PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

# BLOMVIKVEGEN 26

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

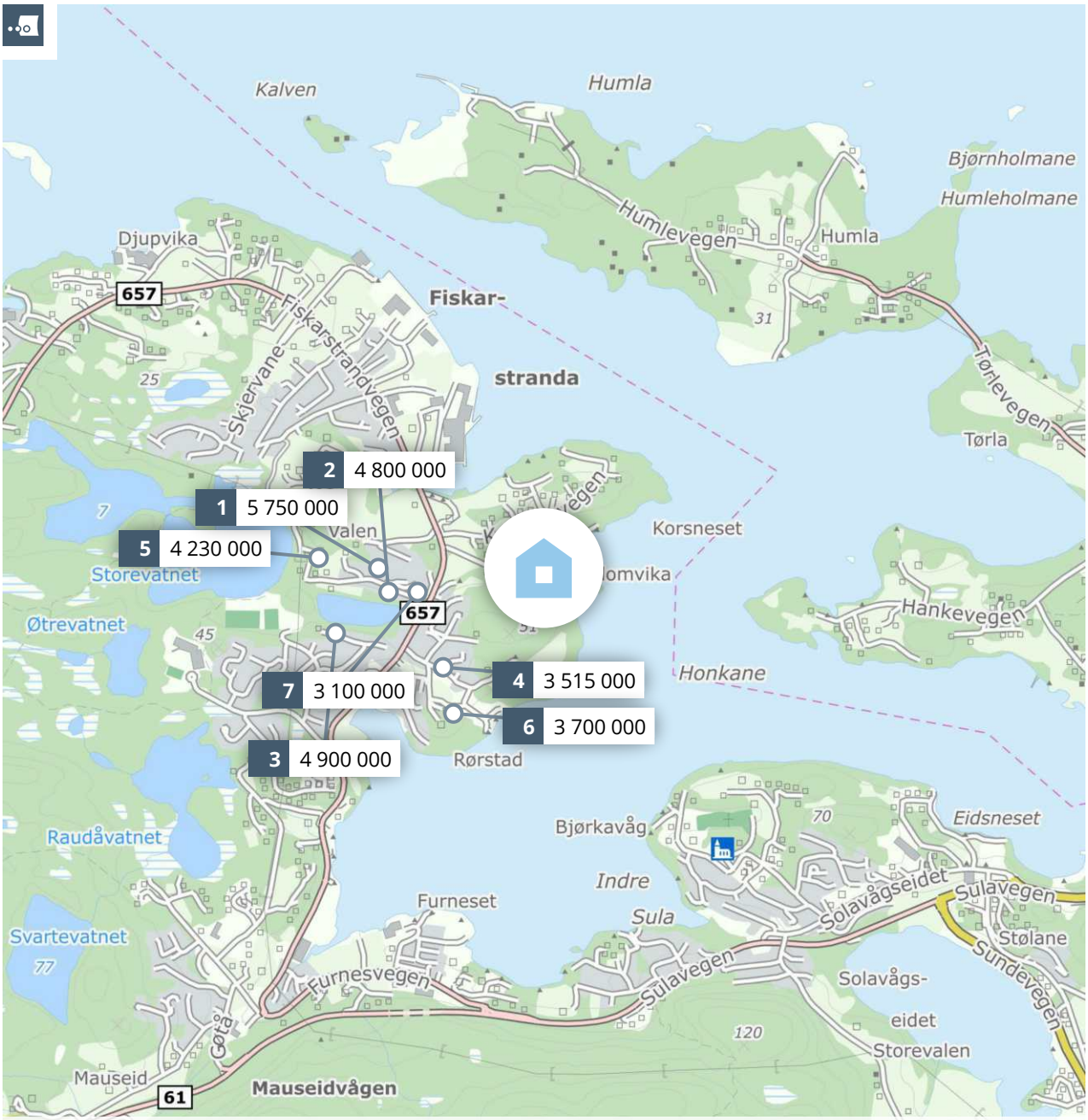
Kommuneplankart

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# BLOMVIKVEGEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 12.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

# Blomvikvegen 26, 6035 FISKARSTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 76 BNR 119 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 1531 SULA GRUNNKRETS RØRSTAD

