/innvendig takflate er det malte flater. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Boligen har elementpipe, men ikke ildsted. Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. virke med åpne opptrinn. Innvendig har boligen malte glatte dører i listefri utførelse. Det er et stort et rom i kjeller som er tiltenkt fremtidig bad. Det er sluk i rommet og ifølge eier tilgang på teknisk anlegg. Et uinnredet rom i underetasje fungerer som teknisk rom.

### KJØKKEN

Kjøkken i underetasjen har kjøkkeninnredningen fra byggeår.

Kjøkkenet har overskap og underskap, kjøkkenøy/ halvøy, benkeplate av laminat, vask og liten platetopp. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkken i hovedetasjen har kjøkkeninnredningen fra byggeår.

Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, benkeplate av laminat, belysning under overskap, oppvaskmaskin, vask, platetopp og stekeovn, kjøleskap og fryser. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### VÅTROM

Bad i hovedetasjen er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse. I følge eier er det utført som egeninnsats.

På gulv er det fliser og det er vannbåren varme i gulvet. Rommet er innredet med dusjvegger, baderomsinnredning og vegghengt toalett.

Vaskerom i hovedetasjen er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse. Arbeidet er gjort som egeninnsats.

Det er malte vegger og i himling/ innvendig takflate er det malte flater. På gulv er det fliser og det er vannbåren varme i gulvet. Sluk er laget av plast og det er smøremembran med ukjent utførelse. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, innredning med vask og sentralstøvsuger. Det er mekanisk avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER GÅ TIL SIDE

- Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er besiktet og er plassert i teknisk rom.
  - Avløpsrør er av plast.
  - Varmtvannstanken fra byggeår og er på ca. 300 liter.
  - Varmtvannstanken er plassert på teknisk rom. Vannbåren varme varmer opp varmtvannet. Det er vannbåren varme gjennom luft til vannsystem. Teknisk opplegg er plassert i bod som ikke er ferdigstilt.
- Det er ikke avklart om det må gjøres inngrep i opplegget for og ferdigstille rommet.

- Bygget har mekanisk ventilasjon.
- Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i teknisk rom.
- Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken - Underetasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

- Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Overflater

- Utfyllende beskrivelse av avvik:- Det er observert en og annen sprekk i plateskjøter i taket samt et og annet merke i gulv.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innvendig - Radon

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

Innvendig - Innvendige trapper

- Trappen har noen merker og mindre skader. Slike blir spesielt synlig da trappen er hvit.

Innvendig - Fremtidig bad nede

- Rommet er ikke ferdigstilt og derfor vurdert til TG2. rommet er ikke vurdert til et våtrom.

Innvendig - Uinnredet teknisk rom nede

- Rommet er ikke ferdigstilt og derfor vurdert til TG2. rommet er ikke vurdert til et våtrom.
- Rommer har tekniske installasjoner som utløser behovet for tettesjikt.

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater vegger og himling

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Overflater Gulv

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

Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Avtrekk

- Utvendig ventil er rusten.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

## VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.

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

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger:

- Integrerte hvitevarer på kjøkken i hovedetasjen.
- Integrerte hvitevarer på kjøkken i underetasjen.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## 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: 220 m<sup>2</sup>

BRA - e: 48 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 268 m<sup>2</sup>

TBA: 25 m<sup>2</sup>

## ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

### Underetasje:

BRA-i: 104 m<sup>2</sup> Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, walk-in closet, rom for fremtidig bad og uinnredet teknisk rom.

### Hovedetasje:

BRA-i: 116 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og bod

TBA fordelt på etasje

**Hovedetasje:** 25 m<sup>2</sup> Veranda med tilkomst fra stue.

## GARASJE

BRA-e: 44 m<sup>2</sup> Garasje

## LEKESTUE

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

#### ENEBOLIG

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,4 m.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,4 m.

To rom i underetasjen er ikke innredet, men det er tiltenkt og delvis klargjort for teknisk rom og bad

#### LOVLIGHET - ENEBOLIG

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

Kommentar:

- Det foreligger ferdigattest på huset datert 15.02.2016.
- Det er blant annet avvik på antall vinduer i underetasjen og det er satt inn en skyvedør i glass inn til kjellerstue, hvor det er kun på tegninger viser en boddør.
- Det som i dag er brukt som stue, soverom og garderobe er på tegninger beskrevet som boder og disponible rom.
- Det er avvik på planløsning, hvor et soverom har blitt fjernet til fordel for større stue og en mindre bod. Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring og muligens fasadeendring og en må få positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

#### LOVLIGHET - GARASJE

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

Kommentar: Oppført garasje stemmer ikke helt med tegninger. Det blant annet kinavipp på bygget og 1 port i stedet for to mindre. Det heller ikke tegnet inn vinduer og dør som det er i praksis. Størrelsen er også ca. 1 m<sup>2</sup> større innvendig enn på tegning. Lovlig bruk vil kreve søknad, positivt vedtak og ferdigattest.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

#### LOVLIGHET - LEKESTUE

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Det fremkommer ikke om lekestuen er omsøkt.

Er den 4 meter fra nabogrenser er det normalt sett ikke søknadspiktig.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 6 290 000,-

##### VERDITAKST

Kr 6 500 000,-

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 635,- pr år 2024

## INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkludere avløp, renovasjon, vann og feiing.

Det er montert vannmåler i boligen med målnummer 19045259.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

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

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

## EIENDOMSSKATT

Kr 7 005,- pr 2024

## INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten fordeles over to terminer.

## FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 128 114,- som primærbolig for 2023

## FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 8 512 454,- som sekundærbolig for 2023

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

## OMKOSTNINGER

6 290 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)

157 250 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

158 340 Omkostninger totalt

173 840 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

176 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 448 340 Totalpris. inkl. omkostninger

6 463 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

6 466 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i 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/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:  
Ingen heftelser registrert.

**GRUNNDATA**  
2005/7359-1/58 02.06.2005 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 65  
BNR: 2

**EIENDOMMENS RETTIGHETER**  
Ingen rettigheter registrert.

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

**GRUNNBOKSDATO**  
05.06.2025

**FORSIKRINGSSKAP**  
IF

**POLISENUMMER**  
1331612

**DIVERSE OPPLYSNINGER**  
**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 tilstandsrapport.

**SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**  
15.10.2025

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

#### **ANSVARLIG MEGLER**

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

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)  
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

#### **VIKTIG INFORMASJON**

##### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

##### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som

kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

## SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## **BUDGIVNING**

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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- Hovedetasje



Bjørkavåggjerdet 26

1 Etg

notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme

## Plantegning - Underetasje



# 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 26

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger bolig
- Ferdigattest bolig
- Ferdigattest bruksendring
- Byggemeldte tegninger garasje
- Ferdigmelding garasje
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Oversiktskart
- Ledningskart
- Vegstatuskart
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Reguleringsplanforslag
- Kommunedelplan
- Områdeanalyse
- Energiattest

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bjørkavåggjerdet 26 , 6037 EIDSNES

 SULA kommune

 gnr. 65, bnr. 163

## Markedsverdi

**6 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m<sup>2</sup> BRA-i: 220 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 20300-1408

Referansenummer: EN1644

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen

Vår ref:



**Art-  
ikon**  
ARKITECT & TAKSTERING IH  
UNIVERSITETET I TRONDHØM

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Artikon

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

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

Sjekk ut [www.artikon.no](http://www.artikon.no)

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



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen

[steffen@artikon.no](mailto: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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 2006, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert uinnredede rom og merknader til våtrom.

Boligen går over 2 etasjer, den har veranda ut i fra stue og det er oppført en frittstående dobbel garasje i 2016.

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

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

## Enebolig - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein med undertak av sutakplater eller lignende. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i form av valmtak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Det er en veranda med utgang fra stue. Veranda er bygget i trevirke. Veranda er tett i form av underlagte plater.

Det er en plasstøpt trapp på terreng fra garasjen og opp til inngangsparti.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulvet er det laminat og på vegger er det malte flater. I himling/innvendig takflate er det malte flater.

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Boligen har elementpipe, men ikke ildsted.

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. virke med åpne opptrinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører i listefri utførelse.

Det er et stort et rom i kjeller som er tiltenkt fremtidig bad. Det er sluk i rommet og ifølge eier tilgang på teknisk anlegg.

Et uinnredet rom i underetasje fungerer som teknisk rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse. I følge eier er det utført som egeninnsats. På gulv er det fliser og det er vannbåren varme i gulvet. Rommet er innredet med dusjvegger, baderomsinnredning og veggghengt toalett.

#### Vaskerom

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse. Arbeidet er gjort som egeninnsats. Det er malte vegger og i himling/ innvendig takflate er det malte flater. På gulv er det fliser og det er vannbåren varme i gulvet. Sluk er laget av plast og det er smøremembran med ukjent utførelse. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, innredning med vask og sentralstøvsuger. Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### Kjøkken nede

Kjøkkeninnredningen fra byggeår. Kjøkkenet har overskap og underskap, kjøkkenøy/ halvøy, benkeplate av laminat, vask og liten platetopp. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Kjøkken oppe

Kjøkkeninnredningen fra byggeår. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, benkeplate av laminat, belysning under overskap, oppvaskmaskin, vask, platetopp og stekeovn, kjøleskap og fryser. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er besikket og er plassert i teknisk rom. Avløpsrør er av plast. Varmtvannstanken fra byggeår og er på ca. 300 liter. Varmtvannstanken er plassert på teknisk rom. Vannbåren varme varmer opp varmtvannet. Det er vannbåren varme gjennom luft til vannsystem. Teknisk opplegg er plassert i bod som ikke er ferdigstilt. Det er ikke avklart om det må gjøres inngrep i opplegget for og ferdigstille rommet.

Bygget har mekanisk ventilasjon.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i teknisk rom.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke avklart hvordan grunnforhold og fundament er bygd opp,

# Beskrivelse av eiendommen

men det er trolig leirholdige masser, komprimert med pukk og fyllmasse. Dreneringen er fra 2006. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Det støttemur av betong på baksiden av huset.

Tomten ligger i en nordhelling.

Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger. Type produkt og alder på teknisk anlegg er ukjent.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 264 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 220 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 6 500 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
  - Det foreligger ferdigattest på huset datert 15.02.2016.
  - Det er blant annet avvik på antall vinduer i underetasjen og det er satt inn en skyvedør i glass inn til kjellerstue, hvor det er kun på tegninger viser en boddør.
  - Det som i dag er brukt som stue, soverom og garderobe er på tegninger beskrevet som boder og disponible rom.
  - Det er avvik på planløsning, hvor et soverom har blitt fjernet til fordel for større stue og en mindre bod.
- Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring og muligens fasadeendring og en må få positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

## Lekestue

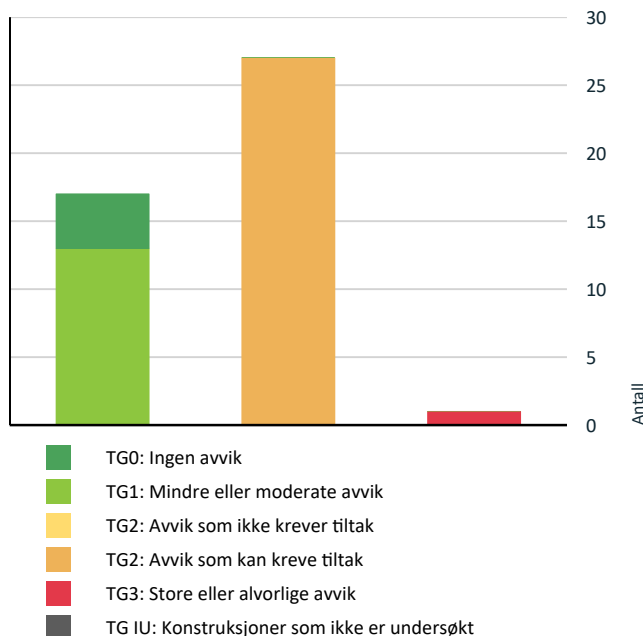
- Det foreligger ikke tegninger
- Det fremkommer ikke om lekestuen er omsøkt. Er den 4 meter fra nabogrenser er det normalt sett ikke søknadspliktig.

## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Oppført garasje stemmer ikke helt med tegninger. Det blant annet kinavipp på bygget og 1 port i stedet for to mindre. Det heller ikke tegnet inn vinduer og dør som det er i praksis. Størrelsen er også ca. 1 m<sup>2</sup> større innvendig enn på tegning. Lovlig bruk vil kreve søknad, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

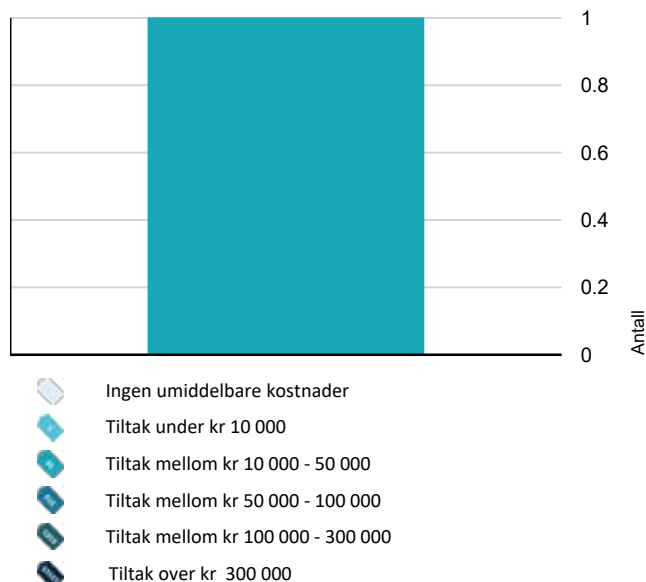
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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/ rekviert, samt informasjon som er hentet fra meglerpakke(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekviert. Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

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

- Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for å fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Fremtidig bad nede [Gå til side](#)

! Innvendig > Uinnredet teknisk rom nede [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2006

**Kommentar**

**Anvendelse**  
Bolig

### 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 uinnreda rom og noen avvik på våtrom. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.



Stedvis forekomst av moser er observert.



Knekt takstein er observert.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein med undertak av sutaksplater eller lignende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er en knekt takstein i gradrenne som er observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Knekte takstein må skiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Taktekking bør rengjøres for mose. Mose kan holde på fukt og vokser inn mellom takteking og leder vann under taktekingen.
- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til skader i takteking og nærliggende konstruksjoner.

