

Tranvågvegen 5

FISKARSTRAND

notar



Prisantydning Kr 3 300 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 245/263 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Tranvågvegen 5

Romslig enebolig med stor tomt og stort potensiale beliggende i solrike omgivelser på Fiskarstranda

Adresse	Tranvågvegen 5 6035 FISKARSTRAND
Prisantydning	Kr 3 300 000,-
Omkostninger	Kr 101 490,-
Totalpris	Kr 3 401 490,-
BRA-i/BRA Total	245/263 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1963
Soverom	3

Romslig enebolig beliggende i Tranvågvegen på Fiskarstranda. Boligen ligger i et barnevennlig område med kort avstand til den nye barneskolen, idrettsanlegg og et flott turterreng.

Boligen går over to plan og er svært innholdsrikt. Det vil være naturlig med noe modernisering og oppgradering ved eierskifte. Eiendommen har også en svært stor tomt med stort potensiale.

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	33
Nøkkelinformasjon	34
Plantegning	48
Vedlegg	51
Budgivning	147

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









Inngangsparti



Gang



Gang



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Utestue



Den tilbygde uestuen er ikke byggemeldt



Utgang fra uestue til veranda



Veranda



Veranda



Trapp fra veranda til hage



Hage



Bad



Toalettrom



Soverom 1



Utgang fra soverom 1 til altan



Utsikt fra altan



Utsikt fra altan



Soverom 2



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3



Gang (øst). Med unntak av trappen så er denne delen av underetasjen byggemeldt/godkjent som ikke utgravd



Gang (øst). Denne delen av underetasjen er byggemeldt/godkjent som ikke utgravd



Stue (øst)



Bod (øst). Rommet er byggemeldt/godkjent som brensel- og matbod (ikke godkjent for varig opphold)



Rom brukt som soverom (øst). Rommet er byggemeldt/godkjent som disponibelt rom (ikke godkjent for varig opphold). Det er ikke søkt om bruksendring



Rom brukt som soverom (øst). Rommet er byggemeldt/godkjent som uterom (ikke godkjent for varig opphold). Det er ikke søkt om bruksendring



Bad (øst). Denne delen av underetasjen er byggemeldt/godkjent som ikke utgravid



Bad (øst). Denne delen av underetasjen er byggemeldt/godkjent som ikke utgravid



Bod 1 (vest). Med unntak av trappen så er denne delen av underetasjen byggemeldt/godkjent som ikke utgravid



Bod 2 (vest). Denne delen av underetasjen er byggemeldt/godkjent som ikke utgravd



Bod 3 (vest). Denne delen av underetasjen er byggemeldt/godkjent som ikke utgravd



Vaskerom (vest)



Fra vaskerommet er det utgang til hage



Stor tomt



Eiendommen og omgivelsene rundt



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig området på Fiskerstranda, i Sula kommune. Området består av frittliggende eneboliger, to- og firemannsboliger. Det er ca. 300 meter til nærmeste busstopp, ca. 700 meter til matbutikk, Ca 1 km gangveg til ny barneskole på Ferdahaugen. Også kort avstand til barnehage. Det tar ca 5 minutter å kjøre til Langevåg sentrum og ca. 15 minutter med bil til Moa handelsentrum med alle fasiliteter. Tomten er svært romslig med store muligheter. Gode lys- og solforhold.

ADKOMST

Fra Ålesund kjør mot Langevågen. Når du kommer til Fiskerstranda, ta av til venstre inn Tranvågvegen etter langsvingen og den lille brua. Følg veien noen meter og du får boligen framfor deg.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Tranvågvegen 5, 6035 FISKARSTRAND

OPPDRAKSNUMMER

2-0263/25

SELGER

Joakim Sevrin Tranvåg Øren

Susanne Tranvåg Øren

Mette Tranvåg Øren

Pål Eric Tranvåg Øren

Johanna Øren Larusdottir

Lina Øren Larusdottir

HJEMMELSHAVER

Olav Øren

MATRIKKE

Gårdsnummer 78, bruksnummer 11, , ideell andel 1/1.
i Sula kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

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 har ikke opplyst årlig strømforbruk. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 6 144.4 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten ligger i en slak nordhelling, men kan anses som tilnærmet flatt i terrenget. Det er ukjent byggegrunn. Dreneringsløsningen er ukjent, men antas å være av eldre dato. Bygningen har grunnmur i betongstein. Fundament er beskrevet under eget punkt. Det er en mindre mur på eiendommen av naturstein. Det er ikke kjent hvilke type vann- og avløpsrør som er utenfor boligen. Det er ikke mottatt informasjon om at disse er skiftet i senere tid.

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.11.2025 utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen.

BYGGEÅR

1963

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1963 og går over to etasjer, bestående av en hovedetasje og en underetasje. Byggegrunnen er ukjent, og fundamentene er ikke kjente.

Bygningen har en grunnmur av betongstein.
Dreneringsløsningen er ukjent, men antas å være av eldre dato.

Veggkonstruksjonen består av en trekonstruksjon med ukjent utførelse, kledd med stående bordkledning. Rundt taket er det en gesimskasse med liggende, spaltet kledning.

Taket er en pulttakkonstruksjon med spaltet gesims, teknet med membranpapp av ukjent alder. Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål og stammer fra byggeåret.

Etasjeskillerne er bygget med trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er observert noen avsatser og høydeforskjeller, og det antas å være tilfarergulv mot grunn i underetasjen.

Vinduene i boligen er fra ulike perioder, inkludert byggeår, 1980-tallet og 2011, hvorav noen er plassert i en utestue. Noen vinduer har koblet glass og er fra byggeåret, mens andre er av trevirke med 2-lags glass. Ytterdørene er av teak og fra byggeåret. Det finnes også en terrassedør av malt trevirke, en skyvedør i teak, og en nyere terrassedør fra 2011 i malt trevirke med 3-lags glass.

Eiendommen har flere verandaer og terrasser. Verandaene er av betong med rekkverk av trevirke, og det er også en terrasse på terreng av betong og trevirke. Under deler av en veranda finnes et lagringsrom med spaltet kledning. Det er en trapp av trevirke som følger terrenget, samt en flislagt betongtrapp med smijernsrekkverk som fører opp til inngangspartiet.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

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

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig – Takteking

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

undertak.

- Utvendig – Dører

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

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

- Utvendig – Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

• Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er saltutslag på undersiden av verandaene.

- Det er sprekker i betongen og synlig armeringsjern i underkant av verandaene. Armeringsjernet er rustent/korroderet.

- Rekkverket er skjevt/ heller litt utover.

- Rekkverket er målt til 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

- Utvendig – Utvendige trapper

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

- Tretrappen er værslitt.

- Det er løse skiferfliser på trappen opp til inngangspartiet.

- Innvendig – Overflater

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er generell enkelte skader og høy slitasje på enkelte overflater. Noen overflater er av eldre dato.

- Innvendig – Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

• Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt stikk kontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Følgende er målt:

- På stuen i underetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og 13 mm gjennom hele rommet.

- På gangen i underetasjen er det målt 12 mm over 2 meter

og 20 mm gjennom hele rommet.

- På stuen i hovedetasjen er det målt 7 mm over 2 meter og 12 mm gjennom hele rommet.

- På kjøkken i hovedetasjen er det målt 15 mm over 2 meter og 18 mm gjennom hele rommet.

Kommentar til andre avvik:

- Det er ikke helt avklart, men det er høydeforskjeller i gulv mot grunn som kan minne om tilfarergulv.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

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

• Det er registrert typisk "kjellerlukt"

• Det er påvist andre avvik:

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert dører med sprukket glass.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Utestuen har trebjelkelag med rom under. Det er ikke isolasjon i bjelkelaget.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom (vest) - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Alder er benyttet som grunnlag for vurdering av tilstandsgrad, da veggene er av betong og det ikke er mulig å foreta hullboring for fuktmåling.

- Tiltak bør vurderes i sammenheng med den generelle tilstanden på badet.

- Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ventilatoren har høy alder, og det kan ikke forventes at den har effekten som kreves av dagens ventilatorer.

- Spesialrom - Hovedetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Rekvirent har ikke inngående kjennskap til den elektriske installasjonen. Anlegget har høy alder og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført. Vi anbefaler derfor at det utføres en kontroll av anlegget.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

• Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Nedløp er tette og har lekkasjer.

- Ved ett nedløp som går ned i en terrasse på terreng, er det helt vått på betongplaten som ligger inntil terrassen. Årsaken til dette er ikke påvist, men det fremstår som om nedløpet ikke er koblet til rør som fører vannet bort fra bygget, eller at røret er tett, noe som har medført lekkasje i dette området.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert råteskader i gesimskassen.

- Det er observert stedvise råteskader i kledningen.

- Kledningen er værslitt.

Kommentar til andre avvik:

- Veggen på utestuen fremstår som skjev. Det ser ut til at den går litt utover på midten, hvor det er mange vinduer.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er stor variasjon i tilstanden på vinduene. Enkelte vinduer frabyggeår har råteskader, men det er ikke

plassert.

- Vinduene er generelt værslitte.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

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

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom (vest) - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Underetasje - Bad (øst) - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

• Det er lekkasje fra rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

- Tomteforhold - Fundament

Fundament er ikke kjent.

- Tomteforhold - Oljetank

Det er ikke kjent om det er nedgravde oljetanker. Det er spurt rekvirent, men rekvirent har ikke kjennskap til dette.

VIKTIG

spesifisert hvilke vinduer dette gjelder eller hvor de er

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

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

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2011:

- Vinduer fra 2011 i utestuen.
- Ut fra utestue er det en terrassedør fra 2011.

1999:

- Varmtvannstanken fra 1999.

1980:

- Vinduer fra 1980-tallet.

1970:

- Badet i underetasjen er fra 1970-tallet.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN

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

- Boligbebyggelse - Nåværende (3 669 kvm)
- Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått) - Nåværende (2 475 kvm)

REGULERINGSPLAN

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

Reguleringsplan for Bakketun - gnr 78 bnr 5 - Eldre reguleringsplan - Ikrafttredelse 04.02.1999.

Reguleringsplan for eit område kring Fiskerstrand verft - Eldre reguleringsplan - Ikrafttredelse 07.10.1999.

Detaljregulering for Gbnr 78/6 og 78/14 m.fl. - Ystebø - Ikrafttredelse 27.08.2020. Eiendommen er dels underlagt denne planen med følgende formål:

- Annen veggrunn - tekniske anlegg (3 kvm)
- Hensynsone H410 - Krav vedrørende infrastruktur (3 kvm)

Hoveddelen av eiendommen er uten detaljregulering.

REGULERINGSPLANFORSLAG

I følge Sula kommune er det per 07.11.2025 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. vedlagt kart/reguleringsplanforslag.

OMRÅDEANALYSE

I følge Områdeanalyse datert 07.11.2025 så er det registrert 17 berørte datasett på eiendommen:

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Dyrkbar jord
- FKB-AR5
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense

- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper i Norge - landskap
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Radon
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Stormflo
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Tettsteder
- Vernskog

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

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

KULTURMINNERAPPORT

I følge Kulturminnerapport datert 07.11.2025 så er det registrert 0 berørte datasett på eiendommen.

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

MER INFORMASJON

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

OPPVARMING

Elektrisk: Panelovner.

Vedfyring: Det er montert vedovn i hovedetasjen og i underetasjen. Ildstedet i hovedetasjen er murt inn.

I følge opplysninger fra Sula kommune/brannvesenet så ble det utført feiing av skorstein den 01.09.2023. Hyppighet for feiing var hvert 2. år tidligere, men nå er det registrert en hyppighet på 5 år. Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget den 20.03.2023. Da ble det registrert at det manglet plate på gulv under/foran ildsted - Jøtul 3 - i underetasjen. Avtalen var at huseier skulle legge ned flis.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er installert fiber fra Tafjord Connect i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei, jfr. vedlagte vegstatuskart.

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

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

Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Private stikkledninger-/veier vedlikeholdes for eiers regning frem til offentlig påkoblingspunkt.

BEBYGGELSE

Området består av frittliggende eneboliger, to- og firemannsboliger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Nabolaget har et godt utvalg av skoler og barnehager.

Dagligvarehandelen er også lett tilgjengelig med Kiwi Fiskarstrand bare 6 minutters gange fra eiendommen, og Bunnpris Vedde 4 minutter unna. PostNord ligger 0,5 km fra eiendommen og har søndagsåpent.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og har et lavt støynivå, noe som gir en fredelig atmosfære. Det er også gode muligheter for sport og fritidsaktiviteter, med Fiskarstrand skole Aktivitetshall bare 3 minutters gange unna og Fiskarstrand stadion 10 minutter unna.

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Det er ca 1 km gangvei til ny barneskole på Ferdahaugen. Sula ungdomsskule ligger 5,4 km fra eiendommen.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Valedakta kun 2 minutters gange unna og linje 4 bare 0,2 km fra eiendommen. For de som reiser ofte, er Ålesund Lufthavn, Vigra, en 37-minutters kjøretur unna.

ADGANG TIL UTELEIE

Registrert som enebolig med en boenhet i matrikkel. Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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

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

registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Sula kommune har fremlagt følgende dokumentasjon i meglerpakken:

- Vedtak om godkjenning av det anmeldte våningshus på de i byggeanmeldelsen anførte betingelser. Vedtaket er datert 14.03.1963.
- Byggemeldte tegninger av våningshus godkjent på de i byggeanmeldelsen anførte betingelser datert 14.03.1963.

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til våningshuset, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Ferdigattest utstedes imidlertid ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, jfr. ovennevnte, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er registrert følgende avvik:

HOVEDETASJE

Innvendig stemmer hovedetasjen med dagens bruk, bortsett fra at vegger knyttet til opprinnelig vindfang er fjernet. På tegningene er det i tillegg inntegnet en tilbygget garasje mot nordvest, som ikke er der i dag. Det er tilbygd en utestue mot vest som ikke fremkommer på tegning. Veranda er utvidet noe østover, og det er endret trappeadkomst fra veranda til hage. Altan på østsiden er også forlenget nordover i forhold til tegning. Trappeadkomst til hovedinngang mot nord er endret i forhold til tegning. Endringene er ikke omsøkt/godkjent. Se mer informasjon nedenfor.

UNDERETASJE

I underetasjen er det foretatt større endringer;

Underetasjen er i dag avdelt i retning nord-sør, dvs. at det

er to trapper ned til etasjen - og det er per i dag ikke passasje mellom den østre og den vestre delen. På tegning er det passasje mellom hele fremre del av underetasjen - med unntak av uterom som på tegning kun har utvendig adkomst. Begge trappene, samt vaskerom og kjellerstue samsvarer/fremkommer imidlertid på tegningen. På tegningen er underetasjen delt i to i retning øst-vest, hvorav den bakre del mot nord er skravert og det tolkes dihten at denne delen av underetasjen er registret som ikke utgravd. Dette arealet er imidlertid utgravd og består per i dag av boder, bad og gang. Det er installert 2 vinduer mot nord som ikke fremkommer på tegning - ett på bad og ett i gang. Den fremre delen av underetasjen består på tegning av vaskerom, brensel (bod), mat (bod), kjellerstue, disp (ikke godkjent for varig opphold/beboelse) og uterom (bod). På tegning har uterommet kun utvendig tilkomst. Den utvendige adkomsten er fjernet og rommet har innvendig adkomst per i dag. Brensel/mat (slått sammen), disp og uterom har av eier blitt benyttet som 3 soverom. Det er følgelig installert et vindu i den opprinnelige matboden - vinduet fremkommer ikke på tegningen. Mot sør er det installert et vindu og en dør på vaskerom som ikke fremkommer på tegningen. Mot vest er det inntegnet en dør ut fra vaskerom som ikke er der i dag. Takstmann, jfr. vedlagt tilstandsrapport, har vurdert disp og uterom som soverom i sin rapport. Bruken er imidlertid ikke godkjent. Det samme gjelder øvrige av de foran nevnte endringene. Det bemerkes at romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,16 m.

Når det gjelder endringer og lovlig bruk så må en påregne at det må søkes til kommunen, og det forutsettes påfølgende godkjent vedtak og at ferdigattest gis. Se mer informasjon nedenfor.

TIL INFORMASJON

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

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei,

brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

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

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

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

RADONMÅLING

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

INNHold

UNDERETASJE

BRA-i 117 kvm: Vaskerom (vest), bod (vest), bod 2 (vest), bod 3 (vest), bad (øst), gang (øst), rom brukt som soverom (øst), rom brukt som soverom 2 (øst), bod 4 (øst) og stue (øst).

HOVEDETASJE

BRA-i 128 kvm: Bad, kjøkken, toalettrom, gang, stue og 3 soverom.

BRA-b 18 kvm: Utestue.

TBA 33 kvm: Terasse- og verandaareal.

LOVLIGHET

Det er foretatt søknadspliktige endringer som ikke er byggmeldt/godkjent. Det påpekes spesielt at boligen har flere rom som har blitt benyttet til soverom, men bare 3 av disse er godkjent til formålet. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer

informasjon.

AREAL

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

STANDARD

Kjøkken i hovedetasje:

Kjøkkeninnredning av eldre dato med overskap og underskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, med vask og tilhørende stålbenkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er tilrettelagt for plassering av komfyr. Vedrørende hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Toalettrom i hovedetasje:

Rommet har fliser på gulv, tapet på vegg og malte flater i himling. Det er innredet med vask og toalett, og har naturlig avtrekk.

Bad i hovedetasje:

Badet i hovedetasjen er pusset opp etter byggeår, men nøyaktig alder er ukjent. Selv om alderen er ukjent vurderes badet til at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/ -konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Dusjkabinettet er av nyere dato.

Bad i underetasje:

Badet i underetasjen er fra 70-tallet og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Rommet har fliser på gulv, fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har toalett, som er ett rom i rommet, dusjkabinett og vask.

Vaskerom i underetasje:

Vaskerommet i underetasjen er fra byggeår og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på tettesjikt, som er sprukket opp. Rommet har skyllekar og opplegg for oppvaskmaskin. Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, furugulv, fliser og belegg.

Vegger: Tapet, panel og malte plater.

Himling: Panel. Det er flere rom med grove overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rørteknisk opplegg av kobber og det kan være noe stålrør. Det er observert rør som er isolert med noe som minner om eternitt/asbest.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Flere av ventilene er blokkert.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra 1999 og er på ca. 200 liter. Den er plassert på boden.
- Elektrisk anlegg: EI-anlegg fra 1963 med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.
- Branntekniske forhold: Røykvarsler og brannslukningsapparat.