Verdivurdert til

**5 500 000**

| - | 5 500 000 | 50 926 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 108 m² | 6 m² | - m² | 29 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 0 m² |
| Byggeår | | | | | | 2023 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |
| Parkering | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Endrehaugen 24 | | | | 09.04.2026 | 5 500 000 | **5 750 000** | 0 | 5 750 000 | **25 219** |
| | 228 m² | 1979 | 1 722 m² | 5 sov | | | | | | |
| 2 | Endrehaugen 15 | | | | 27.06.2024 | 4 950 000 | **4 800 000** | 0 | 4 800 000 | **27 429** |
| | 175 m² | 1968 | 1 664 m² | 5 sov | | | | | | |
| 3 | Trømyra 30 | | | | 29.10.2025 | 5 250 000 | **4 900 000** | 0 | 4 900 000 | **27 528** |
| | 178 m² | 1981 | 1 082 m² | 3 sov | | | | | | |
| 4 | Mikkalvegen 7 | | | | 23.08.2024 | 3 200 000 | **3 515 000** | 0 | 3 515 000 | **39 943** |
| | 88 m² | 1974 | 640 m² | 3 sov | | | | | | |
| 5 | Tranvågvegen 71 | | | | 30.09.2025 | 4 700 000 | **4 230 000** | 0 | 4 230 000 | **25 030** |
| | 169 m² | 1979 | 1 048 m² | 2 sov | | | | | | |
| 6 | Rørstadhaugen 24 | | | | 04.02.2022 | 3 800 000 | **3 700 000** | 0 | 3 700 000 | **21 387** |
| | 173 m² | 1979 | 1 051 m² | 3 sov | | | | | | |
| 7 | Endrehaugen 8 | | | | 01.03.2021 | 3 100 000 | **3 100 000** | 0 | 3 100 000 | **17 416** |
| | 178 m² | 1984 | 903 m² | 4 sov | | | | | | |

Lekker enebolig fra 2023 med carport, tre soverom og to bad.

Boligen ligger i barnevennlige omgivelser, med kort avstand til flotte badeplasser og naturskjønne turområder. Det er gåavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, dagligvarebutikk og kollektivtransport.

1.etasje:
Helfliset bad med vannbåren gulvvarme. Badet er innredet med servantinnredning med skuffer i lyse slette fronter, hvit servant på benkeplate og speil med integrert belysning. Videre er det utstyrt med dusjhjørne med glassvegg og vegghengt toalett. Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

Praktisk vaskerom med flislagt gulv og vannbåren gulvvarme. Vaskerommet er utstyrt med røropplegg til å montere utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på vaskerommet.

2.etasje:
Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask. Kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter.

Helfliset med vannbåren gulvvarme. Innredet med servantinnredning med skuffer i lyse slette fronter, sort servant på benkeplate og speil med integrert belysning. Utstyrt med dusjhjørne med glassvegg og vegghengt toalett.

Overflater:
- På innvendige gulv er det lagt gulv fra Golvabia. Badene er flislagt.
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badene er veggene flislagt.
- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.
- Listfrie overganger mellom vegg og tak og rundt vinduer og ytterdører.