### TG 2 Nedløp og beslag

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Taknedløp er stedvis mangelfullt festet.
- Ett nedløp er montert litt skrått for å tilpasse rør for overvann.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Ut i fra observerte avvik på nedløp, må det påregnes utbedring. Levetiden til nedløp kan forlenges ved stedvis utbedring.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Kommentar til værslitt kledning: Gjelder primært i området i og rundt veranda. Kledning er blant annet ikke tilstrekkelig overflatebehandlet under veranda.

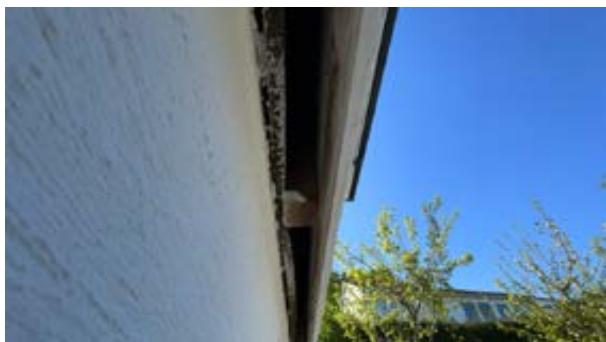
#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

# Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Kledning må overflatebehandles.
- Musesikring må etableres for å sikre seg mot museinnstrengning.



Det mangler museband



Ikke tilstrekkelig overflatebehandlet kledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i form av valmtak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert fuktskjolder, og det ble gjennomført stikkkontroll av enkelte fuktskjolder, uten at disse gav unormale fuktutslag. Fuktskjolder kan komme fra byggeperioden, perioder med ekstremvær eller fra en eldre og utbedret lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Følg med på fuktskjolder over tid og behov for tiltak kan ikke utelukkes.



Eksempel på observerte fuktskjolder.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er stedvis litt værslitte karmar.
- Enkelte vinduer har rester fra betongpuss på karm.
- Mellom noen vinduer i underetasje er det en ikke tilstrekkelig tett løsning mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til skader på vindu og nærliggende konstruksjoner. Siden dette har stått åpen over tid, kan en ikke utelukke at fukt tidvis kan ha trukket inn i konstruksjon.



Synlig betongpuss på vindu

# Tilstandsrapport



Mindre god og dels utett løsning ned mot vannbrett

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

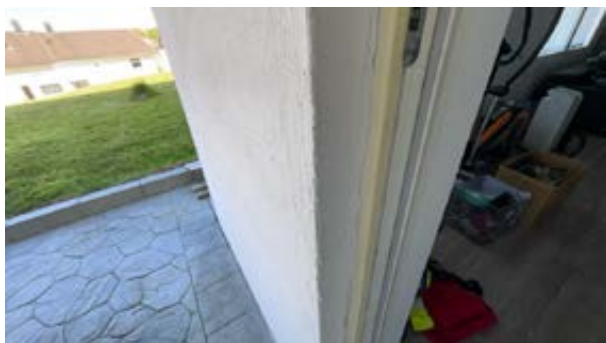
- Balkongdøren nede har rester fra maskeringsteip som sitter godt festet
- Mindre sprekker i overgangen mellom karm og murpuss er observert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Maskeringsteip bør fjernes.
- Fuging av overgang mellom karm og puss anbefales.
- Manglende utbedring/ tiltak kan føre større skader i konstruksjon og tilliggende konstruksjoner.



Eldre maskeringsteip og spekk i fuge mot dør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en veranda med utgang fra stue. Veranda er bygget i trevirke. Veranda er tett i form av underlagte plater.

### Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Tiltakplater regnes ikke som produkt som er helt tette i overgang bjelke mot beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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



## TG 2 Utvendige trapper

Det er en plastøst trapp på terreng fra garasjen og opp til inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ett og annet riss er observert, blant annet ved inngangsparti.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Utbedres eventuelt basert på visuelle behov.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

På gulvet er det laminat og på vegger er det malte flater. I himling/ innvendig takflate er det malte flater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert en og annen spekk i plateskjøter i taket samt et og annet merke i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Uten utbedring av plateskjøter kan en risikere videreutvikling av sprekker.

# Tilstandsrapport



Enkelte riss i plateskjøter

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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 soverom, og det ble målt 12 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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



## TG 2 Innvendige trapper

Det er trapp av trevirke med åpne opptrinn.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Trappen har noen merker og mindre skader. Slike blir spesielt synlig da trappen er hvit.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Trappen overflatebehandles ved behov.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

**Vurdering av avvik:**

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Største observerte avvik er observert stue i underetasje og er på ca. 30 mm. Gulvet i dette rommet er klikkvinyll som ifølge eier har vist seg å være litt for ustabil på isolasjonsplatene som vannbårenvarme ligger i. Resten av de kontrollerte rommene hadde avvik på ca. 7-8 mm som innenfor det som er ansett som tilfredsstillende. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet.

**Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Uten utbedring kan det få konsekvens for møbler, levetid og bytte av gulv.

## TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

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

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, men ikke ildsted.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

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



Eksempel på hakk.

## TG 2 Fremtidig bad nede

Det er et stort et rom i kjeller som er tiltenkt fremtidig bad. Det er sluk i rommet og ifølge eier tilgang på teknisk anlegg.

### Vurdering av avvik:

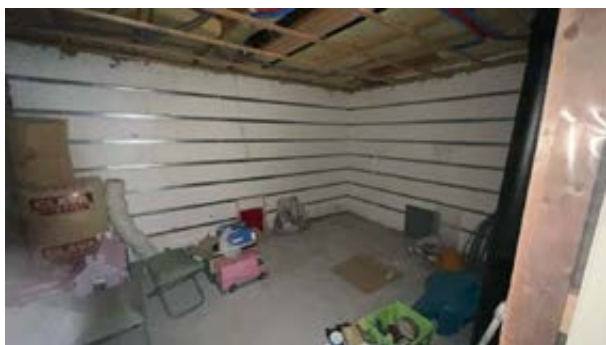
- Det er avvik:

Rommet er ikke ferdigstilt og derfor vurdert til TG2. rommet er ikke vurdert til et våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstill rommet for å fjerne avvik.



Uinnredet våtrom nede

## TG 2 Uinnredet teknisk rom nede

Et uinnredet rom i underetasje fungerer som teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

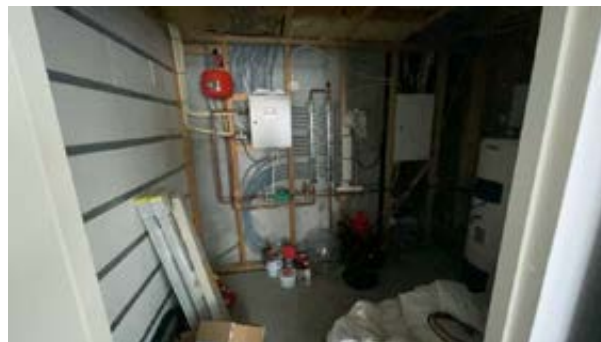
- Rommet er ikke ferdigstilt og derfor vurdert til TG2. rommet er ikke vurdert til et våtrom.
- Rommet har tekniske installasjoner som utløser behovet for tettesjikt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Ferdigstill rommet for å fjerne avvik.
- Manglende ferdigstilling gir økt risiko for skade i en eventuell lekkasjesituasjon.



Uinnredet teknisk rom

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse. I følge eier er det utført som egeninnsats.

### HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Riss og sprekker er observert dusjsone, begrenset til litt lavt på veggen.

### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring medfører unødvendig høy fuktbelastning mot membran.

# Tilstandsrapport



Mindre riss/ sprekker i fuger

HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

På gulv er det fliser og det er vannboren varme i gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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. 10 mm og kravet er 25 mm. Merk. Ifølge eier det tett oppkant mot terskel ved dør, men det er ikke synliggjort.
- Fuger i dusjsone er slitt og det er behov for utbedringer av fuger.
- Silikonfuge blant annet under/ ved toalett har stedvis sluppet litt mot underlaget.

### Konsekvens/tiltak

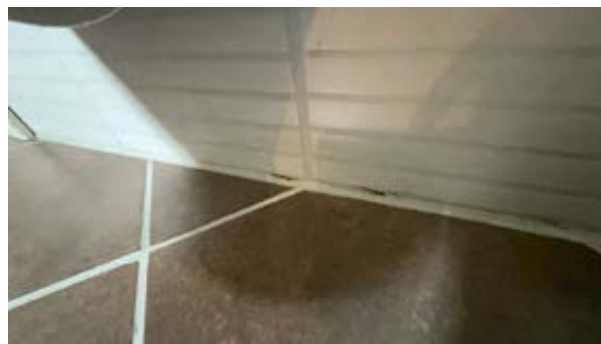
- Fuger bør skiftes ut.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Ett enklere tiltak enn å utbedre fallforholdet kan være å heve terskel med tett oppkant og sørge for at denne overgangen er tett. Dette er ikke iht. forskrift, men kan vurderes som et midlertidig tiltak.
- Krever at en er observant på avviket, sørger for at sluken ikke er treg eller tett og belaster rommet deretter.



Sprekker i fuger



Sprekker i fuger

HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er laget av plast og det er smøremembran utført som egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Bruk av dusjkabinett anbefales. Et dusjkabinett skåner tettesjiktet for ekstra fuktbelastning og leder vannet direkte ned i sluken.



HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjvegger, baderomsinnredning og vegghengt toalett.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Mindre opposninger i innredning er observert.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende avklaring av løsning bak sistene kan medføre at en ikke oppdager eventuelle lekkasjer.
- Opposning på innredning er først og fremst av visuell betydning og utbedres ved behov.



Mindre fuktopposning er observert.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsonen. Fuktsøk er utført fra åpen himling, under dusjonen/ våtsonen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke og ingen fuktskjolder var observert. Vektprosent blir gradert slik:

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



Ingen tegn til fuktutfordringer

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Generell

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

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte vegger og i himling/ innvendig takflate er det malte flater.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

På gulv er det fliser og det er vannbåren varme i gulvet.

#### 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 inkludert tett oppkant ved terskel (synlig membran) og kravet 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.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Krever at en er observant på avviket, sørger for at sluken ikke er treg eller tett og belaster rommet deretter.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er laget av plast og det er smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er ikke etablert membran i våtsone rundt vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til større skader i konstruksjon og tilliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, innredning med vask og sentralstøvsuger.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Fuktsøk er utført fra åpen himling, under dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke og ingen fuktskjolder var observert. Vektprosent blir gradert slik:

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



## KJØKKEN

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fra byggeår. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, benkeplate av laminat, belysning under overskap, oppvaskmaskin, vask, platetopp og stekeovn, kjøleskap og fryser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Mindre skader er observert - Primært av visuell betydning
- Platetopp har sprukket flere plasser.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

#### Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Skadet platetopp må utbedres.
- Mindre hakk og skader utbedres ved behov.
- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til utvikling av skader.



Skadet platetopp



Eksempel på hakk og skader

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig ventil er rusten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Ventil må byttes for hindre opprusting og forstørret åpning.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fra byggeår. Kjøkkenet har overskap og underskap, kjøkkenøy/ halvøy, benkeplate av laminat, vask og liten platetopp.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- For aktiv bruk bør ventilator etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er besiktet og er plassert i teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende avklaring kan gjøre det vanskeligere og lokalisere evt. skader eller gjør endringer.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Bygget har mekanisk ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra byggeår og er på ca. 300 liter. Varmtvannstanken er plassert på teknisk rom. Vannbåren varme varmer opp varmtvannet.

### TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme gjennom luft til vannsystem. Teknisk opplegg er plassert i bod som ikke er ferdigstilt. Det er ikke avklart om det må gjøres inngrep i installasjonen for og ferdigstille rommet. Det er vannbåren varme i alle gulv bortsett fra bod oppe, teknisk rom, walk in og fremtidig bad.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Gjelder utendelen.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i teknisk rom.

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.  
**2006**
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?

**Nei**

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer.**

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**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**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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'*

Dreneringen er fra 2006.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- En ventil ligger delvis ned i grusen, som begrenser effekten.
- Knotteplast er ikke avsluttet tilstrekkelig over terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan føre unødvendig vanninnslag mot mur og ventil

# Tilstandsrapport



Ikke ferdigstilt overgang på knotteplast



Ventil ligger ned mot terreng



Eksempel på mindre riss. Vanskelig å se på bilde.

## TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger i en nordhelling.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er kommunalt vannforsyning og avløp, via private stikkledninger.  
Type produkt og alder på teknisk anlegg er ukjent.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

## TG 2 Forstøtningsmur

Det er støttemur av betong på baksiden av huset.

### Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- mindre riss er observert.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Utbedres ved behov. Pr. i dag er det ikke nødvendig med utbedring.  
Følg med over tid.

## Bygninger på eiendommen

### Lekestue



#### Anvendelse

##### Byggeår

2006

##### Kommentar

Antatt tidspunkt

##### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

##### Vedlikehold

Det er en del slitasje, og bygget står fremfor en oppgradering.

#### Beskrivelse

Enkel oppbygget lekestue som står på terrenget og er bygget i industrilaft og takket med shingeltekking.

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

### Garasje



#### Anvendelse

##### Byggeår

2016

##### Kommentar

##### Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon

##### Vedlikehold

Garasjen fremstår som vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasjen er plassert på østsiden av boligen, og det er en dobbelgarasje med støpt plate mot grunn. Veggene er oppført i pusset mur/ betong. Det er valmtak med betongtakstein. Etasjeskille er uisolert trebjelkelag, og det er uinnredet kryploft for lagring. Garasjen har stor port med portåpner og det er innlagt strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

**220 m<sup>2</sup>/220 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Bad, Vaskerom, 3 Soverom, Kjøkken, Bod, 2 Gang, Vindfang, Walk-in closet, Stue/kjøkken, Rom for fremtidig bad, Uinnredet teknisk rom

*Andre bygg:* Lekestue, Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 44 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

**Kr 6 500 000**

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 7 250 000**

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

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

### Markedsverdi

**6 500 000**

### Konklusjon markedsverdi

**6 500 000**

### Markedsvurdering

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

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

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

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på utvalgte salg i området, antyder en markedsverdi på kr 6.250.000,-. Markedsvurderingen basert på boligtype og det er foretatt noen skjønnsmessige utvalg av disse eiendommene. Denne verdien stemmer bra med vår oppfatning av objektet, dog antatt å være noe lav.