HVITEVARER

Det medfølger ingen hvitevarer.

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: 245 m²

BRA – b: 18 m²

BRA totalt: 263 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 117 m² Vaskerom (vest), bod (vest), bod 2 (vest), bod 3 (vest), bad (øst), gang (øst), rom brukt som soverom (øst), rom brukt som soverom 2 (øst), bod 4 (øst) og stue (øst).

Hovedetasje

BRA-i: 128 m² Bad, kjøkken, toalettrom, gang, stue og 3 soverom.

BRA-b: 18 m² Utestue.

TBA fordelt på etasje

Hovedetasje

33 m² Terrasse- og balkongareal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

– Utestuen er satt opp under areal for innglasset balkong. Dette på bakgrunn av at det ikke er fullverdig isolert og ikke egner seg som opphold hele året.

Det er foretatt stikkmål av romhøyden. Det er varierende romhøyde i begge etasjer.

– Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,16 m.

– Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,75 m. Merk at det er skrå himling innvendig og dette er høyeste punkt.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 300 000,-

VERDITAKST

Kr 3 300 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 29 466,- for år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet er en prognose for kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025.

Kommunale avgifter inkluderer:

Feieavgift: kr 500,00

Kloakkavgift areal: kr 9016,00

Fastgebyr kloakk boenhet: kr 5426,16

Vannavgift areal: kr 4981,80

Fastgebyr vann boenhet: kr 3653,41

Renovasjon 140 l: kr 5889,00

Totalt: kr 29466,37

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Fakturert beløp for 2024 var kr 34 738,37,-. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det er ikke registrert vannmåler i boligen.

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

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

EIENDOMSSKATT

Kr 3 402,- for 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 207 087,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 828 349,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 300 000,- (Prisantydning)

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

kr. 82 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 101 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 401 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1963/304683-4/58 17.10.1963 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dvs: Jfr. Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning datert 31.07.1963/tinglyst 17.10.1963; Parsellen og hovedbruket og evt. senere utskilte parseller av dette har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer.

1995/18102-1/58 18.12.1995 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1963/304683-1/58 17.10.1963 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1531 GNR: 78 BNR: 1

2011/1036463-1/200 12.12.2011 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1531 GNR: 78 BNR: 36

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1963/304683-2/58 17.10.1963 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1531 GNR: 78 BNR: 1

Dvs: Jfr. Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning datert 31.07.1963/tinglyst 17.10.1963; Parsellen har rett til bruk av hovedbrukets veier mot forholdsvis andel i vedlikeholdet.

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

GRUNNBOKSDATO

06.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

Frende Forsikring, Avtalenummer 1296820

DIVERSE OPPLYSNINGER

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

07.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

ANSVARLIG MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne

handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt

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

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

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

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

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

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

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

Plantegning



Tranvågvegen 5

1 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

NB! Tegningen viser dagens rominndeling og bruk. Det er foretatt endringer som ikke er omsøkt/godkjent av kommunen. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

Plantegning



notar

Tranvågvegen 5

U Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

NB! Tegningen viser dagens rominndeling og bruk. Det er foretatt endringer som ikke er omsøkt/godkjent av kommunen. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

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

TRANVÅGVEGEN 5

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger
- Vedtak om godkjenning
- Informasjon om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
- Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Oversiktskart
- Grunnkart
- Eiendomskart
- Ledningskart
- Veistatuskart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Reguleringsplanforslag
- Områdeanalyse
- Kulturminnerapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tranvågvegen 5 , 6035 FISKARSTRAND

 SULA kommune

 gnr. 78, bnr. 11

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 12.11.2025

Rapportdato: 24.11.2025

Oppdragsnr.: 20923-1406

Referansenummer: LO1033

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen



**Art-
ikon**
ARKITEKT, TAKSERING OG
INGENIØR OG KONSULENT

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

Norsk takst

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



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

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

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

Artikon

Artikon 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

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
Uavhengig Takstingeniør
steffen@artikon.no
400 55 908

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1963, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert Råteskader på utvendig kledning og vinduer. Innvendig er det generell slitasje og våtrommene er klar for rehabilitering.

Boligen går over 2 etasjer, med hovedetasje og underetasje. Underetasjen er delt i to og det er ikke tilkomst direkte mellom disse, uten å gå via hovedetasjen. 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: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er en pulttakkonstruksjon med spaltet gesims rundt taket. Det er membranpapp på taket av ukjent alder. Besiktigelsen er foretatt fra taket. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er en gesimskasse rundt taket som er kledd med liggende spaltet kledning.

Vinduer fra byggeår, 1980-tallet, samt noen fra 2011, hvor sistnevnte er plassert i utestuen. Utestuen har også eldre vinduer. Det er noen vinduer med koblet glass, og disse er fra byggeår. Enkelte vinduer fra byggeår, vinduer fra 1980-tallet og vinduer fra 2011 er av trevirke med 2-lags glass. Ytterdørene er av teak og er fra byggeåret. Det er en terrassedør av malt trevirke som er skiftet etter byggeåret, men denne er av eldre dato. Det er en skyvedør ut til den ene verandaen av teak. Ut fra utestue er det en terrassedør fra 2011. Denne er av malt trevirke med 3-lags glass.

Det er flere verandaer og terrasser. Verandaene er av betong med rekkverk av trevirke. Det er også terrasse på terreng av betong og trevirke. Under deler av verandaen er det ett rom for lagring med spaltet kledning. Det er en trapp av trevirke som følger terrenget, samt en flislagt trapp av betong med smijernsrekkverk som går opp til inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furugulv, fliser og belegg. Veggene har tapet, panel og malte plater. Innvendige tak har panel. Det er flere rom med grove overflater. Det er også ett rom som er valgt å definere som utestue. Innvendige dører er malte glatte dører og dører av teak. Enkelte dører har glassfelt.

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er noen avsatter og forskjeller i høyde i begge etasjer. Det er dermed antatt at det er tilfarergulv mot grunn i underetasjen. Mellom etasjene er det to innvendige trapper som fører ned til hver sin del av underetasjen. Underetasjen er delt i to, og det er ikke mulig å gå mellom disse uten å gå via hovedetasjen. Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget.

Boligen har to mursteinspiper, og det er montert vedovn i hovedetasjen og i underetasjen. Ildstedet i hovedetasjen er murt inn.

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i underetasjen er fra byggeår og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på tettesjikt, som er sprukket opp. Rommet har skyllekar og opplegg for oppvaskmaskin.

Badet i underetasjen er fra 70-tallet og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Rommet har fliser på gulv, fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har toalett, som er ett rom i rommet, dusjkabinett og vask.

Badet i hovedetasjen er pusset opp etter byggeår, men nøyaktig alder er ukjent. Selv om alderen er ukjent vurderes badet til at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/ -konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Dusjkabinettet er av nyere dato.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er av eldre dato, med overskap og underskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, og det er vask med tilhørende stålbenkeplate. Det er tilrettelagt for plassering av komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har fliser på gulv, tapet på vegg og malte flater i himling/ innvendig takflate. Rommet er innredet med vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er rørteknisk opplegg av kobber og det kan være noe stålrør. Det er observert avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken fra 1999 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanker er plassert på boden.

Beskrivelse av eiendommen

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i gangen.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger i en slak nordhelling, men kan anses som tilnærmet flatt i terrenget. Det er ukjent byggegrunn. Dreneringsløsningen er ukjent, men antas å være av eldre dato.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Fundament er beskrevet under eget punkt.

Det er en mindre mur på eiendommen av naturstein.

Det er ikke kjent hvilke type vann- og avløpsrør som er utenfor boligen. Det er ikke mottatt informasjon om at disse er skiftet i senere tid.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	263 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	263 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

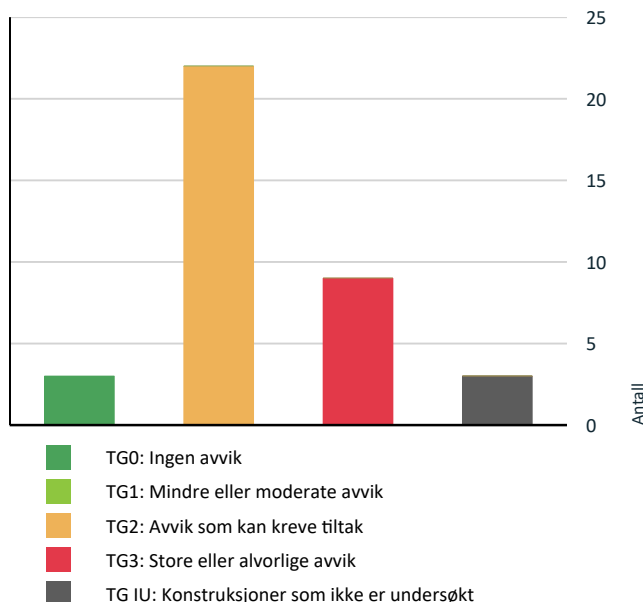
Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger: Det er mottatt tegninger fra kommunen datert desember 1962. Tegningene er utfordrende å lese. Hovedetasjen stemmer med dagens bruk, bortsett fra utestue og tilbygget garasje. På tegningene er det en tilbygget garasje, som ikke er der i dag. Det er bygget til en utestue som ikke viser på tegning. Underetasjen er i dag avdelt i retning nord-sør. På tegningene er underetasjen avdelt i retning øst vest og den ene delen er skravert og vi tolker det slik at den på tegning er registrert som ikke utgravd. Det er også ett rom som er beskrevet som uterom og kun har utvendig tilkomst. Generelt er det flere ting som ikke stemmer overens med dagens situasjon. For lovlig bruk må påregnes at det må søkes til kommunen, godkjent vedtak og ferdigattest må gis.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning: Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, som er ett dokument som viser at kommunen ikke formelt har avsluttet byggesaken. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

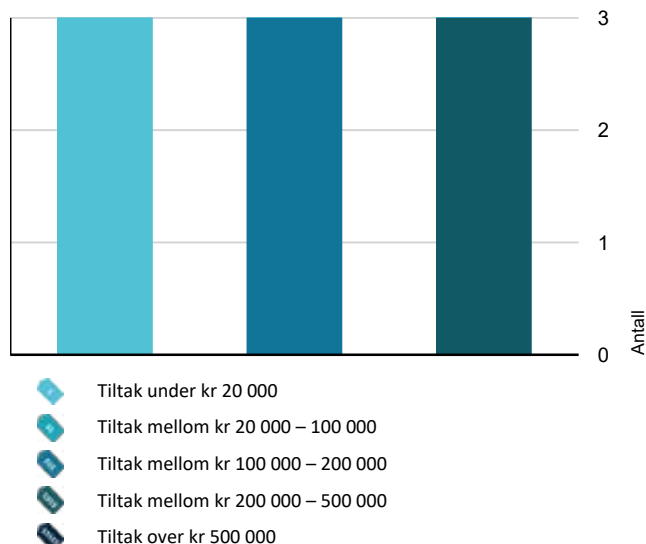
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

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 meglerpakken(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.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekviert.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom (vest) > Generell

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad (øst) > Generell

[Gå til side](#)



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fundament

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom (vest) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvisitt.

Anvendelse
Bolit

Standard
Det er enkel standard på bygget - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er en del slitasje, og boligen står fremfor en oppgradering. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er en pulttakkonstruksjon med spaltet gesims rundt taket. Det er membranpapp på taket av ukjent alder. Besiktigelsen er foretatt fra taket. Gesims er kommentert som en del av punktet "Veggkonstruksjon".

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utfyllende kommentar til registrerte avvik:

- Nøyaktig alder på taktekingen er ikke kjent, men det vurderes å være av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle forverringer i tide.



Taktekingen.

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Kommentar til andre avvik:

- Nedløp er tette og har lekkasjer.
- Ved ett nedløp som går ned i en terrasse på terreng, er det helt vått på betongplaten som ligger inntil terrassen. Årsaken til dette er ikke påvist, men det fremstår som om nedløpet ikke er koblet til rør som fører vannet bort fra bygget, eller at røret er tett, noe som har medført lekkasje i dette området.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Nedløpene bør renses og utbedres for å hindre lekkasjer og sikre god vannavledning fra taket.
- Det bør gjennomføres strakstiltak på renner, nedløp og beslag, samt kontrollere disse for lekkasjer. Kostnadsestimatet gjelder kun kontroll av lekkasje, ikke eventuell utskiftning.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til vannskader på fasade og grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ett nedløp som går ned i terrassen på terreng. Det er vått på betongplating som ligger inn til terrassen.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er en gesimskasse rundt taket som er kledd med liggende spaltet kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert råteskader i gesimskassen.
- Det er observert stedvise råteskader i kledningen.
- Kledningen er værslitt.

Kommentar til andre avvik:

- Veggen på utestuen fremstår som skjev. Det ser ut til at den går litt utover på midten, hvor det er mange vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Råteskadet kledning og gesimskasse bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og for å beskytte underliggende konstruksjoner mot fukt og råte.
- Værslitt kledning bør overflatebehandles for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere forringelse.
- Skjevhet i veggen på utestuen bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring, da dette kan indikere konstruksjonssvakheter som kan forverres over tid.
- Grunnet skjevhetene i veggkonstruksjon er det valgt å sette TG3 på dette punktet. Det er kun dette punktet som er kostnadsestimert. Kostnadsestimatet er noe usikkert og avhenger av omfanget, som avdekkes når veggkonstruksjonen blir eksponert. Merk at det ikke er helt avklart om det faktisk er skjevheter som er dukket opp i senere tid eller om det er slik veggen er bygget. Dette må undersøkes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råteskade på gesims.



Værslitt kledning.



Det ser ut som om veggen går noe utover på midten.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er pulttak med mønt himling/innvendig tak. Konstruksjonen er bygget igjen, og det er ikke tilkomst for inspeksjon utover fra undersiden, hvor det er innredet/kledd overflate.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Konsekvensen av manglende tilgang er at det kan foreligge skjulte skader eller feil som ikke kan oppdages uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige bygningsskader.
- Anbefaler å etablere tilkomst til takkonstruksjon, slik at evt. skader tidlig oppdages.

TG 3 Vinduer

Vinduer fra byggeår, 1980-tallet, samt noen fra 2011, hvor sistnevnte er plassert i utestuen. Utestuen har også eldre vinduer. Det er noen vinduer med koblet glass, og disse er fra byggeår. Enkelte vinduer fra byggeår, vinduer fra 1980-tallet og vinduer fra 2011 er av trevirke med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er stor variasjon i tilstanden på vinduene. Enkelte vinduer fra byggeår har råteskader, men det er ikke spesifisert hvilke vinduer dette gjelder eller hvor de er plassert.
- Vinduene er generelt værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Vanskeligheter med å åpne og lukke vinduene kan medføre redusert funksjonalitet, dårligere innelima og økt risiko for inntrenging av vann og trekk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskadet vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdørene er av teak og er fra byggeåret. Det er en terrassedør av malt trevirke som er skiftet etter byggeåret, men denne er av eldre dato. Det er en skyvedør ut til den ene verandaen av teak. Ut fra utedøren er det en terrassedør fra 2011. Denne er av malt trevirke med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Skyvedøren lot seg ikke åpne under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør foretas nærmere undersøkelse av skyvedøren for å avdekke årsaken til at den ikke lar seg åpne, for eksempel ved smøring av låsekasse og skinner, eller andre nødvendige tiltak.
- Dersom døren ikke utbedres, kan dette medføre redusert funksjonalitet, økt slitasje og i verste fall behov for utskifting.
- Manglende utbedring kan også påvirke rømningsveier og sikkerhet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er flere verandaer og terrasser. Verandaene er av betong med rekkverk av trevirke. Det er også terrasse på terreng av betong og trevirke. Under deler av verandaen er det ett rom for lagring med spaltet kledning.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er saltutslag på undersiden av verandaene.
- Det er sprekker i betongen og synlig armeringsjern i underkant av verandaene. Armeringsjernet er rustent/korrodert.
- Rekkverket er skjevt/ heller litt utover.
- Rekkverket er målt til 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Saltutslag og sprekker i betongen, samt synlig og rustent armeringsjern, bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og svekket bæreevne.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere korrosjon av armeringen, økt skadeomfang og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Det er flere steder eksponert armeringsjern.



Værslitt rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Det er en trapp av trevirke som følger terrenget, samt en flislagt trapp av betong med smijernsrekkverk som går opp til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Tretrappen er værslitt.
- Det er løse skiferfliser på trappen opp til inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Tretrappen bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for skader ved bruk.
- Løse skiferfliser på trappen opp til inngangspartiet bør festes eller byttes ut for å unngå snublefare og redusere risiko for personskade.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furugulv, fliser og belegg. Veggene har tapet, panel og malte plater. Innvendige tak har panel. Det er flere rom med grove overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er generell enkelte skader og høy slitasje på enkelte overflater. Noen overflater er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Overflater med skader og høy slitasje bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse, redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er noen avsatser og forskjeller i høyde i begge etasjer. Det er dermed antatt at det er tilfarergulv mot grunn i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Følgende er målt:

- På stuen i underetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og 13 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i underetasjen er det målt 12 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.
- På stuen i hovedetasjen er det målt 7 mm over 2 meter og 12 mm gjennom hele rommet.
- På kjøkken i hovedetasjen er det målt 15 mm over 2 meter og 18 mm gjennom hele rommet.

Kommentar til andre avvik:

- Det er ikke helt avklart, men det er høydeforskjeller i gulv mot grunn som kan minne om tilfarergulv.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Tilfarergulv mot grunn regnes som en risikokonstruksjon med fare for fuktskader, som råte, mugg og insektskader. Det anbefales å holde gulvene under oppsikt over tid og iverksette tiltak ved behov.
- Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å avklare omfanget og årsaken til høydeforskjellene. Manglende utbedring kan medføre redusert bokomfort og økt risiko for skader i konstruksjonen.

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:

- Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser.
- Manglende radonmåling og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene er for høye.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinspiper, og det er montert vedovn i hovedetasjen og i underetasjen. Ildstedet i hovedetasjen er murt inn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Platen på gulvet under ildsted i underetasjen går ikke langt nok frem fremfor ildsted. kravet er minimum 30 cm frem fra ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør foretas utbedring av sprekker og riss i pipen for å sikre forskriftsmessig og trygg bruk.
- Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre redusert brannsikkerhet og risiko for lekkasje av røyk eller kondens til omkringliggende konstruksjoner.
- Videre bør pipens tilstand vurderes av fagperson, da alder og slitasje kan innebære økt risiko for svekkelser i konstruksjonen.
- Ildfast plate må monteres slik at den dekker minimum 30 cm foran ildstedet, for å oppfylle krav til brannsikkerhet og unngå fare for antennelse av gulv.
- Kostnadsestimat gjelder etablering av brannsikker plate fremfor ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det må monteres tilstrekkelig plate på gulv fremfor ildsted.

TG 2 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 valgt å foreta en hullboring i område hvor det er observert vann ved ett takrennedløp, mot nordøst.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Hvor det er eksponert murvegg er det observert mørkere mur, som tyder på fuktinntrengning.
- Det er gjennom hullboring observert følgende oppbygning: Innvendig plate, dampspærre, isolert påføring, svartpapp og betong. Svartpapp og dampspærre er i dag ikke et anbefalt produkt, da disse kan holde eventuell innstengt fukt.
- Det er observert noe som minner om svertesopp.

Fuktmåling:

Det ble målt 16 vektprosent fuktighet i trevirke.

Vektprosent blir gradert slik:

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

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

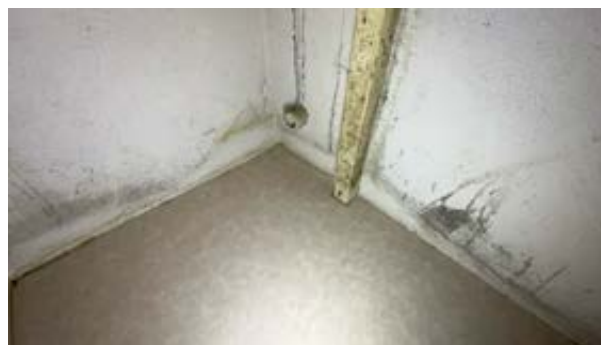
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur, for eksempel ved å forbedre drenering, utbedre utvendig fuktsikring og vurdere ventilasjonstiltak.
- Videre bør det vurderes å fjerne eller erstatte dampspærre og svartpapp, da disse kan bidra til innestengt fukt og økt risiko for mugg- og soppvekst.
- Høyt fuktnivå og tegn til svertesopp kan over tid føre til muggdannelse, forringelse av materialer og skader på konstruksjonen, samt dårlig innemiljø.
- Det anbefales jevnlig overvåking av fuktnivå og videre undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken i hele konstruksjonen.



Hullboring.

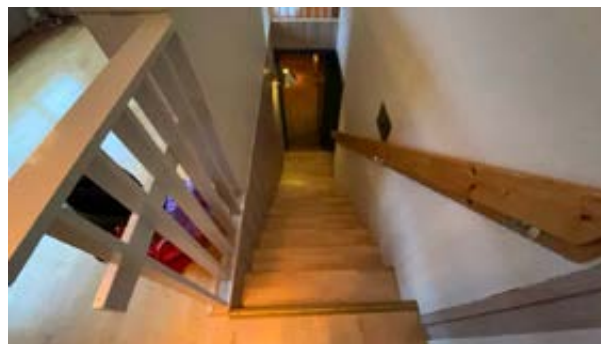


Svertesopp på mur.

Tilstandsrapport



Fuktnntrengning i mur og eldre fuktskjolde på panel.



Trappen mot øst.

TG 2 Innvendige trapper

Det er to innvendige trapper som fører ned til hver sin del av underetasjen. Underetasjen er delt i to, og det er ikke mulig å gå mellom disse uten å gå via hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Trappen mot øst mangler håndløper på den ene siden.
- Trappen mot vest er svært bratt og mangler håndløpere.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør monteres håndløpere på begge sider av trappene for å bedre sikkerheten og oppfylle gjeldende krav.
- Konsekvensen av manglende håndløpere og bratt trapp er økt risiko for fall og personskader.



Trappen mot vest.

TG 2 Innvendige dører

Malte, glatte dører og dører av teak. Enkelte dører har glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert dører med sprukket glass.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

Det bør skiftes ut eller repareres dører med sprukket glass for å unngå ytterligere forringelse.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er ett rom som er valgt å defineres som utestue. Det fremstår som en veranda som er kledd inn etter byggeåret. Alder på denne er ukjent, men den har vinduer fra 2011, men har også eldre vinduer. Utestuen kan være eldre enn 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Utestuen har trebjelkelag med rom under. Det er ikke isolasjon i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes å etterisolere bjelkelaget for å bedre komfort og redusere varmetap. Manglende isolasjon kan føre til kalde gulv, økt energiforbruk og risiko for kondens- og fuktskader i konstruksjonen.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM (VEST)

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på tettesjikt, som er sprukket opp. Rommet har skyllekar og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM (VEST)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende vegger er av betong og det er derfor ikke tilkomst til å foreta fuktmåling inne i veggene. Vurderingen er utført ut i fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Alder er benyttet som grunnlag for vurdering av tilstandsgrad, da veggene er av betong og det ikke er mulig å foreta hullboring for fuktmåling.
- Tiltak bør vurderes i sammenheng med den generelle tilstanden på badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes ytterligere undersøkelser eller tiltak basert på den generelle tilstanden til badet, da alder er brukt som grunnlag for vurdering av tilstandsgrad og det ikke er mulig å foreta fuktmåling i betongveggene.
- Konsekvensen av manglende fuktmåling er at eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer i veggene ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD (ØST)

TG 3 Generell

Badet i underetasjen er fra 70-tallet og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Rommet har fliser på gulv, fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har toalett, som er ett rom i rommet, dusjkabinett og vask.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD (ØST)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsone/ våtsone. Hullboringen er utført fra gangen, bak dusjsone/ våtsone. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i hovedetasjen er pusset opp etter byggeår, men nøyaktig alder er ukjent. Selv om alderen er ukjent vurderes badet til at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/- konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Dusjkabinettet er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre dato, med overskap og underskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, og det er vask med tilhørende stålbenkeplate. Det er tilrettelagt for plassering av komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet. Manglende bruksfunksjoner kan medføre redusert komfort og økt risiko for slitasje eller skader på innredningen over tid.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ventilatoren har høy alder, og det kan ikke forventes at den har effekten som kreves av dagens ventilatorer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Ventilatoren bør vurderes for utskifting, da høy alder medfører risiko for redusert funksjon og utilstrekkelig avtrekkseffekt sammenlignet med dagens krav. Dette kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader på kjøkkenet.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har fliser på gulv, tapet på vegg og malte flater i himling/innvendig takflate. Rommet er innredet med vask og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Det er rørteknisk opplegg av kobber og det kan være noe stålrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Vannet i boligen er koblet fra på grunn av en mindre drypplekkasje fra kranen til vaskemaskinen.
- Røropplegget er av eldre dato.
- Det er observert rør som er isolert med noe som minner om eternitt/asbest.

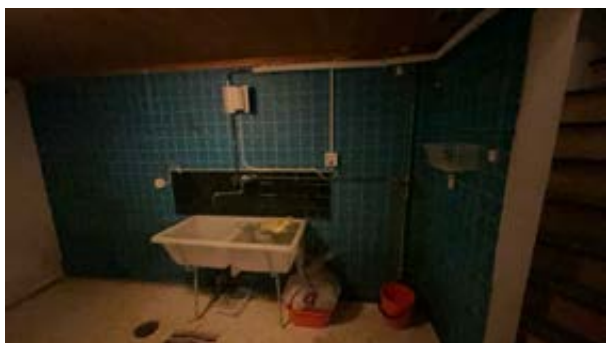
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Rør med lekkasje må skiftes for å hindre vannskader og videre forringelse av anlegget.
- Det bør også vurderes å skifte eldre rør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for fremtidige lekkasjer.
- Rør isolert med asbest må håndteres og fjernes av godkjent firma for å unngå helsefare.
- Kostnadsestimatet er basert på utskiftning av rør som lekker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vannet er frakoblet som følge en drypplekkasje fra rørkobling med kranen.

TG 3 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

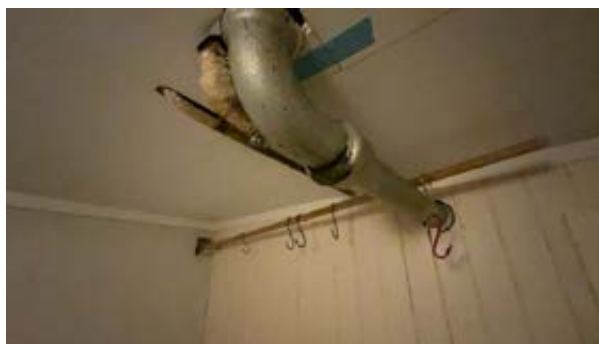
Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.
- Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av høy alder på avløpsrør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Avløpsrør er av støpejern.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Flere av ventilene er blokkert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Ventilene bør åpnes eller renses for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i boligen.
- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 1999 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på boden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- En eventuell lekkasje kan medføre skade i rommet og tilstøtende konstruksjoner.

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

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i gangen.

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.
1963 ukjent.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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 varmtvannsbereder, 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?

Ja Rekvisit har ikke inngående kjennskap til den elektriske installasjonen. Anlegget har høy alder og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført. Vi anbefaler derfor at det utføres en kontroll av anlegget.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

Tilstandsrapport

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 ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsløsningen er ukjent, men antas å være av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand og type drenering samt tettesjikt på grunnmur.
- Konsekvensen av manglende dokumentasjon og antatt høy alder på dreneringen er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Fundament er beskrevet under eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Sprekker og løs puss bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte skader på grunnmuren og redusert levetid for bygningen.



Sprekk i grunnmur.

TG II Fundament

Fundament er ikke kjent.

TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i en slak nordhelling, men kan anses som tilnærmet flatt i terrenget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre at vann samler seg inntil bygningen.
- Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt forringelse av innemiljøet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke kjent hvilke type vann- og avløpsrør som er utenfor boligen. Det er ikke mottatt informasjon om at disse er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Alder, type og materiale på vann- og avløpsledninger er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon eller informasjon om utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å foreta en undersøkelse av utvendige vann- og avløpsrør for å avdekke tilstand, type og materiale.
- Manglende dokumentasjon og høy alder medfører usikkerhet om rørens tilstand, noe som kan gi økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller behov for kostbare utbedringer.

TG II Oljetank

Tilstandsrapport

Det er ikke kjent om det er nedgravde oljetanker. Det er spurt rekvirent, men rekvirent har ikke kjennskap til dette.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

263 m²/245 m²

Enebolig: Vaskerom, 4 Bod, 2 Bad, 2 Gang, 5 Soverom, 2 Stuer, Kjøkken, Toalettrom, Innglasset balkong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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 4 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

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

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

Denne eiendommen er i dårlig forfatning og krever omfattende renovering. De fleste bygningsdeler må tas igjen og en del av disse krever strakstiltak.

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tranvågvegen 71 ,6035 FISKARSTRAND 169 m² 1979 2 sov	29-09-2025	4 700 000	4 230 000		4 230 000	25 030
2 Mikkalvegen 1 ,6035 FISKARSTRAND 122 m² 1986 3 sov	22-11-2023	2 900 000	2 750 000		2 750 000	22 541
3 Korsnesvegen 53 ,6035 FISKARSTRAND 148 m² 1967 2 sov	24-03-2025	3 350 000	3 300 000		3 300 000	22 449
4 Lømyrvegen 26 ,6035 FISKARSTRAND 156 m² 1983 3 sov	23-02-2023	2 990 000	3 225 000		3 225 000	20 673
5 Dalvegen 24 ,6035 FISKARSTRAND 223 m² 1958 4 sov	03-09-2023	4 000 000	4 100 000		4 100 000	18 386
6 Rabbevegen 8 ,6035 FISKARSTRAND 233 m² 1963 5 sov	02-10-2025	3 790 000	3 500 000		3 500 000	13 308
7 Solstranda 9 ,6035 FISKARSTRAND 220 m² 1991 8 sov	23-06-2025	2 990 000	2 990 000		2 990 000	13 289

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.	8 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 290 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 950 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	-----	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

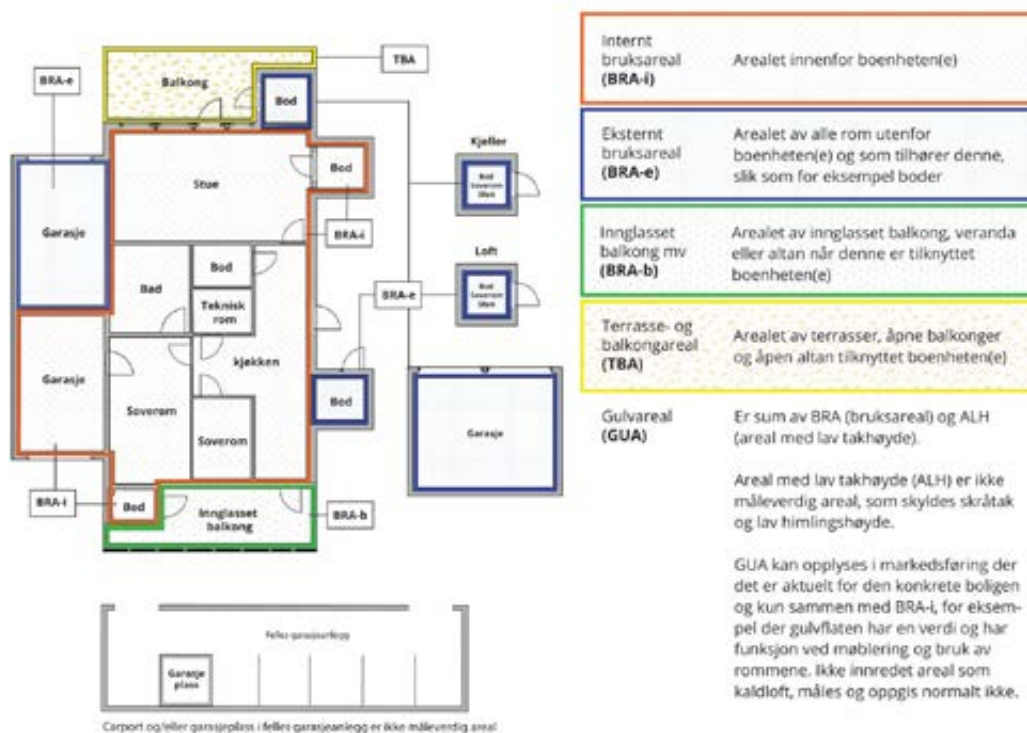
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggtetnisk 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	117			117	
Hovedetasje	128		18	146	33
SUM	245		18		33
SUM BRA	263				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vaskerom (vest), bod (vest), bod 2 (vest), bod 3 (vest), bad (øst), gang (øst), soverom (øst), soverom 2 (øst), bod 4 (øst), stue (øst)		
Hovedetasje	Bad, kjøkken, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue		Utestue

Kommentar

- Utestuen er satt opp under areal for innglasset balkong. Dette på bakgrunn av at det ikke er fullverdig isolert og ikke egner seg som opphold hele året.

Det er foretatt stikkmål av romhøyden. Det er varierende romhøyde i begge etasjer.

- Romhøyden i underetasjen er målt til ca. 2,16 m.

- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,75 m. Merk at det er skrå himling innvendig og dette er høyeste punkt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

Det er mottatt tegninger fra kommunen datert desember 1962. Tegningene er utfordrende å lese. Hovedetasjen stemmer med dagens bruk, bortsett fra uestue og tilbygget garasje. På tegningene er det en tilbygget garasje, som ikke er der i dag. Det er bygget til en uestue som ikke viser på tegning. Underetasjen er i dag avdelt i retning nord-sør. På tegningene er underetasjen avdelt i retning øst vest og den ene delen er skravert og vi tolker det slik at den på tegning er registrert som ikke utgravd. Det er også ett rom som er beskrevet som uterom og kun har utvendig tilkomst. Generelt er det flere ting som ikke stemmer overens med dagens situasjon. For lovlig bruk må påregnes at det må søkes til kommunen, godkjent vedtak og ferdigattest må gis.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, som er ett dokument som viser at kommunen ikke formelt har avsluttet byggesaken. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: - Se målinger om romhøyde under arealer.

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	211	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Steffen Terkelsen	Takstingeniør
	Datter av hjemmelshaver	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	78	11		0	6144.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tranvågvegen 5

Hjemmelshaver

Øren Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Fiskarstrand i Sula kommune. Området består av eneboliger og næringsbygg. Det er kort vei til Langevåg sentrum.

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

Id 2018000473 Navn Detaljregulering for Gbnr 78/6 og 78/14 m.fl. - Ystebø Ikrafttredelse 27.08.2020 -
Id 7.03 Navn Reguleringsplan for Bakketun - gnr 78 bnr 5 Ikrafttredelse 04.02.1999 -
Id 7.02 Navn Reguleringsplan for eit område kring Fiskerstrand verft Ikrafttredelse 07.10.1999 -

En mindre del av eiendommen er regulert til veg. Eiendommen er for det meste avsatt til boligområde.