Salgsdata fra [finn.no](http://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 | M² PRIS |
|---------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1 Myretunet 34 ,6037 EIDSNES<br>138 m² 2017 4 sov       | 04-05-2021 | 4 600 000 | 5 110 000 |           | 5 110 000 | 37 029  |
| 2 Vikane 34 ,6037 EIDSNES<br>137 m² 1978 4 sov          | 21-09-2023 | 4 000 000 | 4 900 000 |           | 4 900 000 | 35 766  |
| 3 Smievegen 18 ,6037 EIDSNES<br>177 m² 2014 4 sov       | 04-05-2023 | 6 700 000 | 6 240 000 |           | 6 240 000 | 35 254  |
| 4 Makrellberget 5 ,6037 EIDSNES<br>177 m² 1985 5 sov    | 19-10-2022 | 5 790 000 | 5 790 000 |           | 5 790 000 | 32 712  |
| 5 Bjørkavågsvegen 70 ,6037 EIDSNES<br>208 m² 1984 5 sov | 02-09-2020 | 5 600 000 | 5 700 000 |           | 5 700 000 | 27 404  |
| 6 Vikane 46 ,6037 EIDSNES<br>218 m² 1980 3 sov          | 13-06-2023 | 5 500 000 | 5 850 000 |           | 5 850 000 | 26 835  |
| 7 Grøthaugvegen 6 ,6037 EIDSNES<br>230 m² 1999 6 sov    | 07-02-2023 | 6 300 000 | 6 025 000 |           | 6 025 000 | 26 196  |
| 8 Bjørkavågsvegen 16 ,6037 EIDSNES<br>165 m² 1975 4 sov | 09-08-2017 | 3 600 000 | 4 100 000 |           | 4 100 000 | 24 848  |

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 6 800 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 280 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>5 500 000</b> |

### Lekestue

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 40 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | -             |
| <b>Sum teknisk verdi - Lekestue</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>40 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 550 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 30 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>6 040 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

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

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 1 200 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 200 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>7 250 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

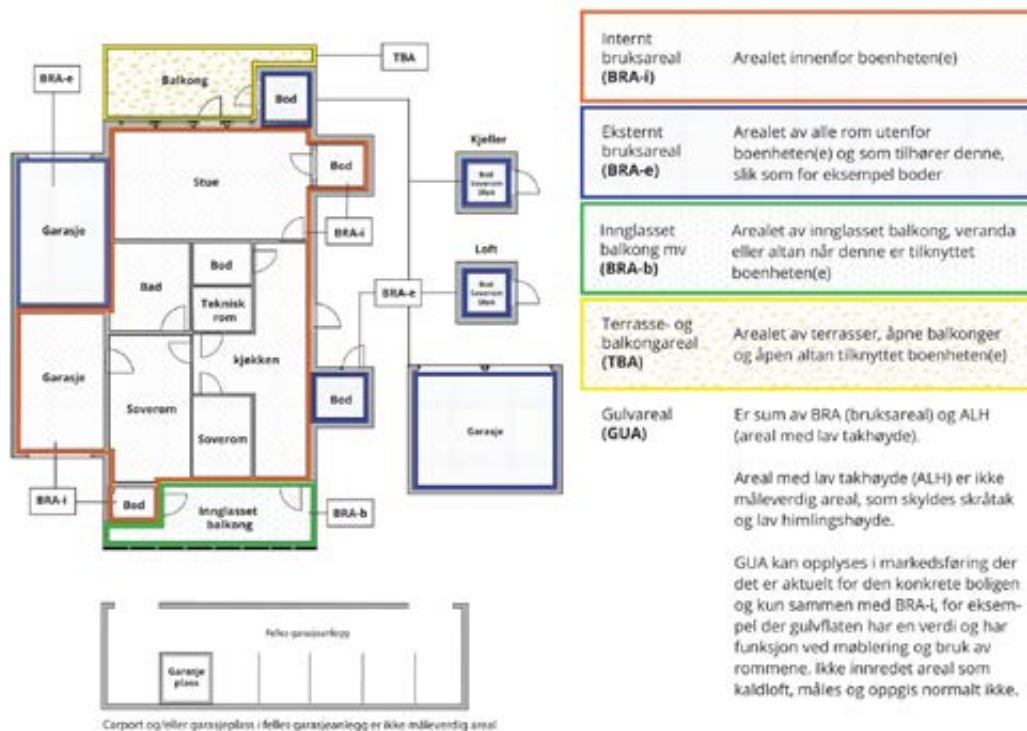
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Hovedetasje    | 116                           |                             |                            | 116 | 25                              |
| Underetasje    | 104                           |                             |                            | 104 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>220</b>                    |                             |                            |     | <b>25</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>220</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Hovedetasje | Bad, Vaskerom, Soverom, Kjøkken, Bod, Gang, Vindfang                                                   |                             |                            |
| Underetasje | Gang, Soverom 1, Soverom 2, Walk-in closet, Rom for fremtidig bad, Uinnredet teknisk rom, Stue/kjøkken |                             |                            |

### Kommentar

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,4 m.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,4 m.

To rom i underetasjen er ikke innredet, men det er tiltenkt og delvis klargjort for teknisk rom og bad.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Det foreligger ferdigattest på huset datert 15.02.2016.

- Det er blant annet avvik på antall vinduer i underetasjen og det er satt inn en skyvedør i glass inn til kjellerstue, hvor det er kun på tegninger viser en boddør.
  - Det som i dag er brukt som stue, soverom og garderobe er på tegninger beskrevet som boder og disponible rom.
  - Det er avvik på planløsning, hvor et soverom har blitt fjernet til fordel for større stue og en mindre bod.
- Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring og muligens fasadeendring og en må få positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Lekestue

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Lekestue       |                               |                             |                            |     |                                 | 4                           | 4               |
| <b>SUM</b>     |                               |                             |                            |     |                                 | <b>4</b>                    | <b>4</b>        |
| <b>SUM BRA</b> |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Ikke målbart areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det fremkommer ikke om lekestuen er omsøkt. Er den 4 meter fra nabogrenser er det normalt sett ikke søknadspliktig.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 44                          |                            | 44  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>44</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>44</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Oppført garasje stemmer ikke helt med tegninger. Det blant annet kinavipp på bygget og 1 port i stedet for to mindre. Det heller ikke tegnet inn vinduer og dør som det er i praksis. Størrelsen er også ca. 1 m2 større innvendig enn på tegning. Lovlig bruk vil kreve søknad, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

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

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 183        | 37         |
| Lekestue | 0          | 0          |
| Garasje  | 0          | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 15.5.2025 | Steffen Terkelsen | Takstingeniør |
|           | Arne Rabbevåg     | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                               | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|---------------------------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 1531 SULA                             | 65   | 163  |      | 0    | 791.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Bjørkavåggjerdet 26 |      |      |      |      |                      |                            |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Rabbevåg Arne |      |      |      |      |                      |                            |               |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på i Bjørkavågen i Sula kommune. Området består av eneboliger og tomannsboliger, samt et og annet gårdsbruk. Det kort vei til skole og dagligvarebutikk mm.

### 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 Bjørkavågen sør, gnr 65 bnr 2 m.fl. Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. 26.06.2006

### Om tomten

Tomten ligger i en nordøsthellning med utsikt over sjøen og nærområdet.

### 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.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type                  |
|----------|------|-----------------------|
| 700 000  | 2019 | Opphør av samboerskap |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                                                                                           | Status   | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse     |            |                                                                                                     | Fremvist |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 19.05.2025 |                                                                                                     | Fremvist |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 19.05.2025 | Meglerpakke levert av meglersystem med bla. Sitkart, regulering, tegninger evt. brukstillatelser mm | Fremvist |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 02.06.2025 |           |
| 2       | 05.06.2025 |           |
| 3       | 12.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EN1644>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|             |  |
|-------------|--|
| Meglerfirma |  |
| Notar Moa   |  |
| Oppdragsnr. |  |
| 2-0088/25   |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Arne Rabbevåg |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Gateadresse         |  |
| Bjørkavåggjerdet 26 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| EIDSNES  | 6037   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 2-0088/25

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Enebolig i 2 etasjer med frittstående garasje.

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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Arne Rabbevåg  | 3afc867ecc75a04efaaba341<br>343ca4dae185f925 | 09.05.2025<br>12:55:25 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 2-0088/25

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Bjørkavåggjerdet 26 - Nabolaget Bjørkavågen/Solevåg - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

|                                                                                                           |                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Vikane                  | 2 min   |
| Linje 4, 310                                                                                              | 0.2 km                                                                                   |
|  Ålesund Lufthavn, Vigra | 32 min  |

## Skoler

|                               |                                                                                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solevåg skule (1-7 kl.)       | 14 min   |
| 201 elever, 14 klasser        | 1.2 km                                                                                     |
| Sula ungdomsskule (8-10 kl.)  | 12 min  |
| 434 elever, 37 klasser        | 8.9 km                                                                                     |
| Borgund vidaregåande skole    | 10 min  |
| 730 elever, 54 klasser        | 8.2 km                                                                                     |
| Spjelkavik videregående skole | 10 min  |
| 492 elever                    | 9.3 km                                                                                     |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

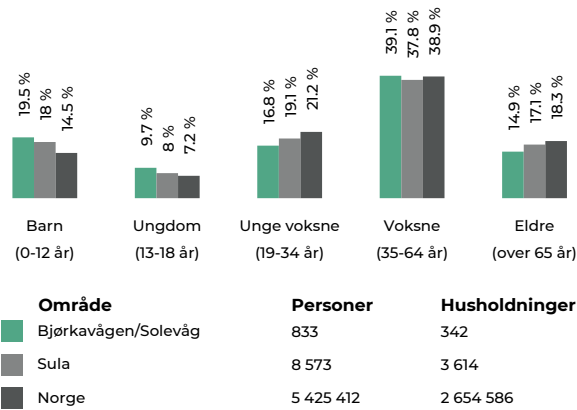
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

## Naboskapet

Godt vennskap 80/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                              |                                                                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bjørkavåg barnehage (0-5 år) | 6 min  |
| 133 barn                     | 0.5 km                                                                                      |
| Sunde barnehage (1-5 år)     | 3 min  |
| 35 barn                      | 2.1 km                                                                                      |
| Måseide barnehage (1-5 år)   | 3 min  |
| 73 barn                      | 2 km                                                                                        |

## Dagligvare

|                         |                                                                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Spar Eidsnes            | 12 min  |
| Post i butikk, PostNord | 1.1 km                                                                                       |
| Matkroken Vegsund       | 5 min   |
| Post i butikk, PostNord | 4.3 km                                                                                       |



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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

## Støynivået

Lite støynivå 90/100

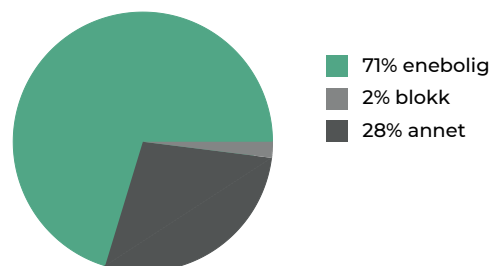
## Gateparkering

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 🚗  |

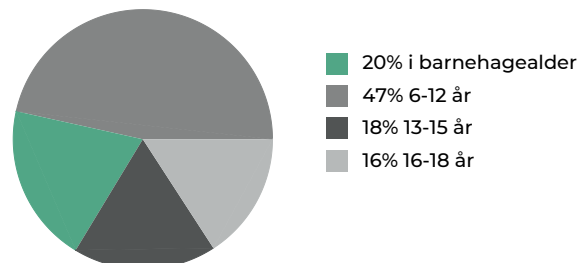
## Boligmasse



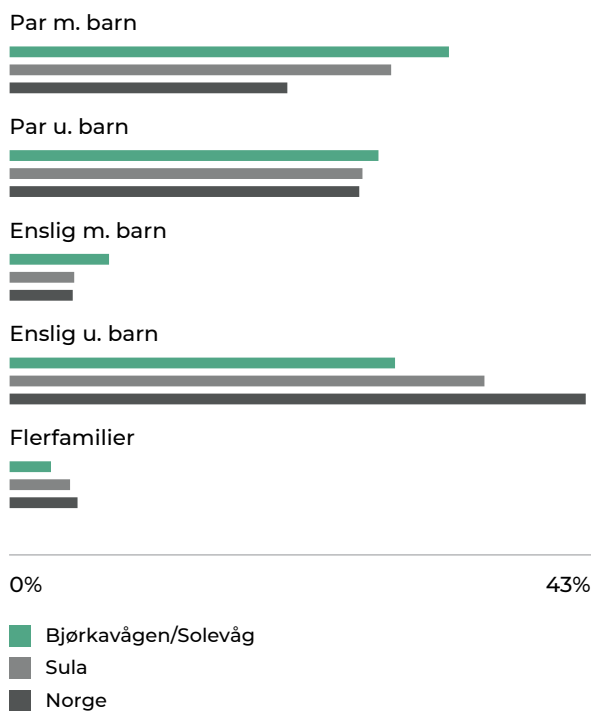
## Varer/Tjenester

|                      |          |
|----------------------|----------|
| 📺 AMFI Moa           | 10 min 🚗 |
| 📺 Apotek 1 Blindheim | 7 min 🚗  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