Om tomten

Eiendommen ligger tilnærmet flatt i terrenget. Tomten er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	12.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	
2	24.11.2025	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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/LO1033>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0263/25	
Selger 1 navn	
Joakim Sevrin Tranvåg Øren	
Gateadresse	
Tranvågvegen 5	
Poststed	Postnr
FISKARSTRAND	6035
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Olav Øren
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Olav Øren
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2-0263/25

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Øren	88c30b2e2a41a40a2d67 def95687bc19614ca5ad	11.11.2025 17:38:56 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Nabolagsprofil

Tranvågvegen 5 - Nabolaget Fiskerstrand - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Valedektta Linje 4	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	37 min

Skoler

Rørstadmarka skule (1-7 kl.) 212 elever, 13 klasser	16 min 1.2 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 434 elever, 37 klasser	7 min 5.4 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	16 min 11.8 km
Spjelkavik vidaregåande skole 492 elever	15 min 12.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

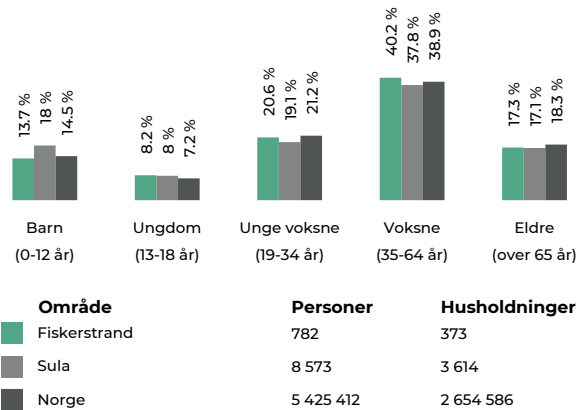
Naboskapet

Godt vennskap 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rørstadmarka barnehage (1-5 år) 55 barn	13 min 1.1 km
Måseide barnehage (1-5 år) 73 barn	3 min 2.1 km
Bjørkavåg barnehage (0-5 år) 133 barn	6 min 4 km

Dagligvare

Kiwi Fiskarstrand PostNord	6 min 0.5 km
Bunnpris Vedde PostNord, søndagsåpent	4 min 3.2 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. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

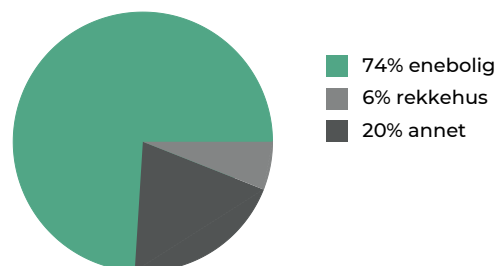
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽ Fiskarstrand skole	3 min 🚶
Aktivitetshall	0.2 km
⚽ Fiskarstrand stadion	10 min 🚶
Ballspill, fotball	0.8 km
🚴 Aktiv Trening Langevåg	7 min 🚲
🏋️ Crossfit Langevåg	9 min 🚲

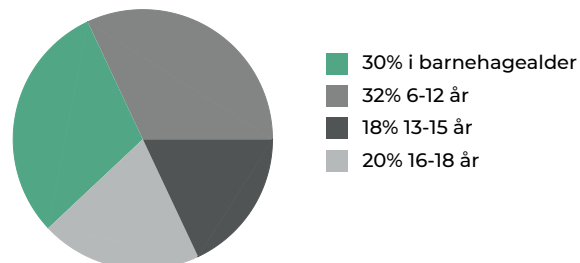
Boligmasse



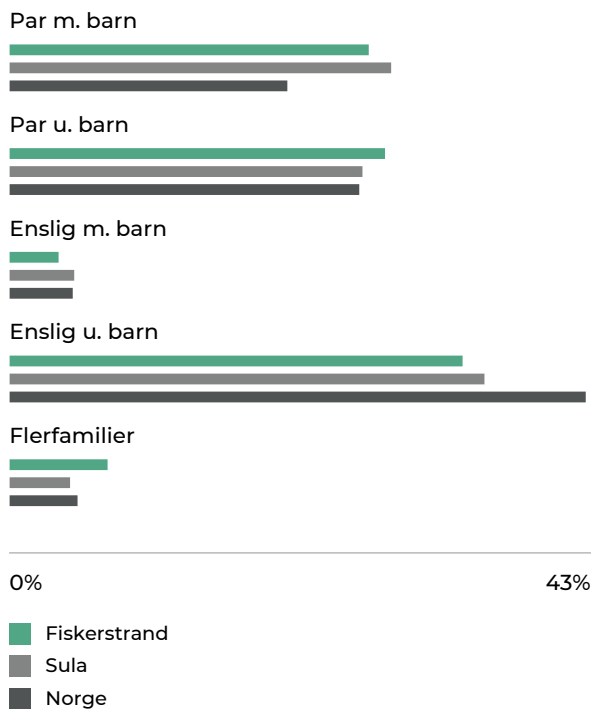
Varer/Tjenester

📺 AMFI Moa	15 min 🚶
🏪 Apotek 1 Langevåg	7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

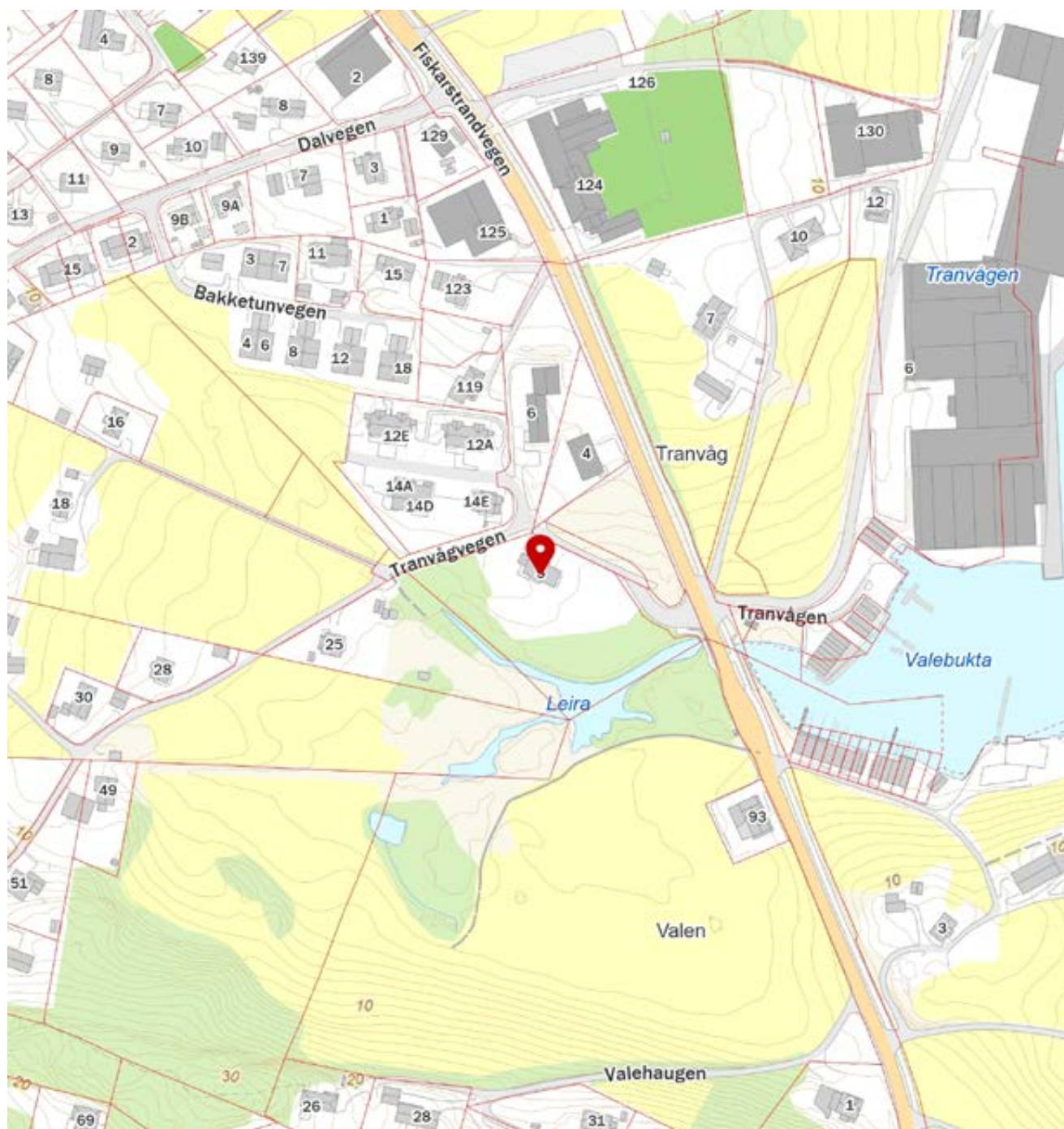
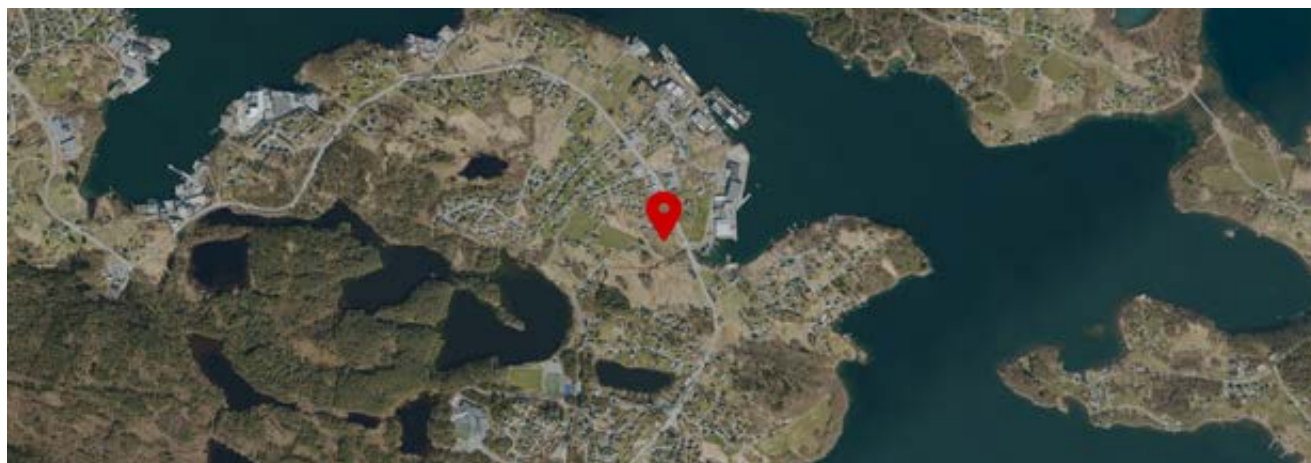


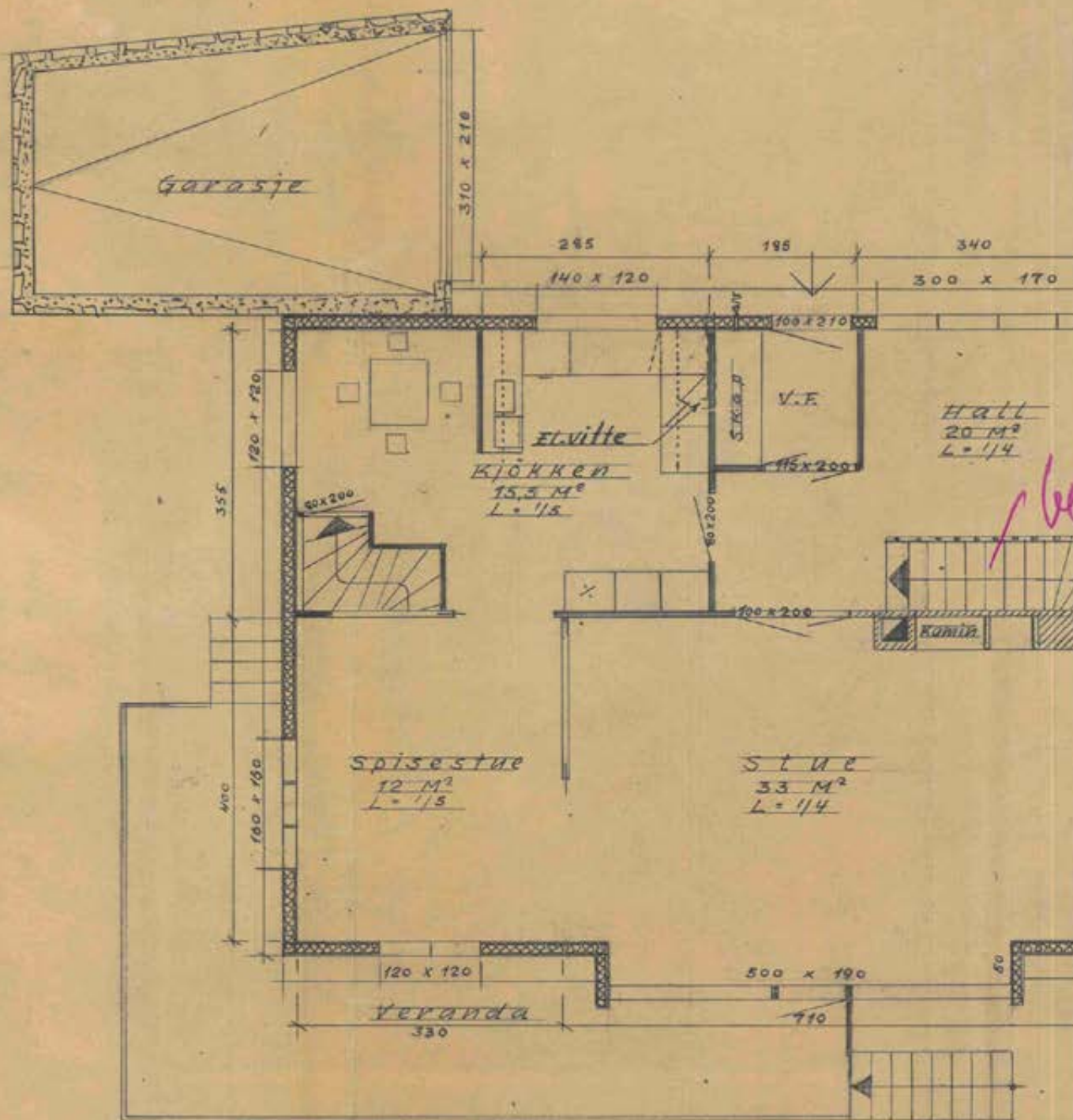
Familiesammensetning



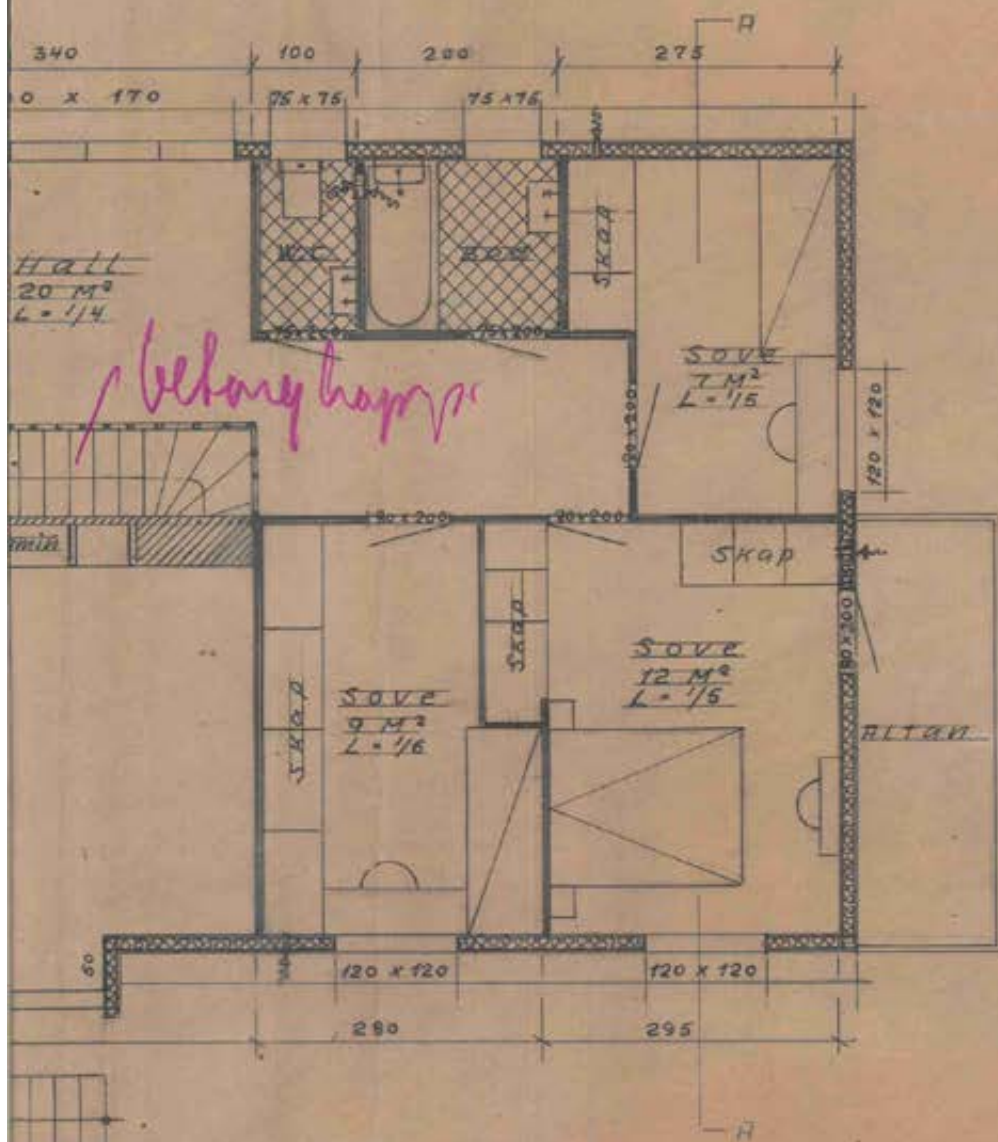
Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





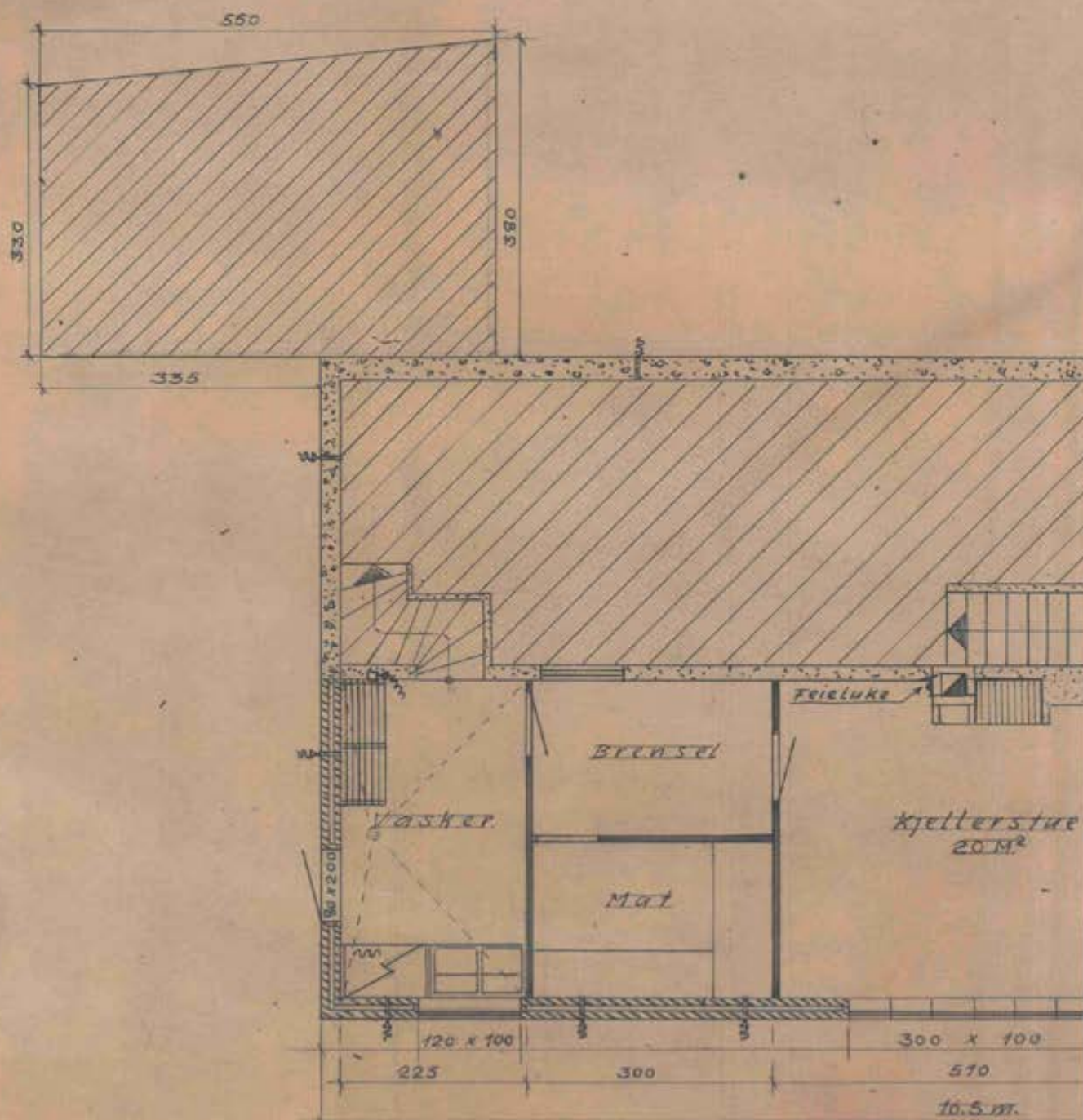
1 Etasje 125 M²



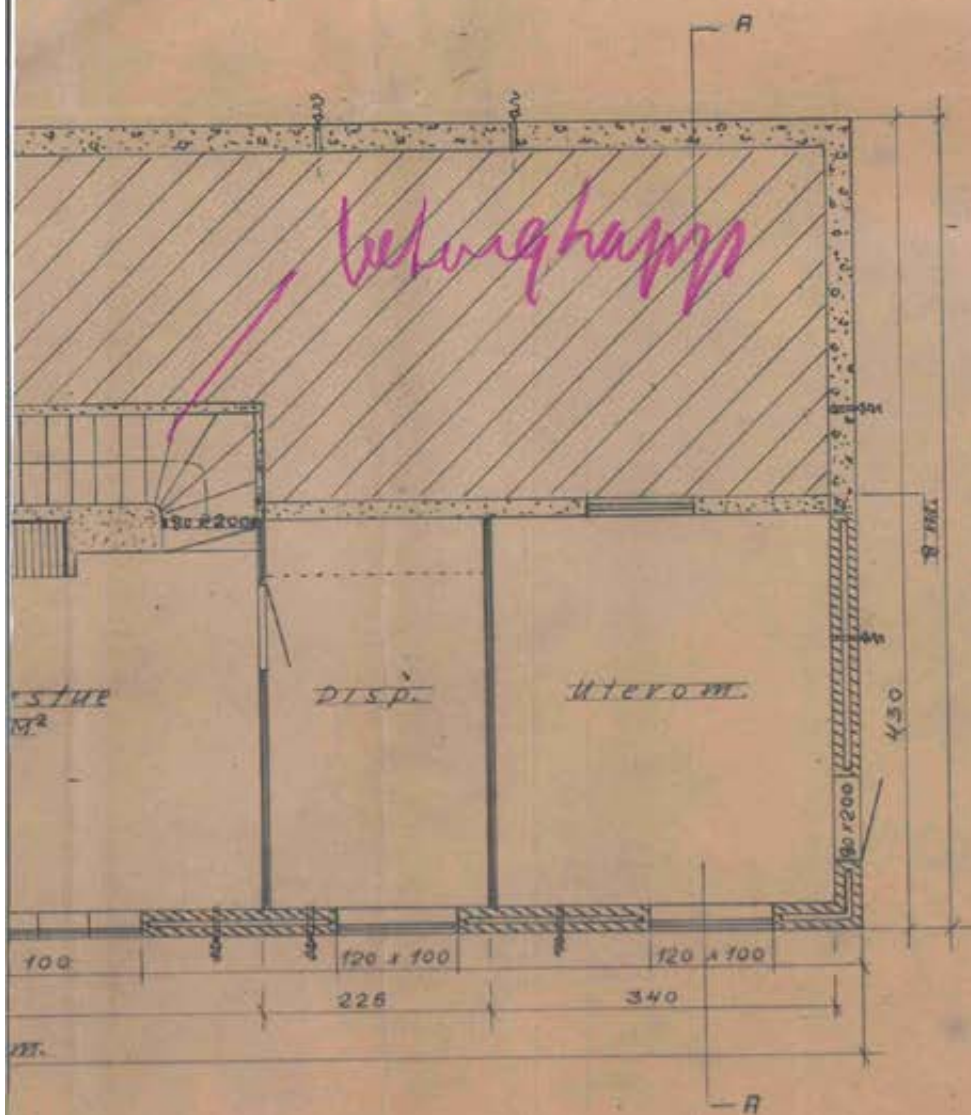
16.50
132.00
155.00

125 M²

BOLIG FOR	Mt. 50
Fru Oddbjörg Tranvåg Øren	
FISKARSTRAND	
Langevåg des. 62 B. Kringstad	

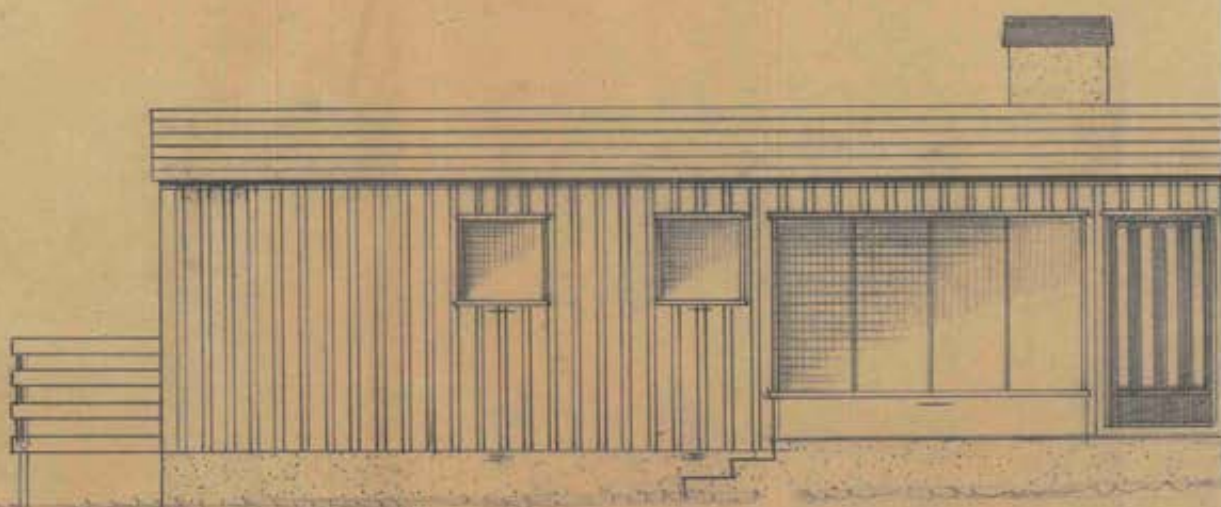


Grunnplan 12
Utgravet kjeller

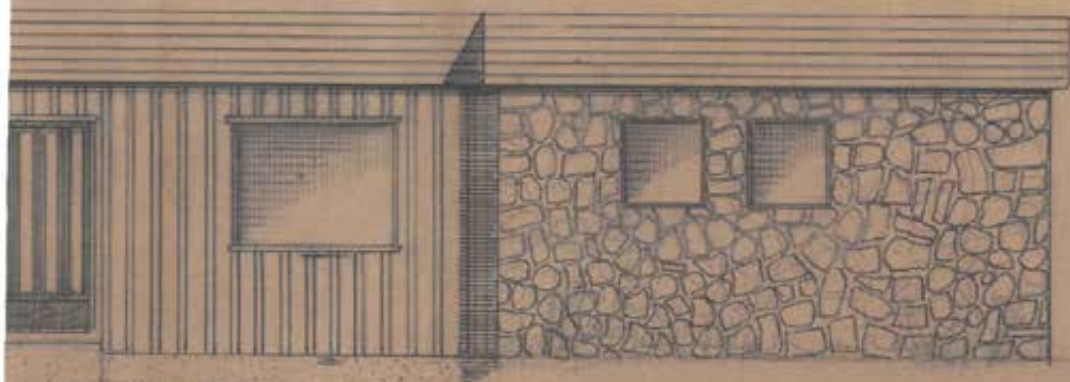


stue 125 M²
 soverom 64 M²

BOLIG FOR	M 1.50
Fru Oddbjørg Tranvåg Øren	
FISKARSTRAND	
Langvåg des. 62 B. Kringstad	

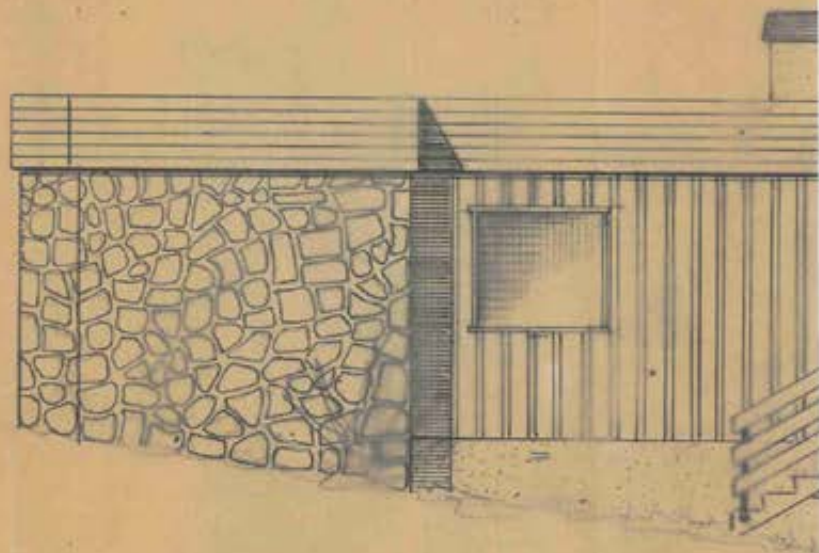


No. 1

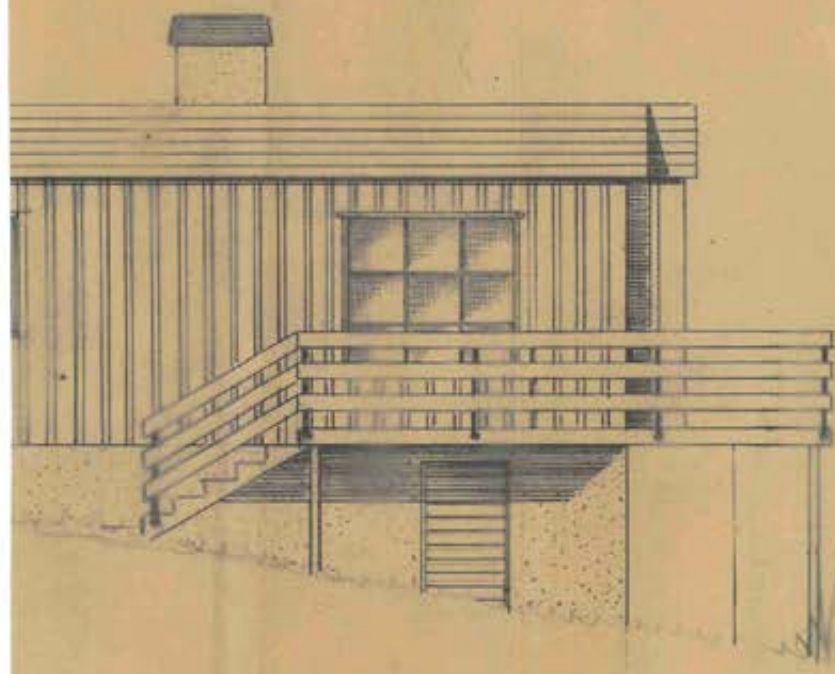


Nordside

BOLIG FOR	MT:50
Fru Oddbjörg Tranvåg Øren	
Fiskerstrand	
Sæmgevåg des. 62 B. Kringstad	

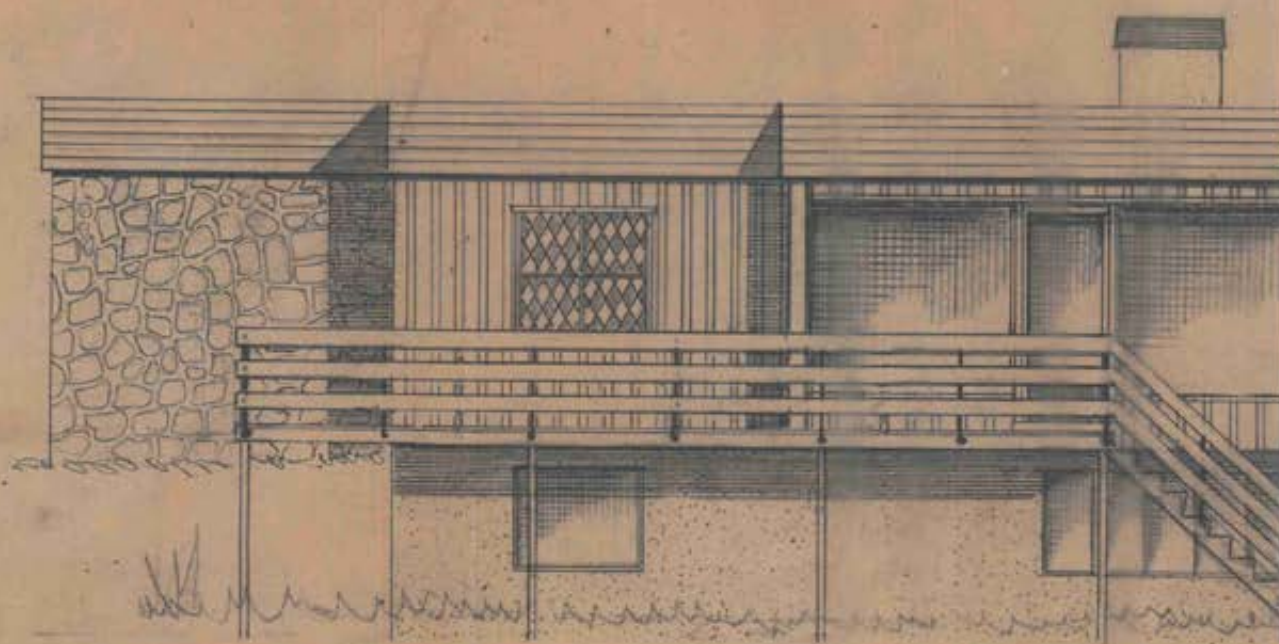


Yes



Vestside

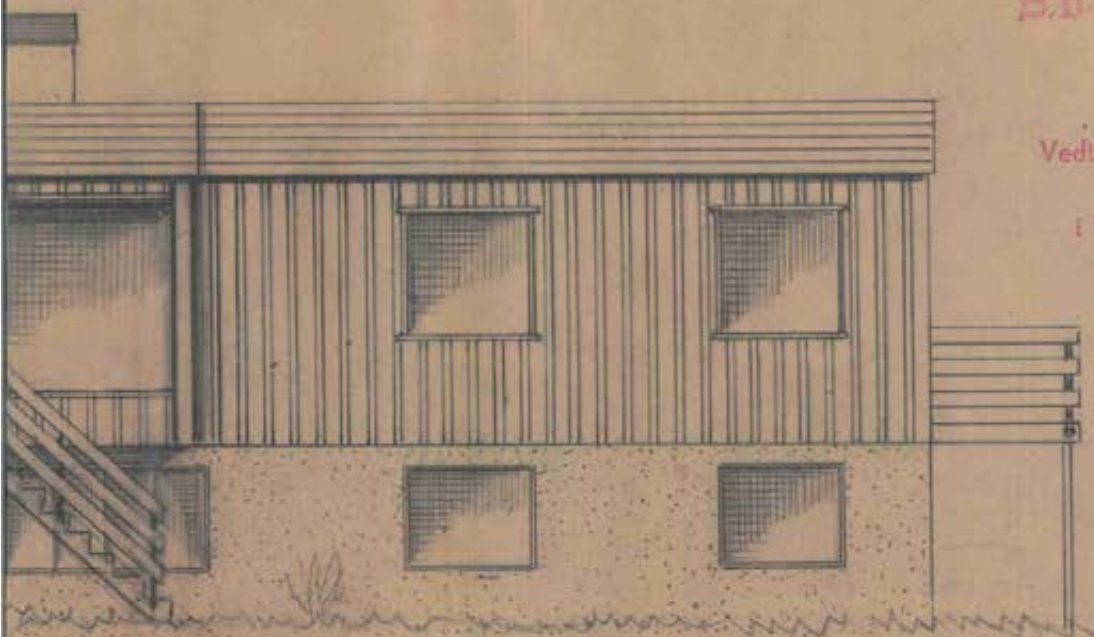
BOLIG FOR	MT.50
Fru Oddbjørg Tranvåg Øren.	
FISKESTRAND	
Langevåg des. 62 B. Kringstad	



syd

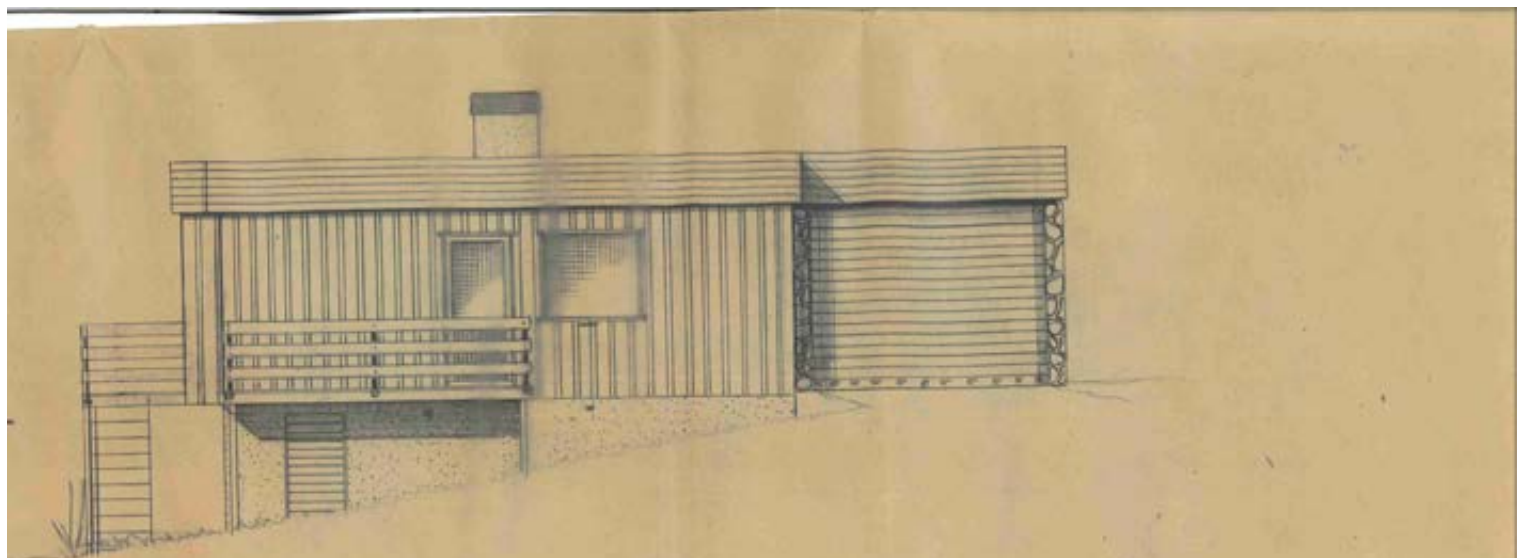
B.b-råd J. nr 11/63

Vedtatt, på de i byggesøknaden
angivne betingelser,
i Borgund bygningsråds møte
14.5.1963. Saknr. 84
Bygningssjef



Sydside

BOLLIG FOR	M1:50
Fru Oddbjørg Tranvåg Øren	
FISKARSTRAND	
Langvåg des. 62 B. Kringstad	



Østside

BOLIG FOR	MT
fra Oddbjørg Tranvåg Øren	
Fiskarstrand	
Lanqvåg des. 62 B. Krings	

Sak nr.