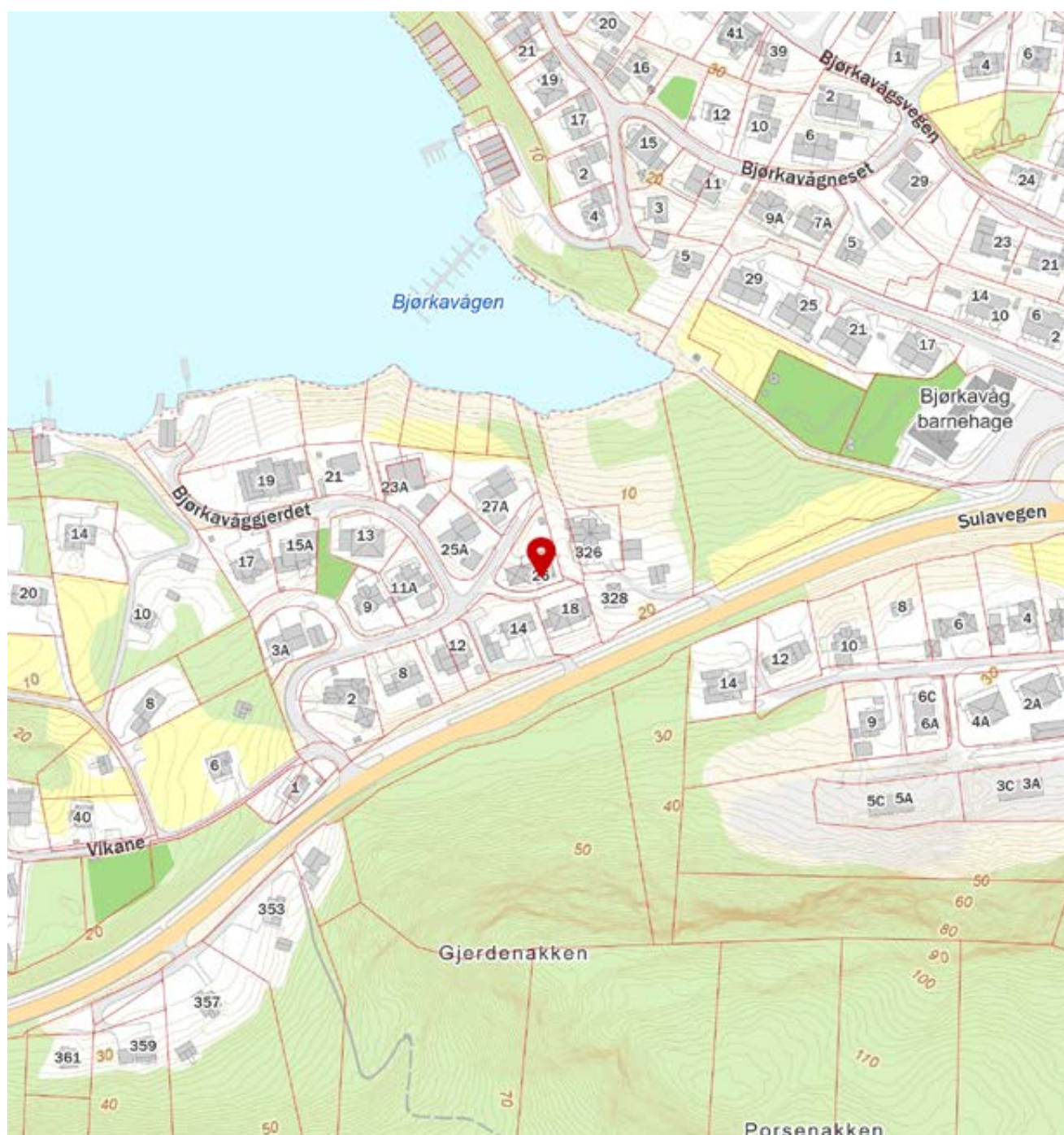
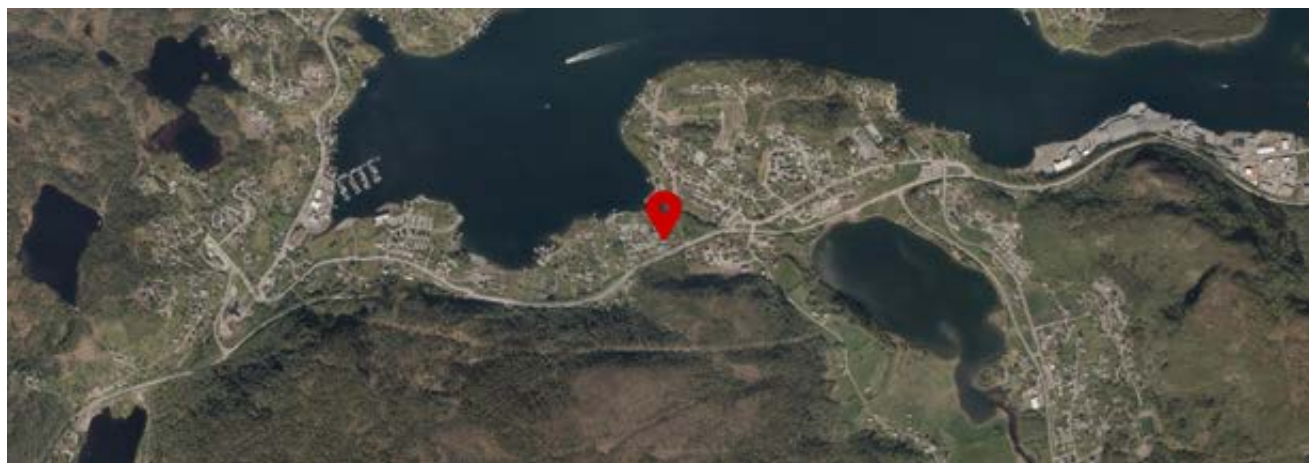


## Familiesammensetning

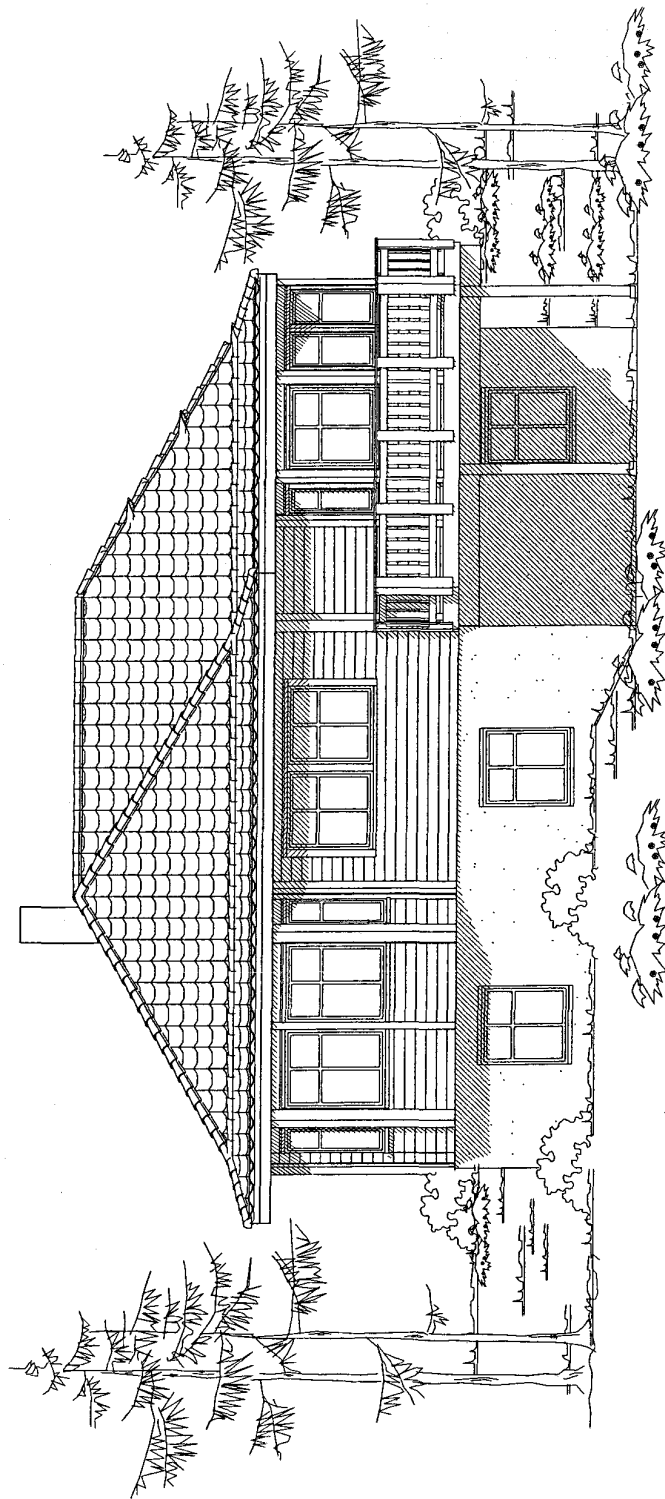


## Sivilstand

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

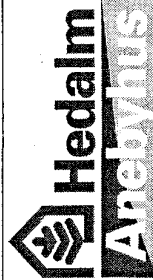


E1-7

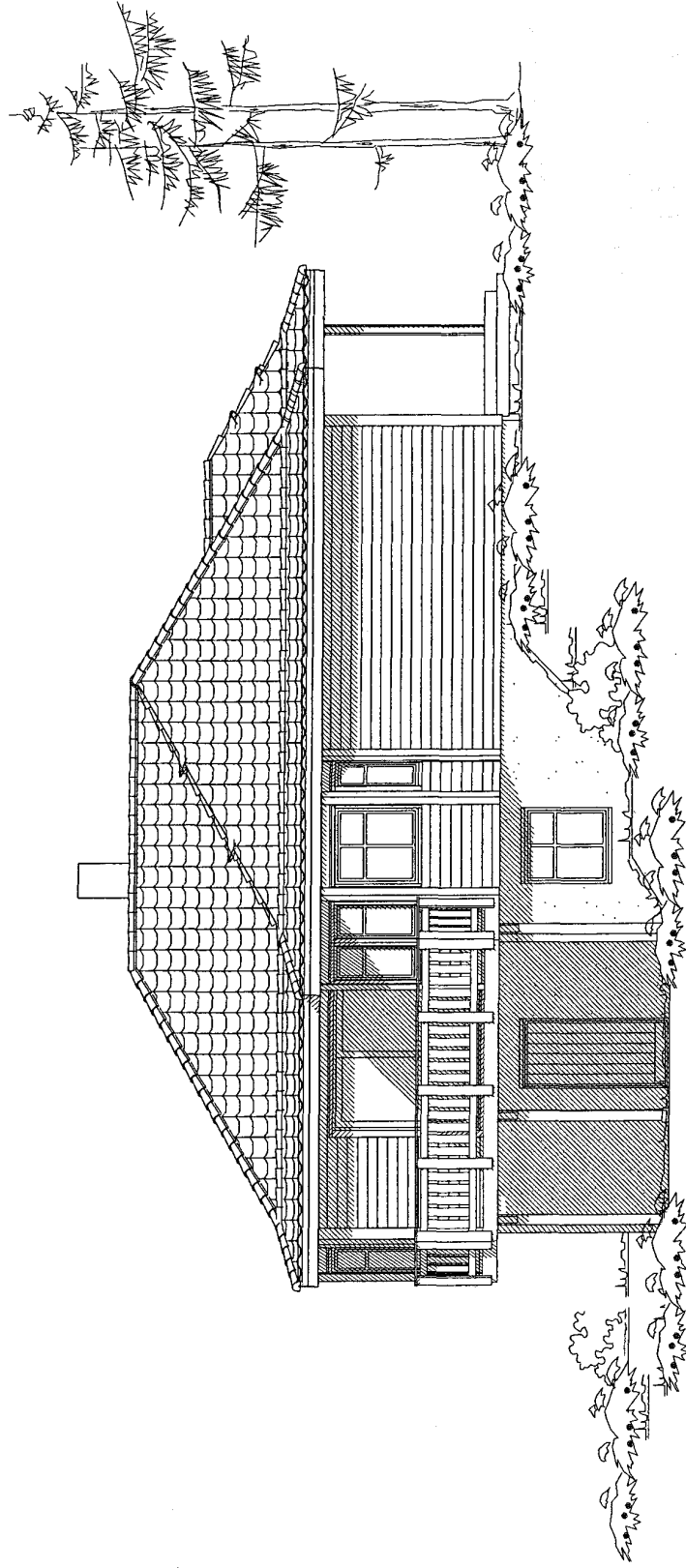


Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A 12.01.2005 mss

|                                    |              |           |       |            |            |
|------------------------------------|--------------|-----------|-------|------------|------------|
| Tiltektshaver:                     |              | Målestokk |       | Tilbud nr. | Dato:      |
| Arne Rabbevåg og Stine Hellevik    |              | 1 : 100   |       | 04-649     | 23.11.2004 |
| Byggeplass/Gnr./Bnr.:              |              | E-nr. :   |       | Ordre nr.  | Sign.:     |
| Gjerde, 6730 Eidsnes. Sula Kommune |              | E1:116    |       | ab         | ab         |
| Husstype                           | Arknr.       | Tegnr.:   | Rev.: |            |            |
| Morild                             | 508 Fasade 1 | 1019      | A     |            |            |

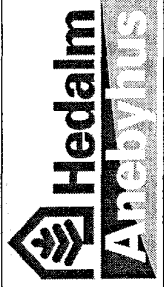


E2

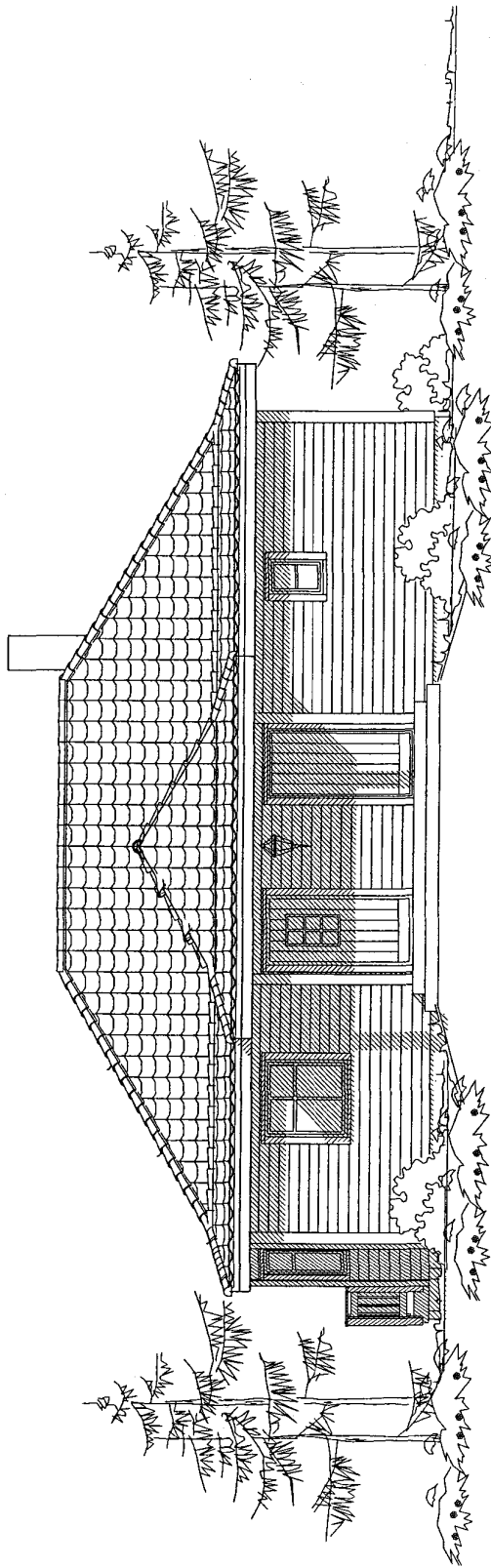


Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A 12.01.2005 mss

|                                    |  |              |  |            |  |            |  |
|------------------------------------|--|--------------|--|------------|--|------------|--|
| Tiltakshaver:                      |  | Målestokk    |  | Tilbud nr. |  | Dato       |  |
| Arne Rabbevåg og Stine Hellevik    |  | 1 : 100      |  | 04-649     |  | 23.11.2004 |  |
| Byggeplass/(Gnr./Bnr.):            |  | E-nr. :      |  | E-nr. :    |  | Signat     |  |
| Gjerde, 6730 Eidsnes, Sula Kommune |  | 509 Fasade 2 |  | E1:116     |  | ab         |  |
| Husetype:                          |  | Ark.         |  | Tegn.nr.:  |  | Rev.:      |  |
| Morild                             |  | 509 Fasade 2 |  | 1019       |  | A          |  |