24/63

1 etg + garasje 151 m² = 95.50
Kjeller 75 m² = 14.00
Betongpl. 26 m² = 9.00
118.50

Feltn. 9/5.66.
Oss.

Fru Oddbjörg Tranvåg Ören,
Fiskerstrand.

Anm. våningshus, Tranvågen.

Det anmeldte bygg skal oppføres på en tomt av Severin Tranvågs eiendom. Tomten ligger ved den del av Valebukta som avskjæres av ~~rekanten~~ *Byggekanten*. Bygget skal oppføres av tre med kjeller og 1 etg. En finner intet å bemerke til tegningene.

Når det gjelder kloakkavløpet så har helserådet godkjent en kloakkplan midlertidig, som forutsetter at avløpet ledes i lukket hulveite til sjøen og munner ut under laveste vannstand. Av den innsendte situasjonsskisse ser en at kloakken er antydnet lagt til den ovennevnte del av Valebukten. Denne del faller imidlertid helt tørr ved lavvann og en må derfor presisere i vedtaket, at kloakken om nødvendig må føres gjennom ~~riksveien~~ og ut til dypt vann.

Byggherren

Innstilling:

" Bygningsrådet godkjenner det anmeldte våningshus på betingelse av at det oppføres i samsvar med bygningsloven og byggeforskriftene, samt at kloakkavløpet tilknyttes offentlig kloakk når denne blir anlagt.

Som en midlertidig ordning må kloakkavløpet anordnes i smasvar med helserådets vedtak av 7/3- 63. Bygningsrådet vil dog presisere at avløpet om nødvendig må føres gjennom ~~riksveien~~ *byggherrens* for å oppnå tilstrekkelig dybde under lavvann.

Bygget må plasseres etter bygningssjefens anvisning."

Gjeldende servitutter:

Langevåg den januar 19 63


anmelder
B. D. Kringstad


byggherre.

Adresse: Langevåg

Adresse: Fiskerstrand


ansvarshavende.

Adresse: _____

Vedtak:

" Bygningsrådet godkjenner det anmeldte våningshus på betingelse av at det oppføres i samsvar med bygningsloven og byggeforskriftene, samt at kloakkavløpet tilknyttes offentlig kloakk når denne blir anlagt.

Som en midlertidig ordning må kloakkavløpet anordnes i samsvar med helserådets vedtak av 7/3 - 63. Bygningsrådet vil døg presisere at avløpet om nødvendig må føres gjennom bygdevegen for å oppnå tilstrekkelig dybde under lavvann.

Bygget må plasseres etter bygningssjefens anvisning."

 Gebyr kr. 14,37
Betalt 27/5.63

118.50.
Betalt

Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen
anførte betingelser,

i Borgund bygningsråds møte
14/3 1963. Sak nr. 84


bygningssjef



Sula kommune

Adresse: Postboks 280, 6039
LANGEVÅG

Telefon: 70 19 91 00

E-post: post@sula.kommune.no

Utskriftsdato:
11.11.2025

Produktnavn

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sula kommune

Kommunenr.	1531	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tranvågvegen 5, 6035 FISKARSTRAND								

Informasjon om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Vi kan dessverre ikke finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

MEGLEROPPLYSNINGER

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG



Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiing skal kunne utføres.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

Røykvarsler og slukkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: En detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom:

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

Henvendelse angående feiing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).

Matrikkelenhet – 1531/78/11/0/0

Tranvågvegen 5

6035 FISKARSTRAND

Tiltakshistorikk røyklop

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hyppighet	Sotmengde	Arbeidslisteinfo	
01.09.2023	Feiing av skorstein	Ja	Lars Marius Andreassen		Hvert 5. år	Lite sot	1 sept Sula LM Ansvarlig: Lars Marius Andreassen	
03.08.2023	Feiing av skorstein	Nei	Lars Marius Andreassen	Huseigar tar kontakt for ny avtale.	Hvert 2. år		onsdag 09.08 LM Ansvarlig: Lars Marius Andreassen	
07.12.2021	Feiing av skorstein	Ja	Bjørn Skutvik		Hvert 2. år	Lite sot	Feiing tirsdag 07.12.2021 Tranvågen - Vedde Ansvarlig: Bjørn Skutvik	

Tiltakshistorikk bruksenhet

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hyppighet	Arbeidslisteinfo	
20.03.2023	Tilsyn med fyringsanlegget	Ja	Daniel Sunde		Hvert 4. år	Tilsyn Mandag 20.mars Varslet med lapp Ansvarlig: Daniel Sunde	

Avvik, anmerkninger og andre forhold
Tranvågvegen 5 H0101

Avvik (1)

Anmerkninger (1)

Andre forhold (0)

☐ Fyringsforbud på bruksenhet☐ 20.03.2023Plate på gulv under/foran ildsted 

Jøtul 3

Huseier legger ned flis.



Oversiktskart for eiendom 1531 - 78/11//



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.



Eiendom: 78/11
Adresse: Tranvågvegen 5
Dato: 07.11.2025
Målestokk: 1:1000

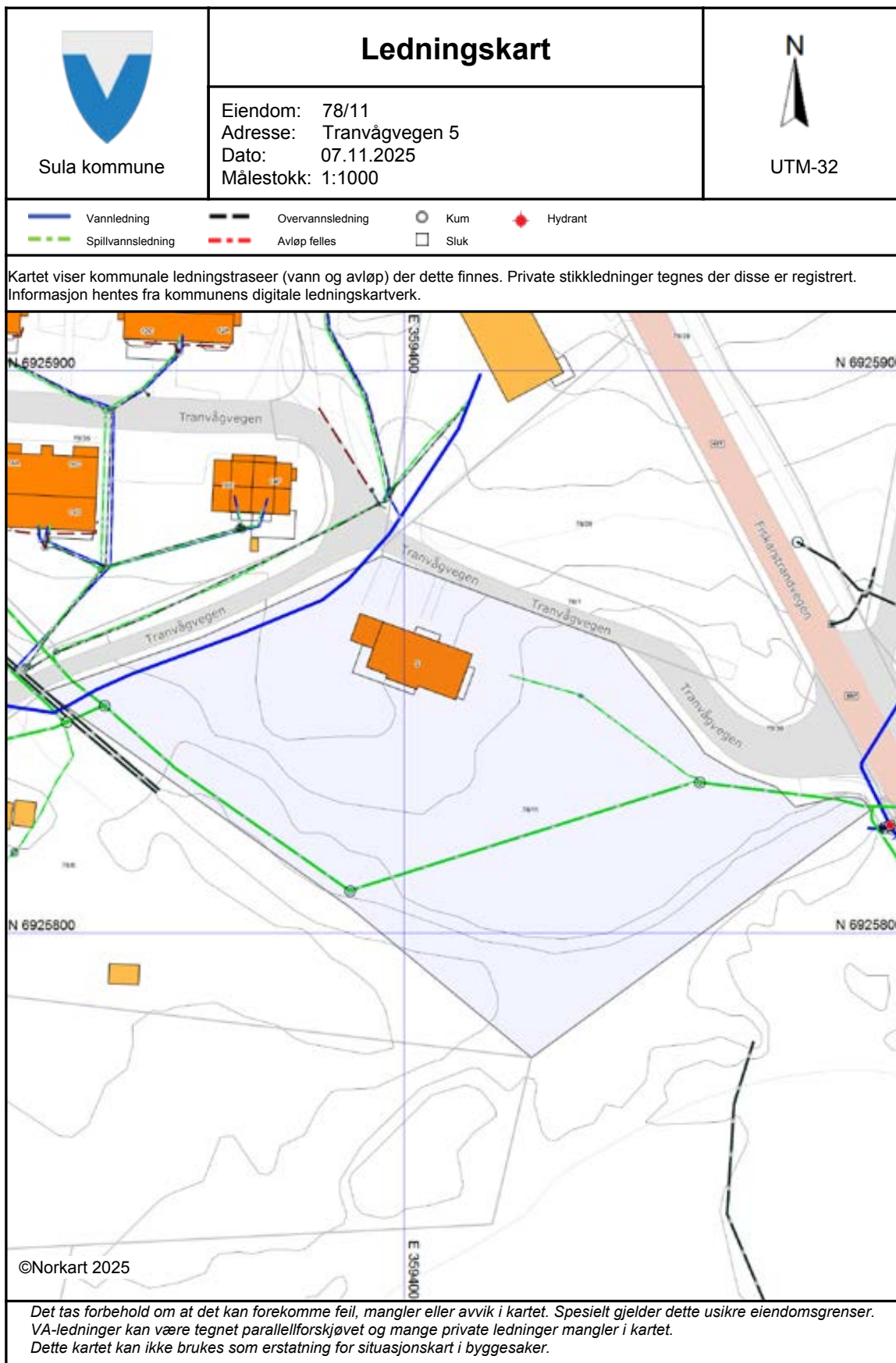


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Areal og koordinater for eiendommen

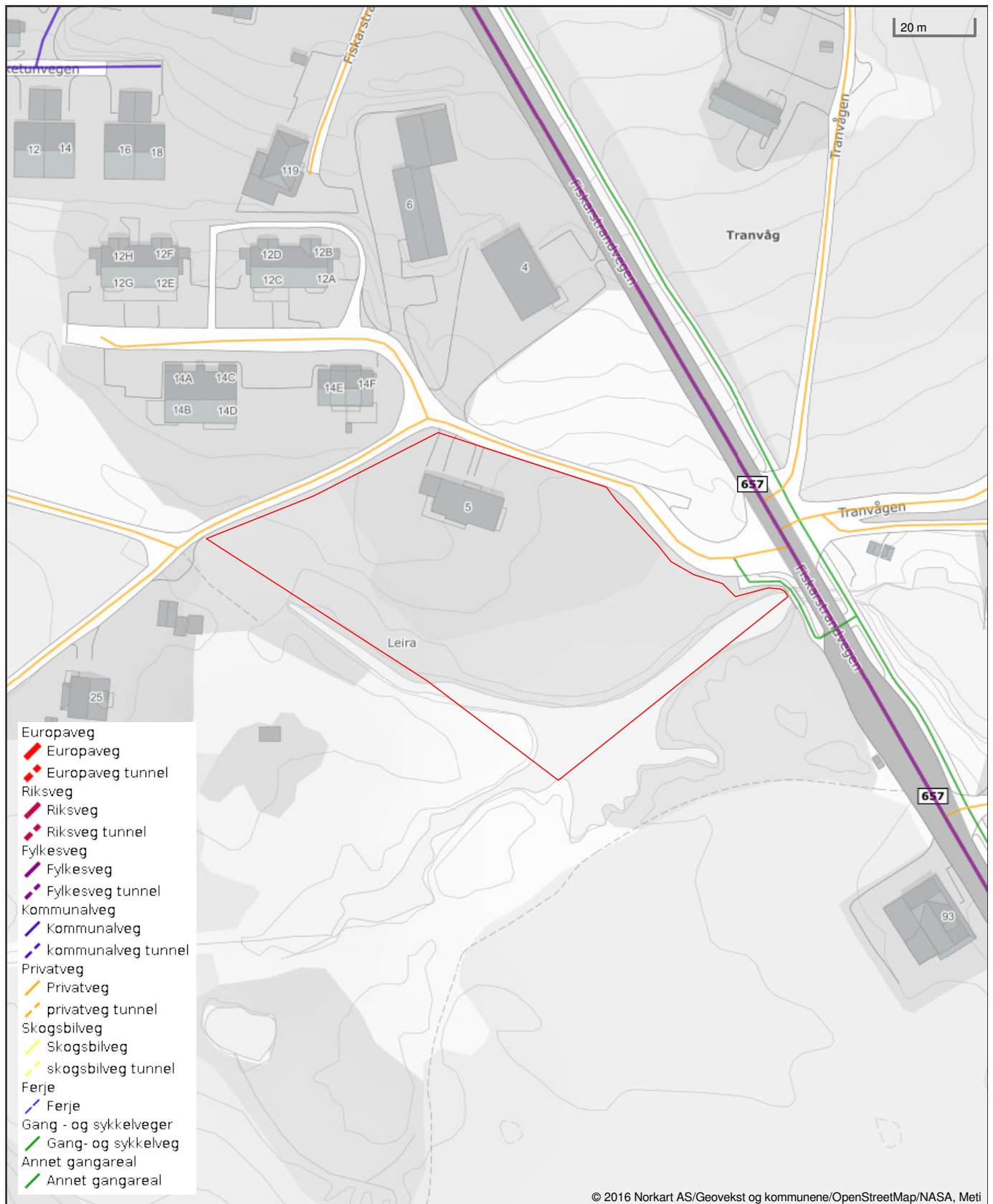
Areal	6 144,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6925833,19	Øst	359418,78

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6925804,6	359390,38	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,82	
2	6925842,98	359336,12	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	66,46	
3	6925852,58	359363,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,31	
4	6925867,12	359396	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,32	
5	6925851,52	359437,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,68	
6	6925848,22	359440,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,15	
7	6925836,43	359450,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,42	
8	6925832,03	359453,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,37	
9	6925828,6	359459,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,72	
10	6925826,06	359466,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,42	
11	6925822,5	359469,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,88	
12	6925824,35	359477,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,52	
13	6925824,12	359480,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,18	
14	6925823,47	359481,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,13	
15	6925821,85	359482,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,87	
16	6925777,9	359422,57	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	74,58	

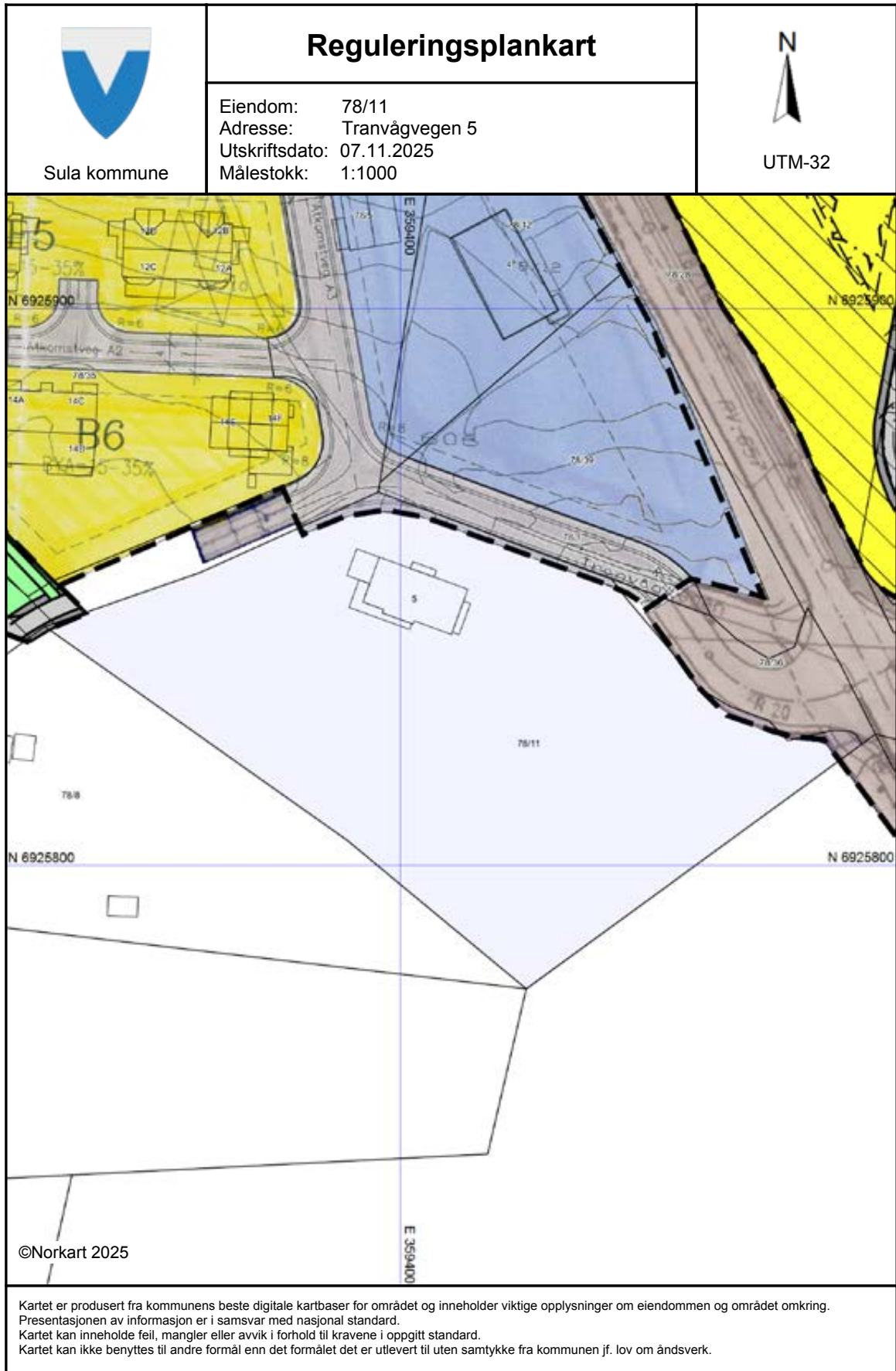




Vegstatuskart for eiendom 1531 - 78/11//



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.



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)</i>	
	Bustader
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Veg
	Køyreveg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)</i>	
	Turveg
	Frømråde
<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)</i>	
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
	Infrastruktursone - Krav som gjelder infrastrukt
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Støysonegrense
	Infrastrukturgrense
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensning
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/avstandslinje
Abc	Påskrift breidde



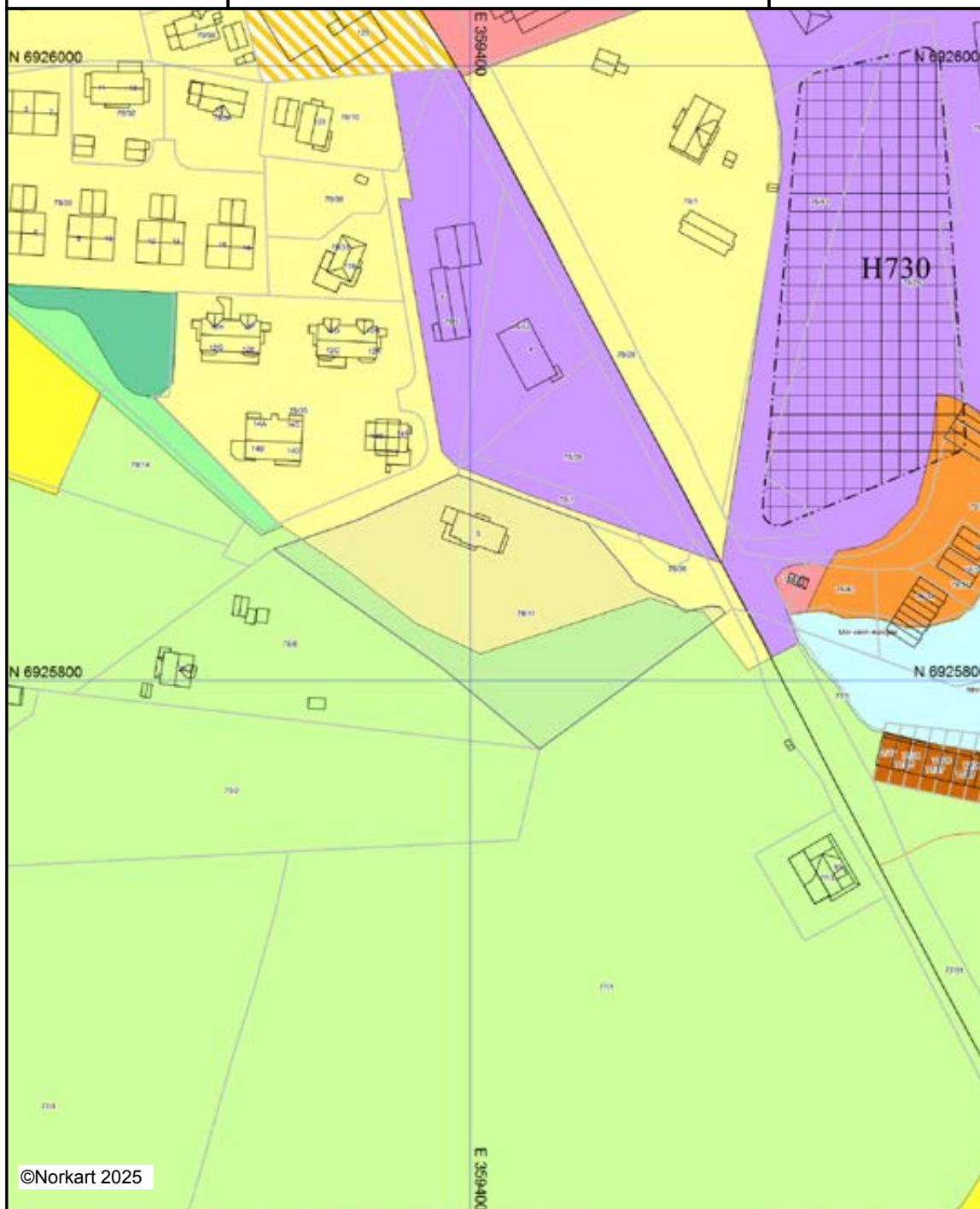
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 78/11
Adresse: Tranvågvegen 5
Utskriftsdato: 07.11.2025
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 - eksisterande
-  Bustader - nytt
-  Offentleg eller privatt tenesteyting - eksisterar
-  Næringsbygningar - eksisterande
-  Andre typar bygningar og anlegg - eksisterande
-  Andre typar bygningar og anlegg - nytt
-  Uteopphaldsareal - eksisterande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - eksisterande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - eksisterande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsformål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

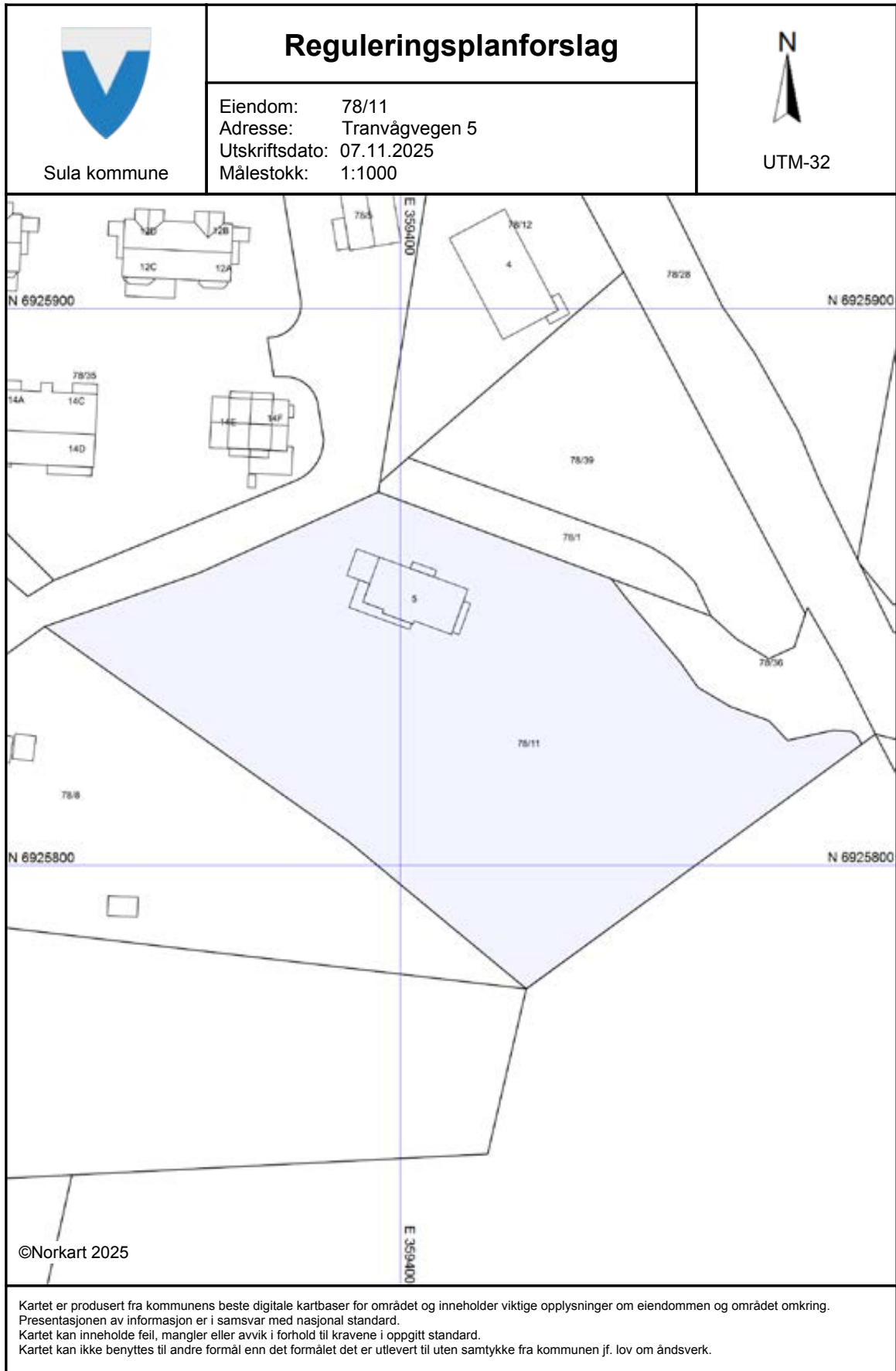
-  Bandlegging etter lov om naturvern - eksisterande
-  Bandlegging etter lov om kulturminne - eksisterande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Bandleggingsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - eksisterande
-  Samleveg - nytt
-  Gang-/sykkelveg - eksisterande
-  Gang-/sykkelveg - nytt
-  Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Eiendom	1531 78/11		
Utskriftsdato	07.11.2025	Antall datasett	99

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

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

17 Berørte datasett

- ❗ 100-meter belte kyst
- ❗ Dyrkbar jord
- ❗ Kvikkleire
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper - verdsatte
- ❗ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Vernskog
- ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Stormflo
- ❗ Tettsteder

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

100-meter belte kyst

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



Om datasettet

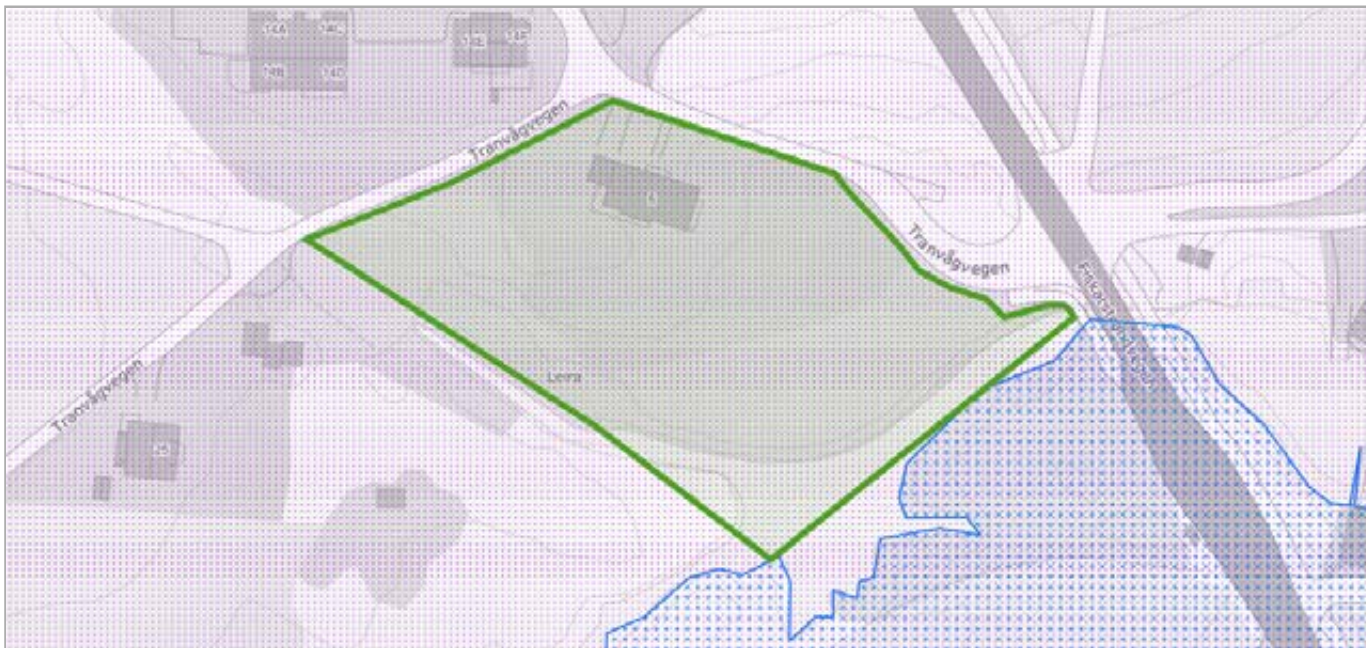
Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

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



Om datasettet

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

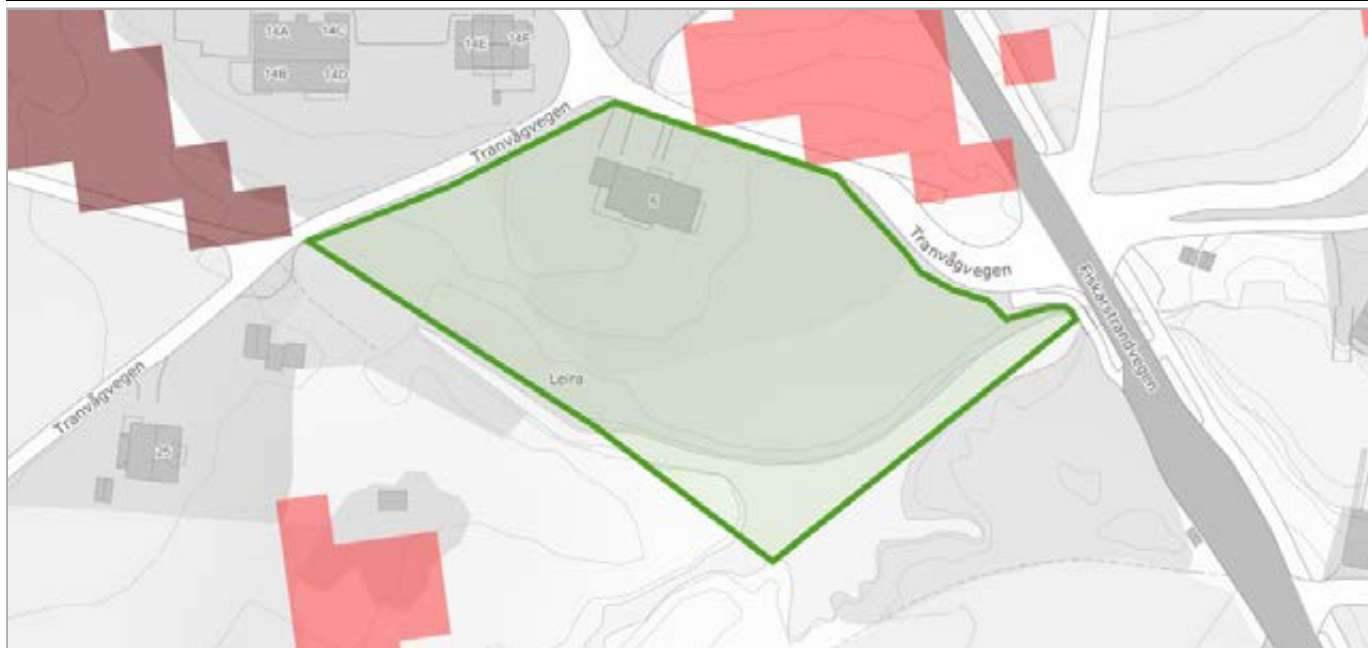
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
kvikkleire aktsomhet dekning
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Endret etter 2008

Kilde	Geovekst	Versjon	04.11.2025
-------	----------	---------	------------



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
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmærksbeite
Skog
Åpen fastmark
Ferskvann
Hav
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Åpen fastmark	Jorddekt	Høy	Ikke tresatt
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog
Hav	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Høy	Blandingsskog
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.11.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



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

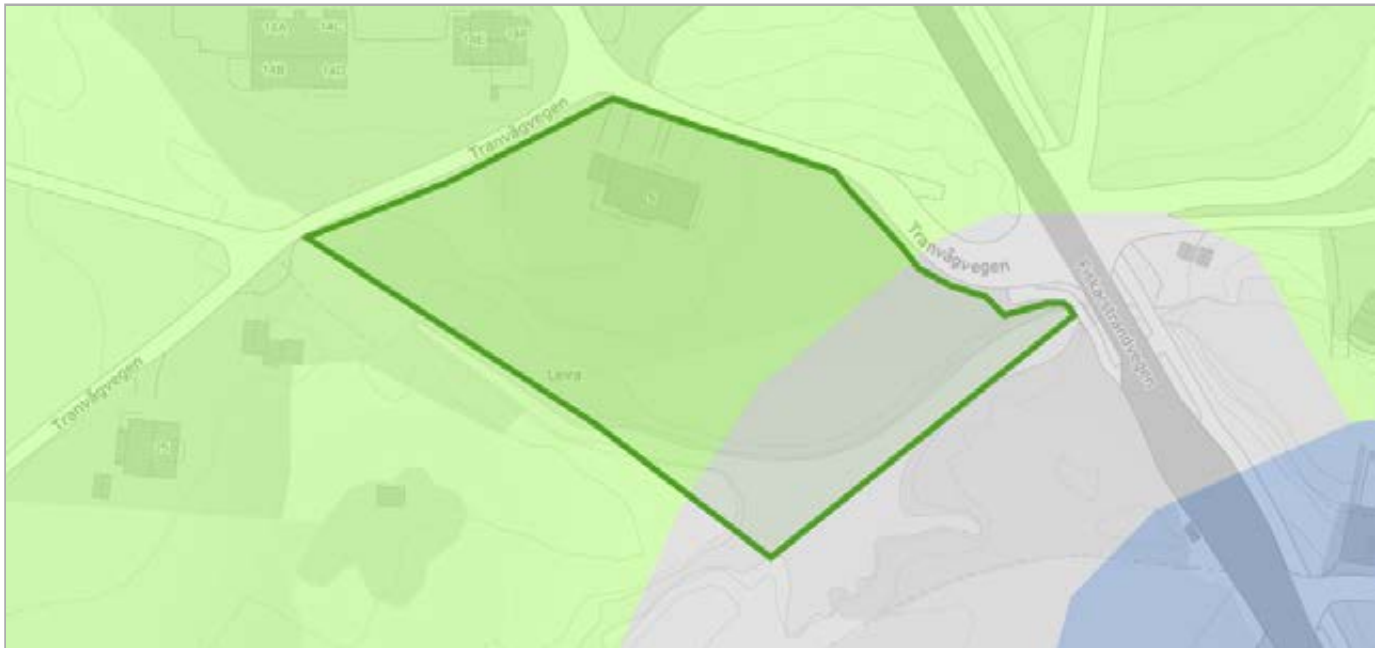
Kvikkleiredekning
 Kartlagt
 Kvikkleiresone
 Ingen kvikkleirefare