E3

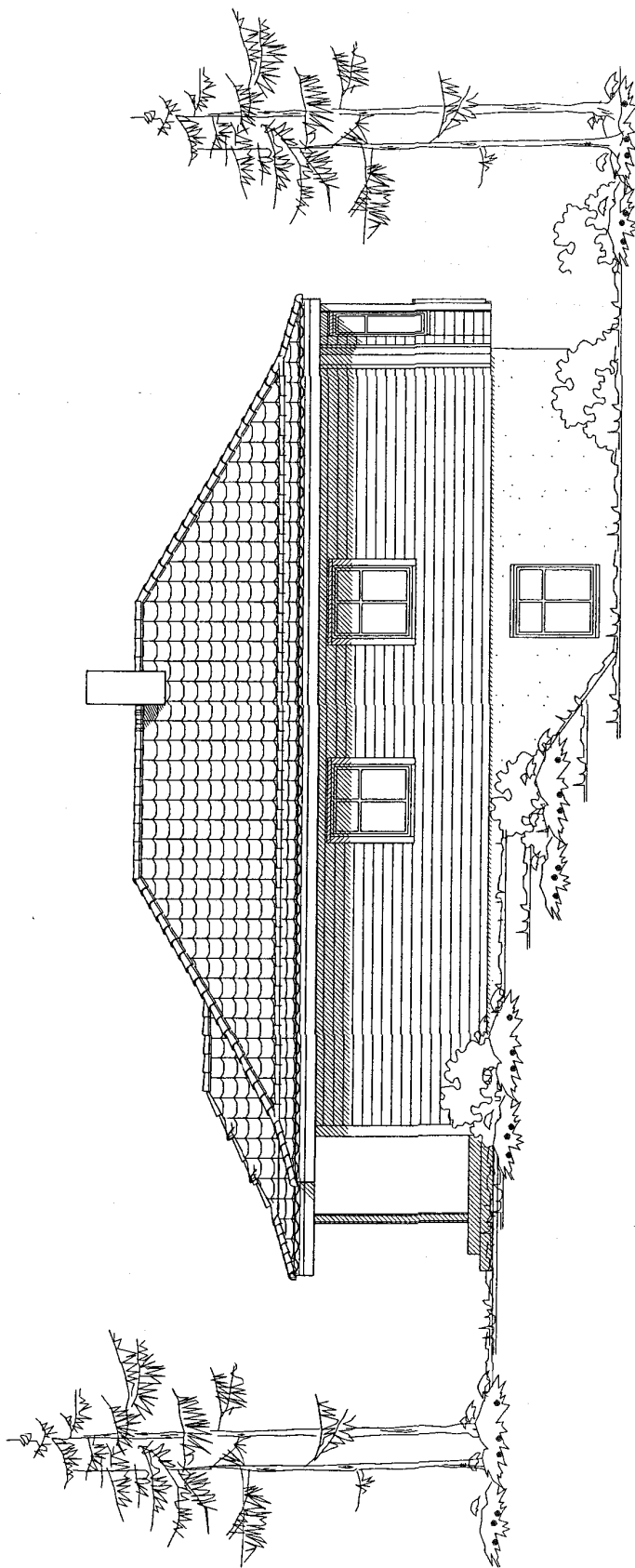


Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A 12.01.2005 mss

|                                    |  |              |  |            |  |            |  |
|------------------------------------|--|--------------|--|------------|--|------------|--|
| Tiltakshaver:                      |  | Målestokk    |  | Tilbud nr. |  | Dato       |  |
| Arne Rabbevåg og Stine Hellevik    |  | 1 : 100      |  | 04-649     |  | 23.11.2004 |  |
| Byggeplass/(Gnr./Bnr.):            |  | E-nr. :      |  | D-dre nr.  |  | Sign:      |  |
| Gjerde, 6730 Eidsnes. Sula Kommune |  | 510 Fasade 3 |  | 1 : 100    |  | ab         |  |
| Hustype:                           |  | Arkiv.       |  | Tegnr.:    |  | Rev.:      |  |
| Morild                             |  | 510 Fasade 3 |  | E1:116     |  | 1019       |  |
|                                    |  |              |  |            |  | A          |  |

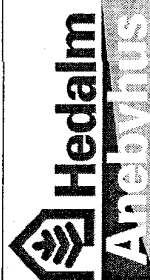


E4

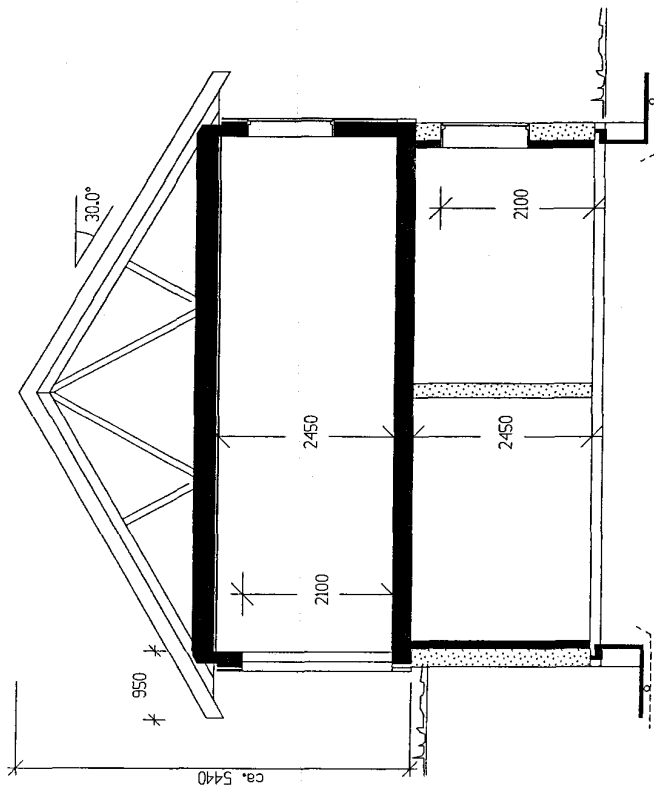


Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A 12.01.2005 mss

|                                    |  |              |  |            |  |            |  |
|------------------------------------|--|--------------|--|------------|--|------------|--|
| Tillegshaver:                      |  | Målestokk    |  | Tilbud nr. |  | Dato:      |  |
| Arne Rabbevåg og Stine Hellevik    |  | 1 : 100      |  | 04-649     |  | 23.11.2004 |  |
| Byggeplass/Gnr./Bnr.:              |  | Ordre nr.    |  | Sign:      |  | ab         |  |
| Gjerde, 6730 Eidsnes, Sula Kommune |  | E-nr. :      |  | Tegnr.:    |  | Rev.:      |  |
| Hustypen                           |  | 511 Fasade 4 |  | E1:116     |  | 1019       |  |
| Morild                             |  |              |  |            |  | A          |  |



ES



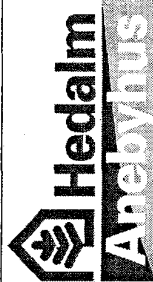
Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

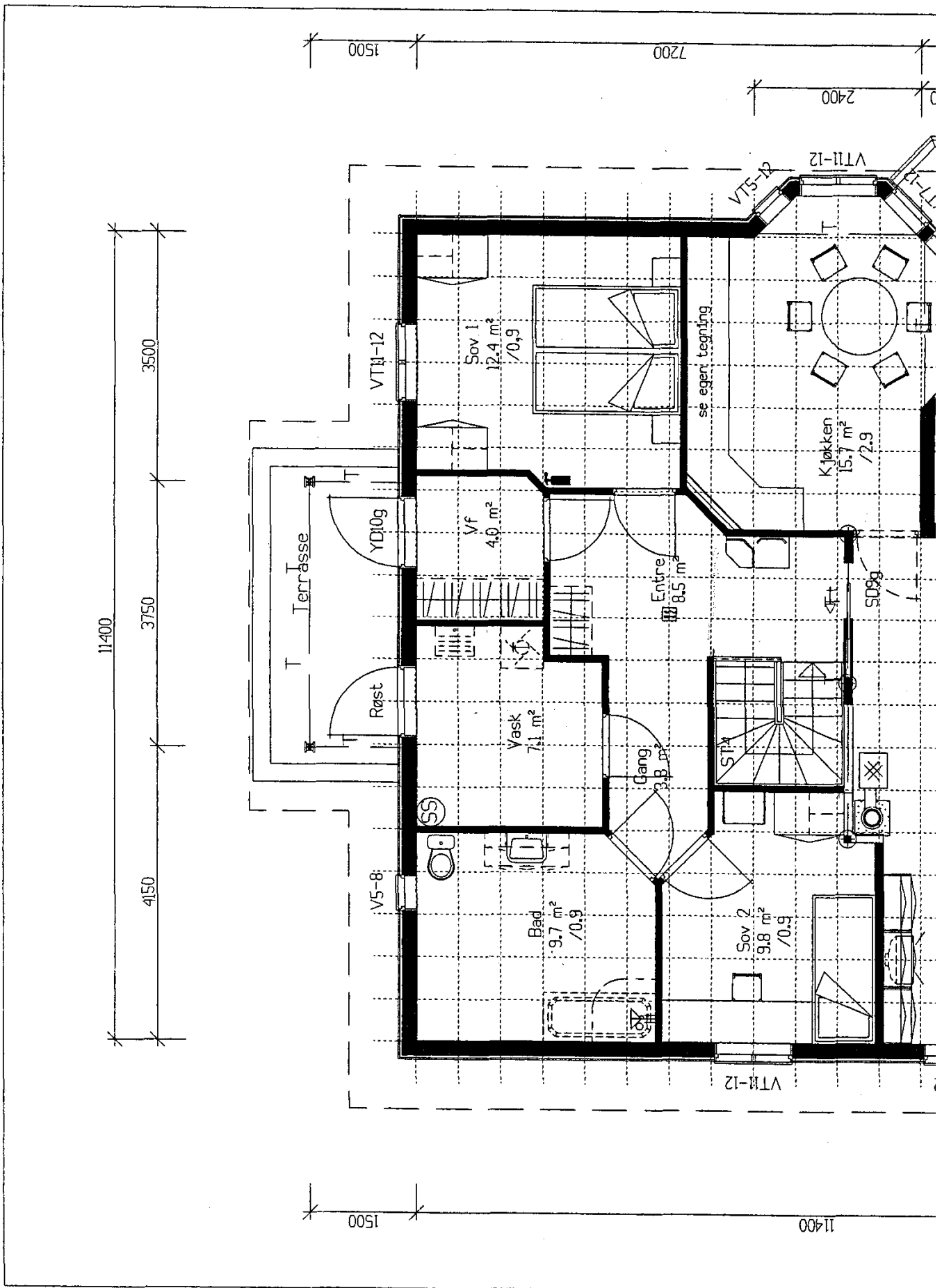
| Arealer (m²)     | BRA   | Fakt. | BA    | BRA-K |
|------------------|-------|-------|-------|-------|
| Undetgplan       | 102.5 | x 0.5 | 51.3  | 102.5 |
| Hovedplan        | 115.7 | x 1.0 | 115.7 | 115.7 |
| Utv. bod 1. etg. | 5.4   | x 0.6 | 3.2   | 0.0   |
| Sum 1 m²         | 224   |       | 170   | 218   |

Brutto Grunnflate 115.7  
 Bebygd Areal (BYA) 166.0  
 Bolig Areal (BOA) 190.2

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A Div. Innvendig 12.01.2005 mess

|                                    |  |                     |  |            |  |            |  |
|------------------------------------|--|---------------------|--|------------|--|------------|--|
| Tiltakshaver:                      |  | Målestokk           |  | Tilbud nr. |  | Dato       |  |
| Arne Rabbevåg og Stine Hellevik    |  | 1 : 100             |  | 04-649     |  | 23.11.2004 |  |
| Byggeplass/(Gnr./Bnr.):            |  | E-nr. :             |  | E-l:116    |  | Signat:    |  |
| Gjerde, 6730 Eidsnes. Sula Kommune |  | 501 Snitt & Arealer |  | 1019       |  | ab         |  |
| Hustyper:                          |  | Ar.knr.             |  | Tegn.nr.:  |  | Rev.:      |  |
| Morild                             |  | 501                 |  | 1019       |  | A          |  |





[illegible]

11-12

VT 11-12

VT-11-12

13040

7530

1310

Bed: 121 m<sup>2</sup>

Disp:  $13.1 \text{ m}^2$

$$\frac{\text{Evt. Bod}}{5.4 \text{ m}^2}$$

Evt.  
Bod  
7.9 m<sup>2</sup>

Gang/Trapp 64 m<sup>2</sup>

Dis.

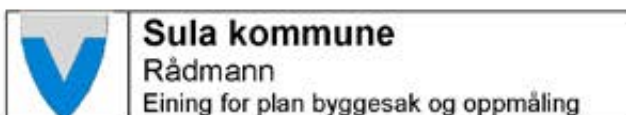
08911

4290

3750

3640

$$p(\mathbf{z}) = \prod_{i=1}^n p(z_i) = \prod_{i=1}^n \frac{1}{\sqrt{2\pi}} e^{-\frac{1}{2} z_i^2} = \frac{1}{(2\pi)^{n/2}} e^{-\frac{1}{2} \mathbf{z}^T \mathbf{z}}$$
 Springer

**Sula kommune**

Rådmann

Eining for plan byggesak og oppmåling

**Ferdigattest**

Etter plan- og bygninglov av 14.juni 1985 nr. 77, § 99

## Ansvarleg søker

Hedalm Anebyhus AS  
Langelandsv. 33

6010 ÅLESUND

## Tiltakshavar

Arne Rabbevåg og Stine Hellevik  
Bjørkavåggjerdet 26

6037 EIDSNES

**Ferdigattest er gitt for**

Eigedom /byggjestad:

Bjørkavåggjerdet 26, 6037 EIDSNES

Gnr.

65

Bnr.

163

Fnr.

Snr.