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Marin strandavsetning
Fyllmasse

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	06.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

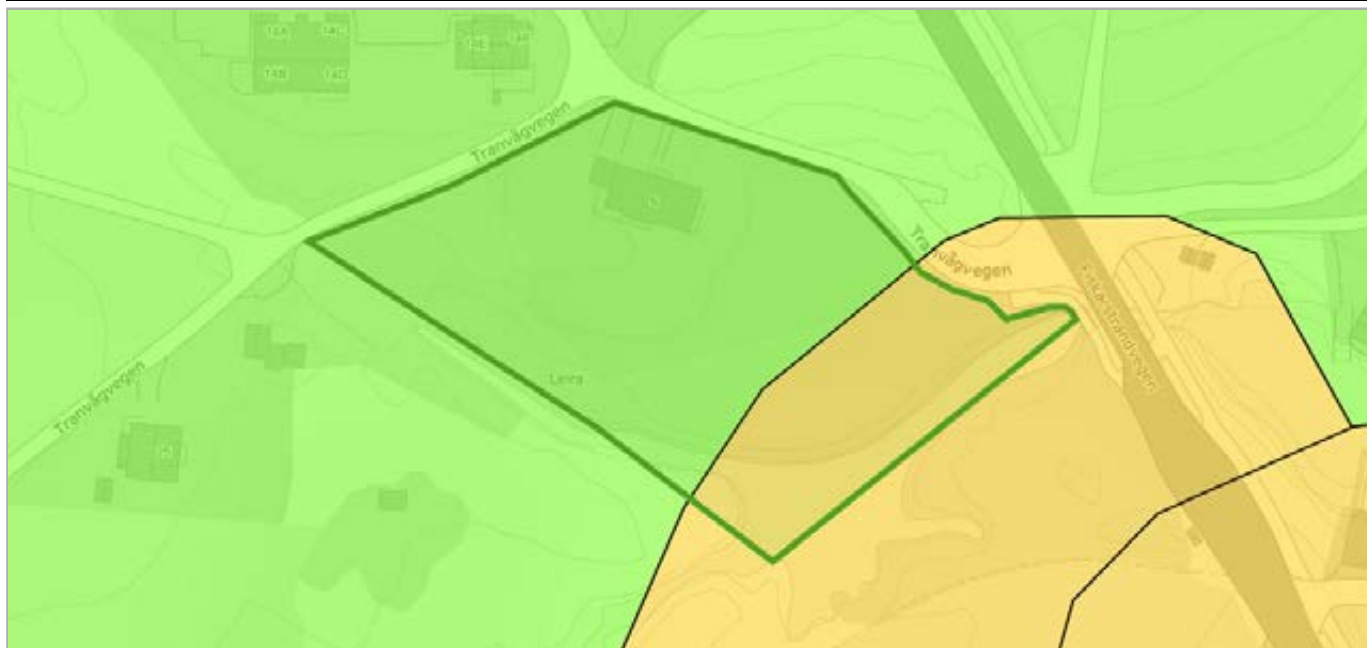
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	06.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

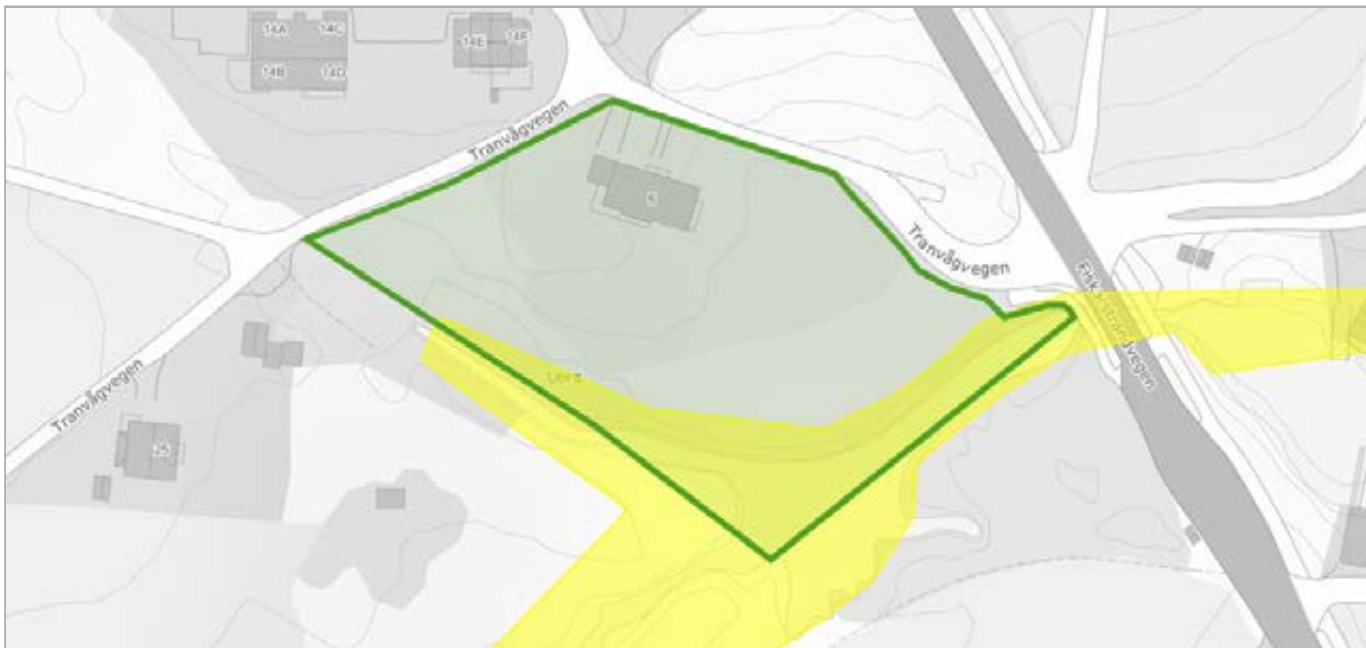
Mulighet for marin leire
Stor
Liten

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.05.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

Objekter

Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet
Noe verdi	Strandeng og strandsump	Særs god (0 - 5m)	Fiskerstranda: Valen	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00044724)	Link (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00044724)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	06.11.2025
-------	----------------	---------	------------



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

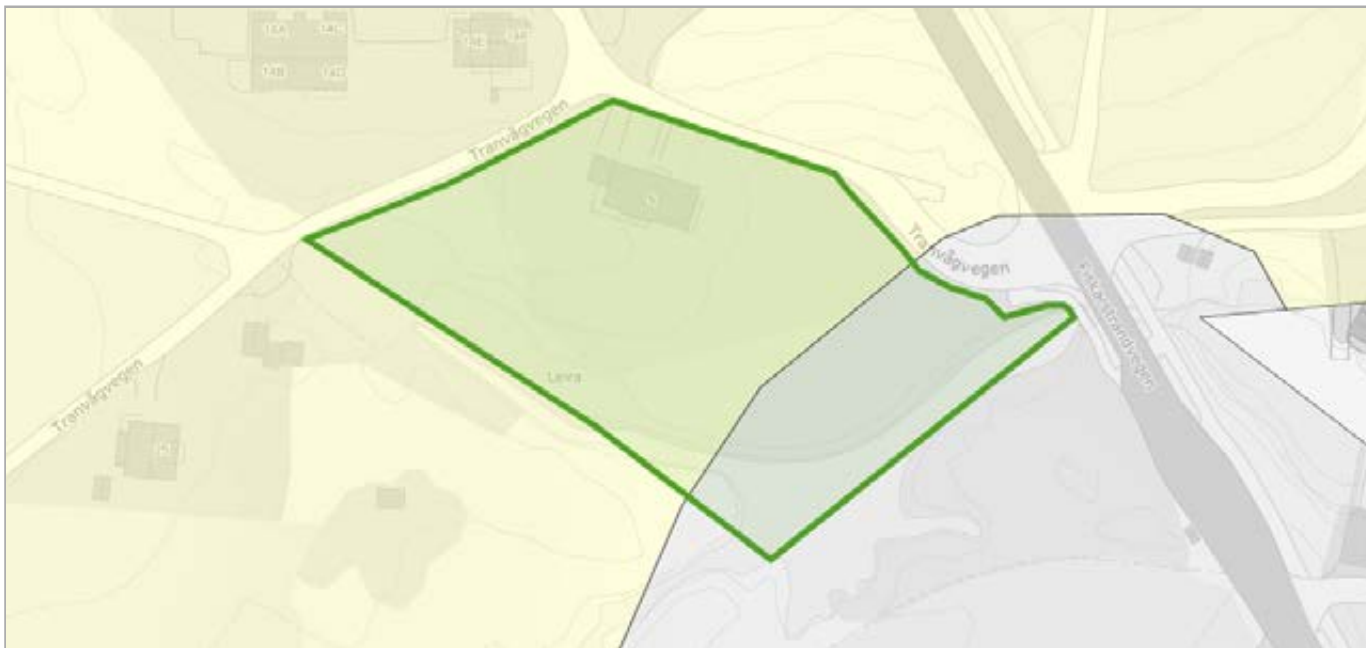
Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	06.11.2025
-------	-------------------	---------	------------



Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	06.11.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

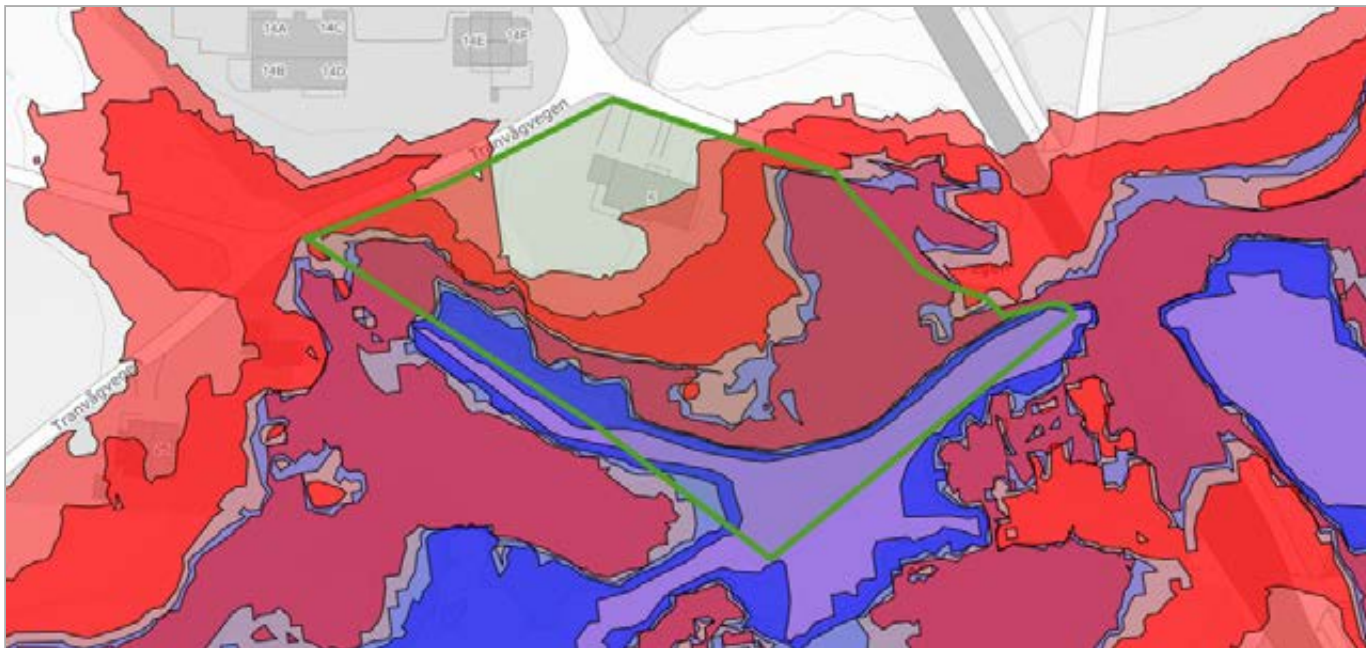
Biomasse - overjordisk masse
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
10 - 20 t/daa
Bonitet furu
B14
Bonitet gran
B17
B20
Bonitet lauv
B11
B14
Høyde
60 - 80 dm
80 - 100 dm
100 - 120 dm
Treslag sammenstilt
Lauvdominert
Volum med bark
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa
>40 t/daa
Volum uten bark
20 - 30 t/daa
30 - 40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middel høyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
22	8	12	17	11	2019	72	5	TRL_2019_0	30	24
35	11	13	19	13	2019	112	5	TRL_2019_0	48	40

Stormflo

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.11.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentaksintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

Nå - 20 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F1	170

Nå - 200 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F2	190

Nå - 1000 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F3	200

Nå - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)	Antall
260	2

2100 - Middelhøyvann

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
140

2100 - 200 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F2	270

2100 - 1000 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F3	280

2100 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
340

2150 - Middelhøyvann

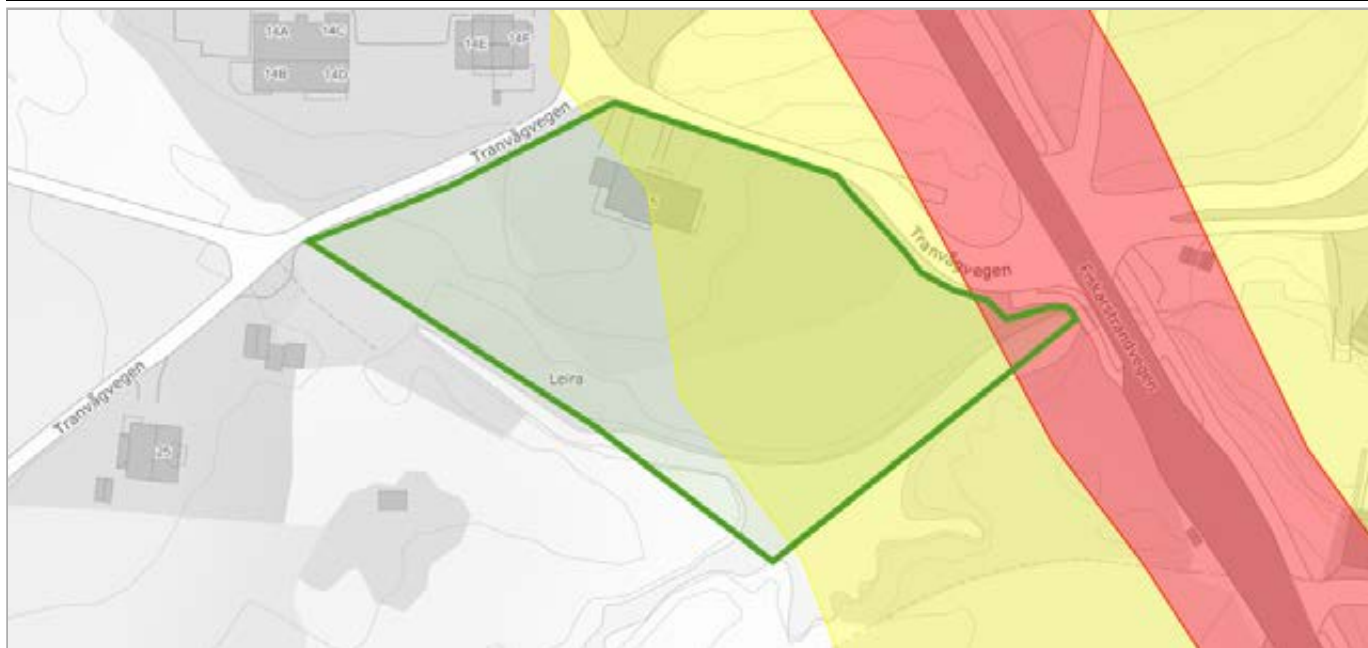
Vannstand over nn2000 (Normalnull)
-

2150 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
390

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	06.11.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

	Løvt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6025	Ålesund	55386	28.87560081608578

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell

Eiendom	1531 78/11		
Utskriftsdato	07.11.2025	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

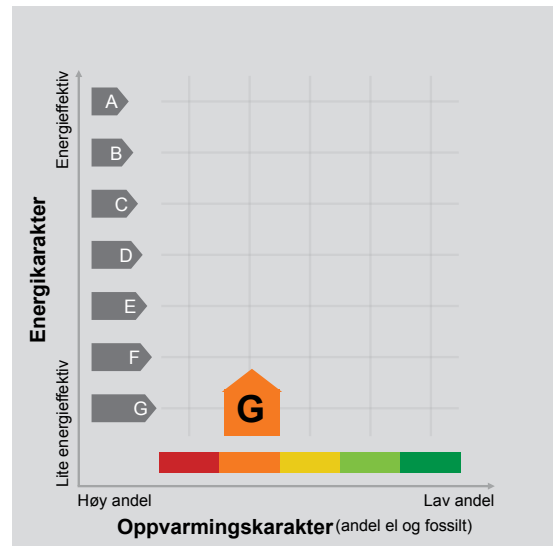
4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tranvågvegen 5
Postnummer	6035
Sted	FISKARSTRAND
Kommunenavn	Sula
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180345078
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236260
Dato	16.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1963
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 263
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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, 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>). ~~Plikten til energimerking~~ er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

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-antennar 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

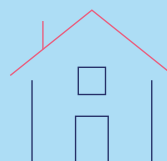
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

NOTATER

[illegible]

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0263/25

Adresse: Tranvågvegen 5, 6035 FISKARSTRAND, gnr. 78,
bnr. 11 i Sula kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/