**Spesifikasjon**

Kva slag bygg/tiltak:

Nytt bygg / Bustadhus

Vedtak gjort av:

Delegert sak frå Sektorutvalet for miljø, næring og teknikk

Vedtak dato:

06.05.2005

Saksnr. :

50/05

22.06.2005

78/05

22.07.2005

100/05

Dato sluttkontroll:

29.07.2006

Kontrollansvarleg:

Hedalm Anebyhus AS

15.02.2016

Arne Rabbevåg

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

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

**Merknader****Underskrift**

Stad

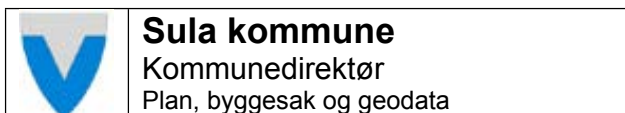
Langevåg

Dato

16.02.2016

Stempel/underskrift

Terje Havnegjerde  
DriftseiningssleiarEivind Skjong  
senioringenjører*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur***Adresse:**  
Postboks 280  
6039 LANGEVÅG**Telefon:**  
Sentralbord: 70 19 91 00  
Saksbeh: 70199178  
Telefaks: 70 19 91 01**E-post:**  
post@sula.kommune.no  
**Web:**  
www.sula.kommune.no**Bankgiro:**  
3910.51.86499  
**Skattekonto:**  
6345 06 15317**Foretaksnr.:**  
964 980 543



## Ferdigattest

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

Tiltakshavar  
Arne Rabbevåg  
Bjørkavåggjerdet 26  
6037 Eidsnes



|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |                          |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Ferdigattest er gitt for</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |                          |                        |
| Eigedom /byggjestad:<br>Bjørkavåggjerdet 26, 6037 Eidsnes                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Gnr.<br>65                         | Bnr.<br>163              | Fnr.<br>Snr.           |
| <b>Spesifikasjon</b>                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |                          |                        |
| Kva slag bygg/tiltak:<br>Bruksendringar av rom i kjelleretasje jf. DP-sak 052/25.         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |                          |                        |
| Vedtak gjort av:<br>Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker - lgangsettingsløyve |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    | Vedtak dato:<br>16.06.25 | Saksnr. :<br>DP-052/25 |
| Dato sluttkontroll:<br>11.08.25                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kontrollansvarleg:<br>Tiltakshavar |                          |                        |
| <b>Merknader</b>                                                                          | Kontrollansvarleg for utføringa har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. |                                    |                          |                        |
|                                                                                           | Bygget eller delar av det må ikkje brukast til andre formål enn det løyvet gjeld for (jf. plbl § 20-1)                                                                                                                                                                                                                             |                                    |                          |                        |
|                                                                                           | Vi gjer merksam på at eventuelle arealavhengige kommunale avgifter reknast frå dato for ferdigattest.                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                          |                        |

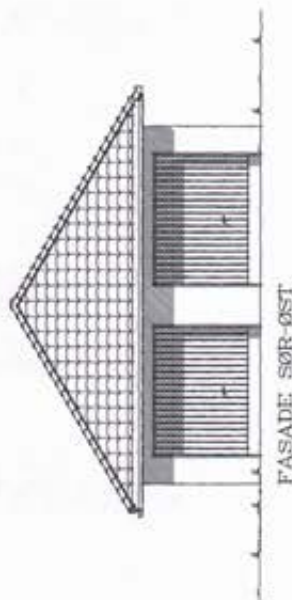
|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| <b>Underskrift</b> |                                   |
| Stad<br>Langevåg   | Stempel/underskrift               |
| Dato<br>12.08.2025 | Jørn Agersborg<br>Kommunalsjef    |
|                    | Åge Risjord<br>Byggesaksbehandlar |

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

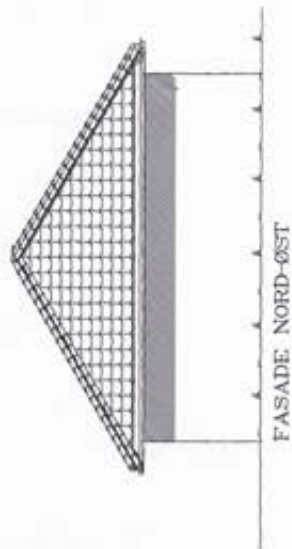
Arne  
Rabbev  
åg

|                                                  |                                                                  |                                                                              |                                                                           |                                    |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Adresse:</b><br>Postboks 280<br>6039 LANGEVÅG | <b>Telefon:</b><br>Sentralbord: 70 19 91 00<br>Saksbeh: 95712269 | <b>E-post:</b><br>post@sula.kommune.no<br><b>Web:</b><br>www.sula.kommune.no | <b>Bankgiro:</b><br>4212.23.28079<br><b>Skattekonto:</b><br>6345 06 15317 | <b>Foretaksnr.:</b><br>964 980 543 |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|

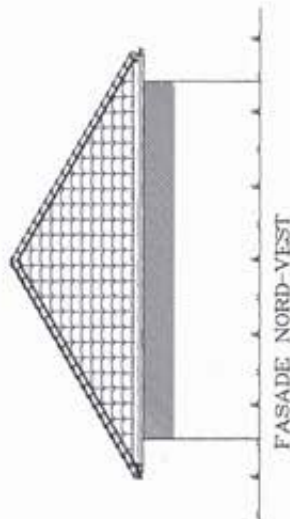
**SULA KOMMUNE**  
**27 AUG. 2008**  
 Arkitekt - Dato  
 Saksbehandler - D



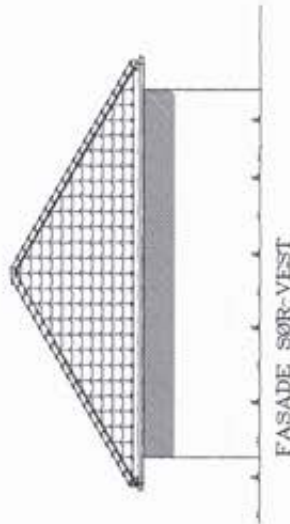
FASADE SØR-ØST



FASADE NORD-ØST



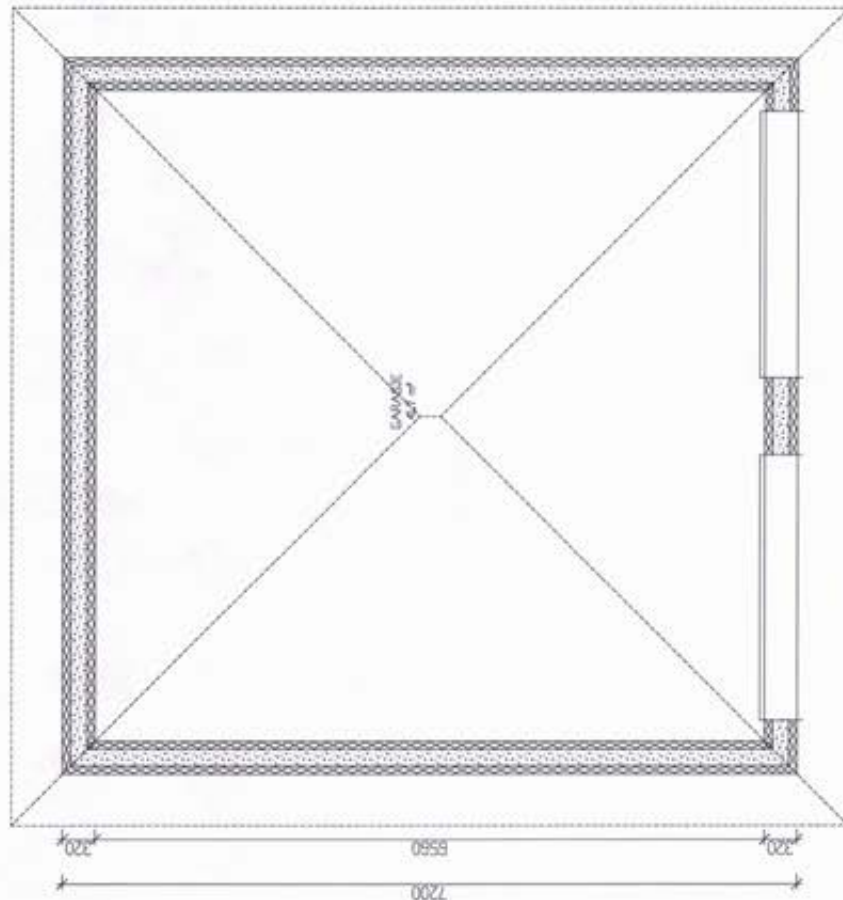
FASADE NORD-VEST



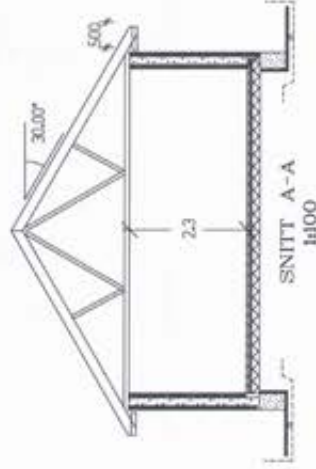
FASADE SØR-VEST

|                                                                                                                                           |                           |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|
| REV. / ANT. / REVIDERINGEN DÆKKER:                                                                                                        | DATA                      | TEGN.          |
| TITTEL: FASADER                                                                                                                           | MAL: 1:100                |                |
| TILTAKSHAVER: Arne Rabbavåg                                                                                                               | DATA: 30.05.2008          |                |
| BYGGEPLASS: Gjerde                                                                                                                        | TEGN: GK                  |                |
| ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN A/S                                                                                                             | Ystunsgt. 12, 8003 Aleund | SAK.NR: 08176  |
|                                                                                                                                           |                           | TEGN.NR: 505   |
|                                                                                                                                           |                           | PROSJEKT:      |
|                                                                                                                                           |                           | GARASJE        |
|                                                                                                                                           |                           | SAKSBEHANDLER: |
| <p><b>LEITE &amp; HOWDEN</b></p> <p>ARKITEKT OG INGENIØR</p> <p>VEFANGST 12 8003 ALEUND TLF 70102221 FAX 70102221 POST@LEITEHOWDEN.NO</p> |                           |                |
| <p>TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRSEL AV ARBEIDET SØR LØSE OG HOWDEN A/S IKKE MEDVERKER I</p>                         |                           |                |

7000  
6360  
320



320  
6360  
7200



|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
|                                | SULA KOMMUNE |
| 27 AUG. 2008                   |              |
| Arkitekt: S. O. L. E. I. T. E. |              |
| Journalnr: 10                  |              |

## PLAN GARASJE

BYA=50.0m²  
BTA=50.0m²  
BRA=41.7m²

|                                                                                                                                                       |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| REV. ANT. REVIDERINGEN DØFATTER:                                                                                                                      | DATEL. TEDEL.              |
| TITTEL: PLANER/SNITT                                                                                                                                  | MAL: 1:100/1:50            |
| TILTAKSHAVER: Arne Rabbavåg                                                                                                                           | DATEL: 30.05.2008          |
| BYGGEPLASS: Gjerde                                                                                                                                    | TEDEL: GK                  |
| ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN A/S                                                                                                                         | Ystevnaght 12, 8003 Aleund |
| <div> <p><b>LEITE &amp; HOWDEN</b><br/>ARKITEKT OG INGENIØR<br/>YSTEVNAGHT 12, 8003 ALEUND TEL: 70121219 FAX: 70121211 KOST@LEITEHOWDEN.NO</p> </div> |                            |
| TEDELINGEN PÅ JOSE KOPPERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM LØSE OG HOWDEN A/S PÅ MEDVERKER I                                            |                            |
| <div> <p>SAK NR: 08176</p> <p>TEGN NR: 506</p> <p>PROSJEKT: GARASJE</p> <p>SAKSBEHANDLER:</p> </div>                                                  |                            |

**SULA KOMMUNE***Eining for plan byggesak og oppmåling*

Stine Hellevik og Arne Rabbevåg  
Bjørkavåggjerdet 26  
6037 EIDSNES

**Vår ref.:**  
16/2656

**Saksbeh.:**  
ES

**Ark.:**  
GBNR - 65/163

**Dykkar ref.:**

**Dato:**  
16.02.2016

## **GNR 65 BNR 163 - STINE HELLEVIK OG ARNE RABBEVÅG - TILTAK ETTER PBL. § 86 A) - GARASJE REGISTRERT SOM FULLFØRT**

Viser til Dykkar melding på e-post av 15.02.2016 om at tiltaket fullført.  
Tiltak er registrert som mindre byggearbeid etter plan- og bygningslova § 86 a) der det ikkje er krav til ferdigattest.  
Tiltaket blir meldt ferdig i matrikkelen og saka registrert som avslutta og sendt til fjernarkiv.

Med helsing

Eivind Skjong  
senioringeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

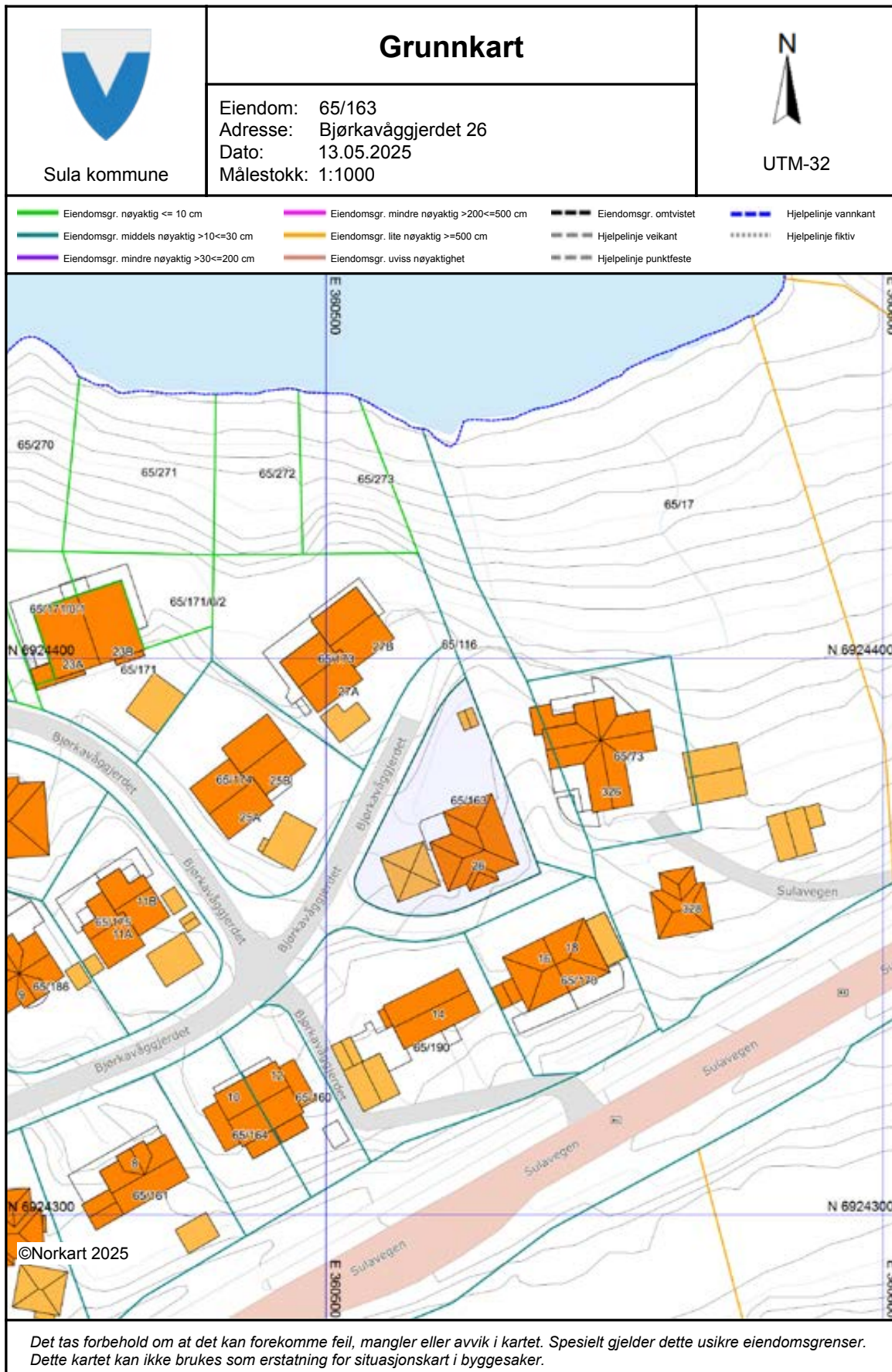
**Adresse:**  
Postboks 280  
6039  
LANGEVÅG

**Telefon:**  
Sentralbord: 70 19 91 00  
Saksbeh: 70199178

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

**Bankgiro:**  
3910.51.86499  
**Skattekonto:**  
6345 06 15317

**Foretaksnr.:**  
964 980 543





# Eiendomskart for eiendom 1531 - 65/163//



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 omstvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpeinje vegkant    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpeinje fikliv     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpeinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ○ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpeinje vannkant   | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                             | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

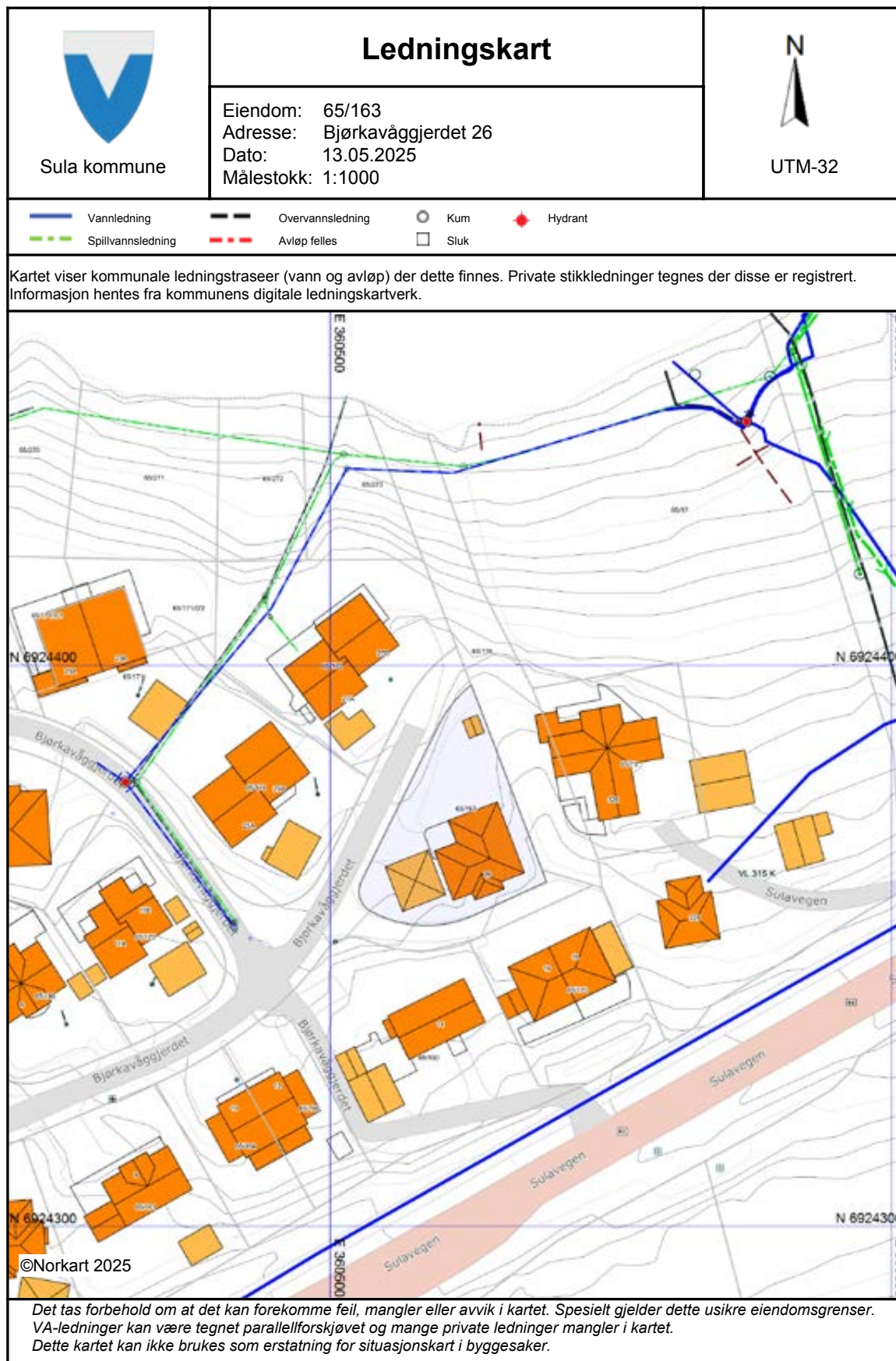
|                      |                       |                     |      |            |     |           |
|----------------------|-----------------------|---------------------|------|------------|-----|-----------|
| Areal                | 791,20 m <sup>2</sup> | Arealmerknad        |      |            |     |           |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem       | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6924376,01 | Øst | 360522,75 |

| Grensepunkter |            |           |            |           |                                | Grenselinjer (m) |        |
|---------------|------------|-----------|------------|-----------|--------------------------------|------------------|--------|
| #             | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype                | Lengde           | Radius |
| 1             | 6924389,27 | 360519,36 | 14 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 9,31             | 22,70  |
| 2             | 6924361,43 | 360505,57 | 14 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 31,07            |        |
| 3             | 6924356,16 | 360507,21 | 14 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 6,09             | 3,81   |
| 4             | 6924355,46 | 360525,72 | 14 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 19,22            | 20,50  |
| 5             | 6924361,37 | 360538,59 | 14 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 14,16            |        |
| 6             | 6924363,47 | 360537,79 | 14 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,25             |        |
| 7             | 6924396,47 | 360525,15 | 14 cm      | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 35,34            |        |



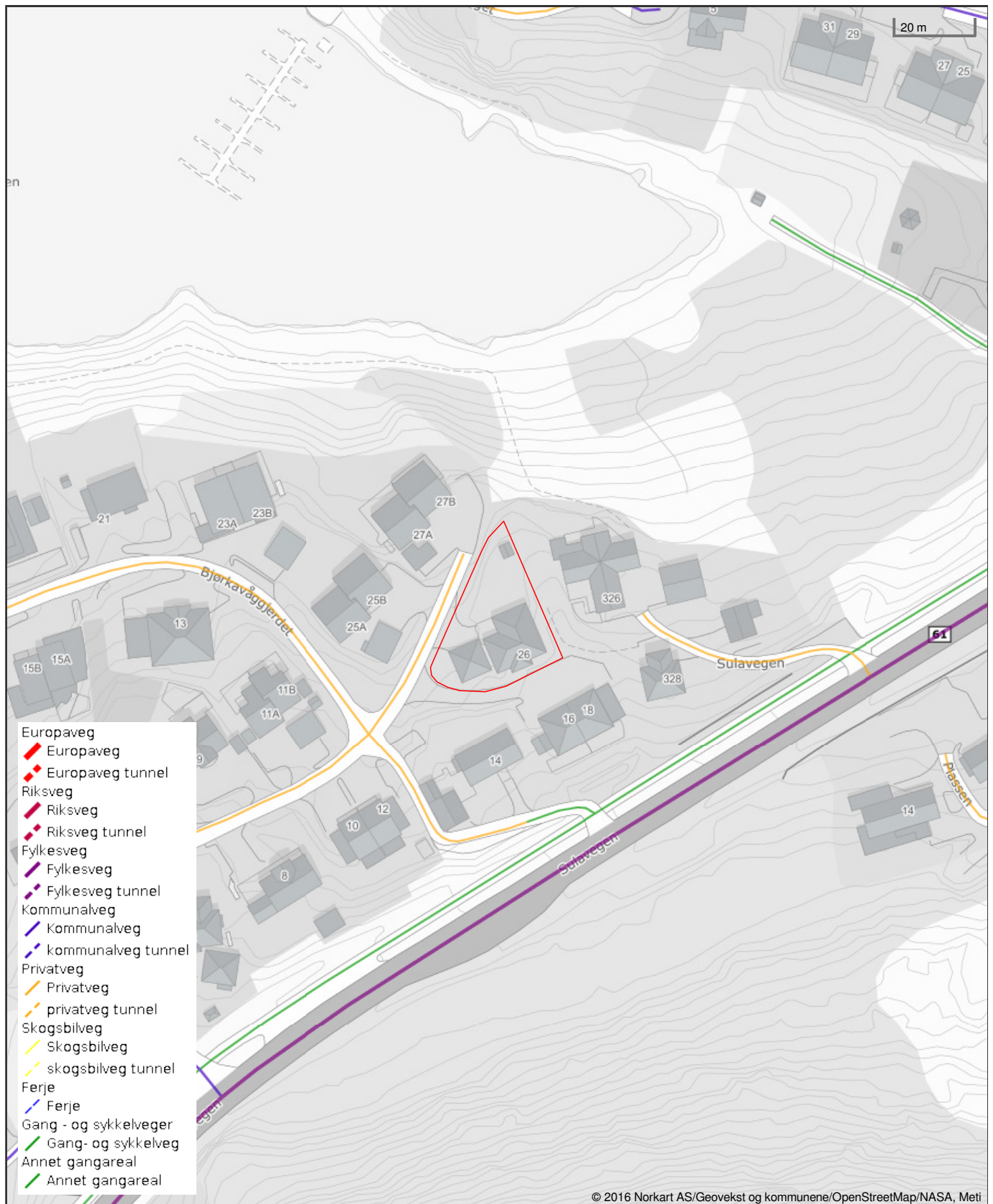
# Oversiktskart for eiendom 1531 - 65/163//







# Vegstatuskart for eiendom 1531 - 65/163//



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: 65/163  
Adresse: Bjørkavåggjerdet 26  
Utskriftsdato: 13.05.2025  
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*

 Køyreveg

 Fortau

 Annan veggrunn - tekniske anlegg

### *Reguleringsplan-Ormsynsoner (PBL2008 §12)*

 Faresone - Ras- og skredfare

### *Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20*

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje

 Regulert støyskjerm

 Målelinje/avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift breidde

Abc Påskrift radius



Sula kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 65/163  
Adresse: Bjørkavåggjerdet 26  
Utskriftsdato: 13.05.2025  
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.

|                       |
|-----------------------|
| <b>Tegnforklaring</b> |
|                       |



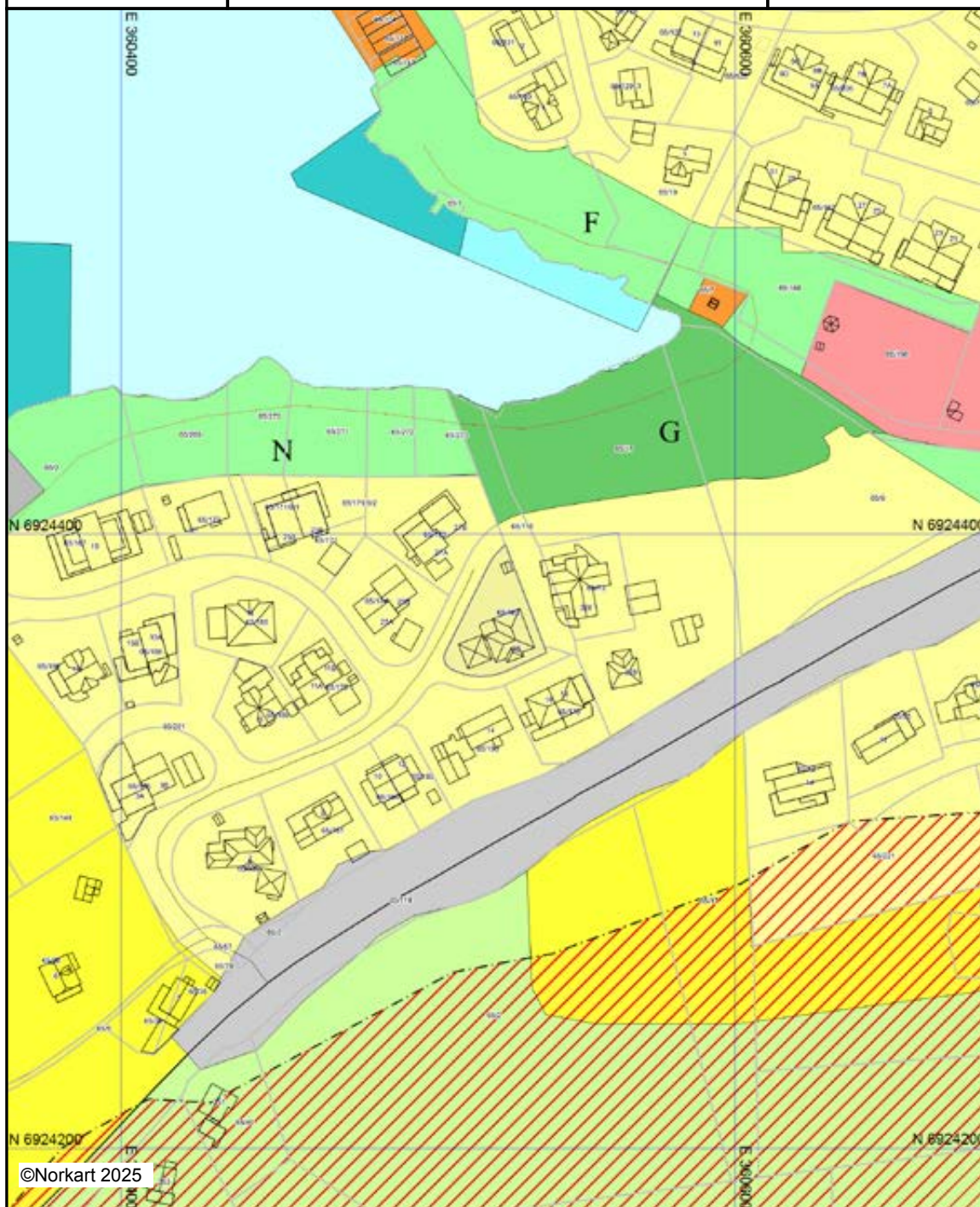
Sula kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 65/163  
Adresse: Bjørkavåggjerdet 26  
Utskriftsdato: 13.05.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)*

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Offentleg eller privattenesteyting - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Køyreveg - noverande
-  Parkering - noverande

### *Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)*

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

### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv*

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
-  Småbåthamn - noverande
-  Friluftsområde - noverande

### *Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)*

-  Faresone - Ras- og skredfare

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)*

-  Faresonegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

|               |             |                 |    |
|---------------|-------------|-----------------|----|
| Eiendom       | 1531 65/163 |                 |    |
| Utskriftsdato | 13.05.2025  | Antall datasett | 95 |

**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.

## 10 Berørte datasett

- ❗ 100-meter belte kyst
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Strategisk støykartlegging veg
- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ Kvikkleire
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Tettsteder

## 85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Radon
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Villreinområder

## 100-meter belte kyst

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



### Om datasettet

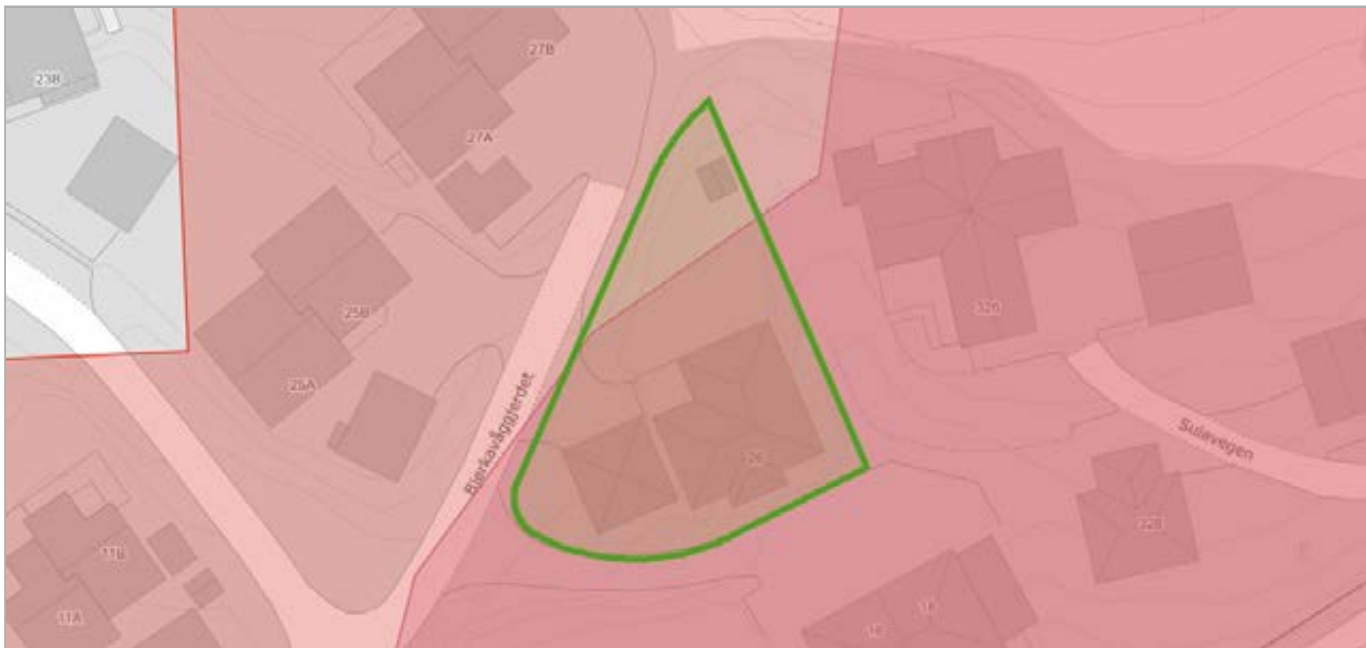
Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

### Tegnforklaring

|                      |
|----------------------|
| 100-metersbelte kyst |
| 100m belte kyst      |

## Aktsomhetskart for snøskred

|       |     |         |            |
|-------|-----|---------|------------|
| Kilde | NVE | Versjon | 12.05.2025 |
|-------|-----|---------|------------|



### Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løseområder 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 skredreducerende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løseområder 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 S2 uten skogeffekt |
| Sikkerhetsklasse S3                 |

|       |          |         |            |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 13.05.2025 |
|-------|----------|---------|------------|



### 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       |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| Bebyggd   | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |

## Kvikkleire

|       |                                       |         |            |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 13.05.2025 |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

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

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

### Tegnforklaring

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

### Objekter

| Navn             | Faregrad |
|------------------|----------|
| Område uten fare | Ingen    |

## Løsmasser N50/N250

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 05.05.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Objekter

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

## Marin grense

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 12.05.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

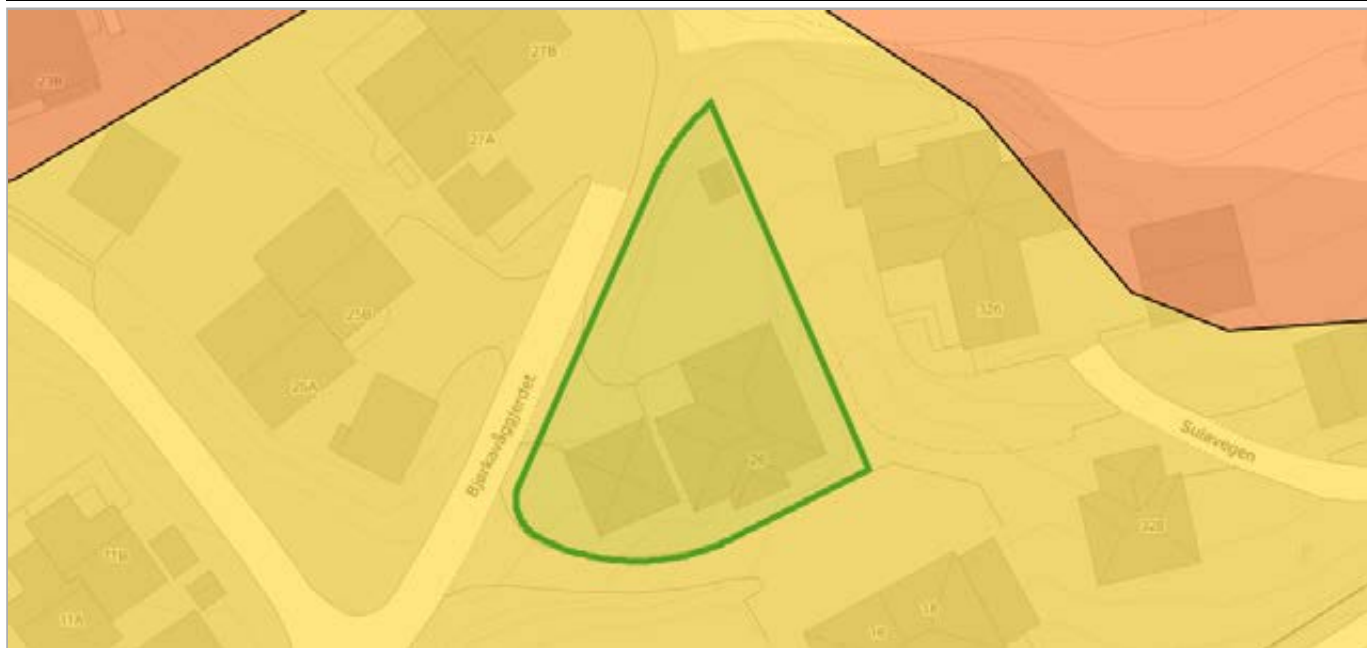
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

### Tegnforklaring

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

## Mulighet for marin leire

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 12.05.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike 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 grunnbøringsdata.

### Tegnforklaring

|                                              |
|----------------------------------------------|
| Mulighet for marin leire                     |
| ■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt |
| ■ Stor                                       |

### Objekter

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

## Naturtyper i Norge - landskap

|       |                |         |            |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 12.05.2025 |
|-------|----------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

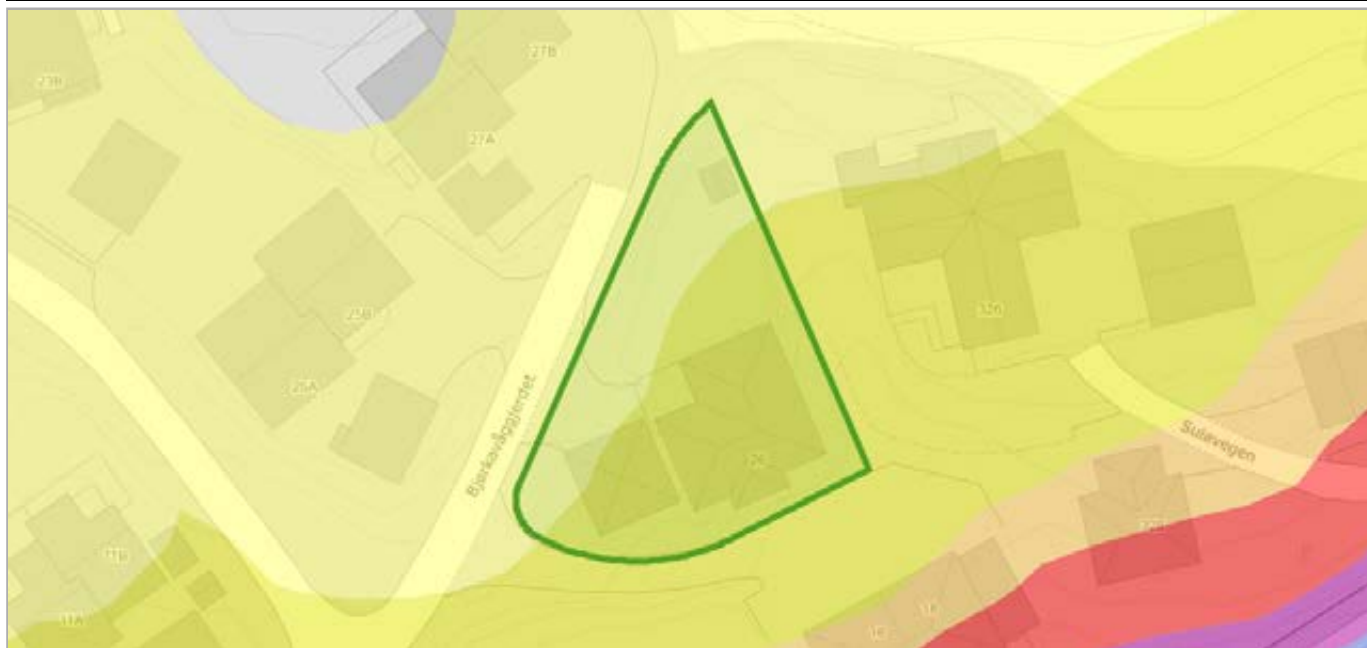
|                       |
|-----------------------|
| Kyst - slettelandskap |
| Kyst - slettelandskap |

### Objekter

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

## Strategisk støykartlegging veg

|       |                  |         |            |
|-------|------------------|---------|------------|
| Kilde | Statens vegvesen | Versjon | 02.01.2025 |
|-------|------------------|---------|------------|



### 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                         |  |
| 70                         |  |
| 65                         |  |
| 60                         |  |
| 55                         |  |
| 50                         |  |

### Objekter

| Støyintervall |
|---------------|
| 55            |
| 50            |

## Tettsteder

|       |                        |         |            |
|-------|------------------------|---------|------------|
| Kilde | Statistisk sentralbyrå | Versjon | 08.05.2025 |
|-------|------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

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

### Tegnforklaring

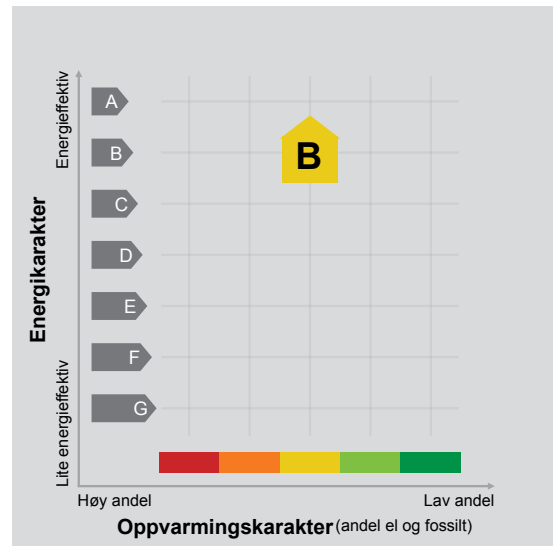
|            |
|------------|
| Tettsteder |
| Tettsteder |

### Objekter

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

# ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Bjørkavåggyrdet 26       |
| Postnummer        | 6037                     |
| Sted              | EIDSNES                  |
| Kommunenavn       | Sula                     |
| Gårdsnummer       | 65                       |
| Bruksnummer       | 163                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 21748749                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-130284 |
| Dato              | 03.06.2025               |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Luft kort og effektivt**

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

**- Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 2007     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 220      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Varmepumpe

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

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

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: 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 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: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak utendørs

#### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

#### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

#### **Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. 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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | Kr 7 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | Kr 15 500 |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |           |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

**1.** På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

**3.** 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. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

**4.** Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

**5.** Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

**6.** Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

**7.** 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.

**8.** 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

**2.** Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0088/25

Adresse: Bjørkavåggjerdet 26, 6037 EIDSNES, gnr. 65, bnr.  
163 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.08.2025

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

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

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

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

☐

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# NOTATER

[illegible]

[illegible]



## Følg budrunden live!

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

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