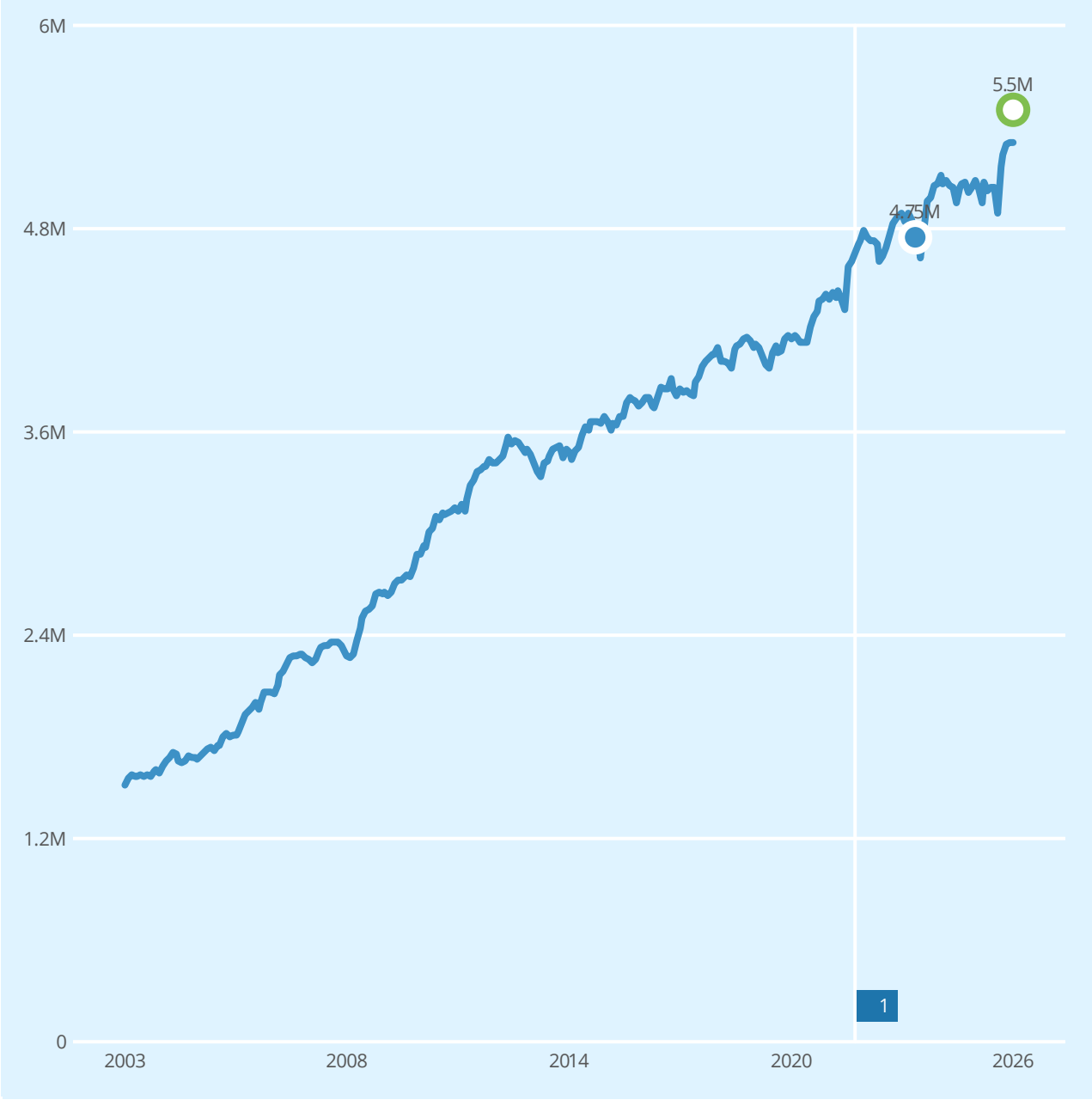
Inneholder:
1.etasje: Hall, bad, vaskerom, tre soverom. Utebod.
2.etasje: Bad, stue/kjøkken, bod.
Carport og sportsbod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19.10.2023 | | 19.10.2023 | - | 4 750 000 | - | 4 750 000 | |
| 31.08.2022 | | 31.08.2022 | - | 1 300 000 | - | 1 300 000 | 2 |

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

## Eneboliger til salgs i 6035 FISKARSTRAND nå

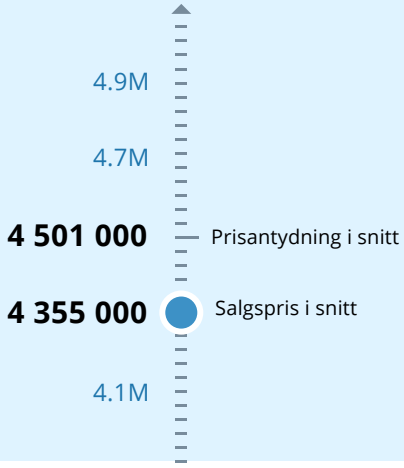
1
eneboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
34
dager

## Eneboliger solgt i 6035 FISKARSTRAND siste 9 mnd

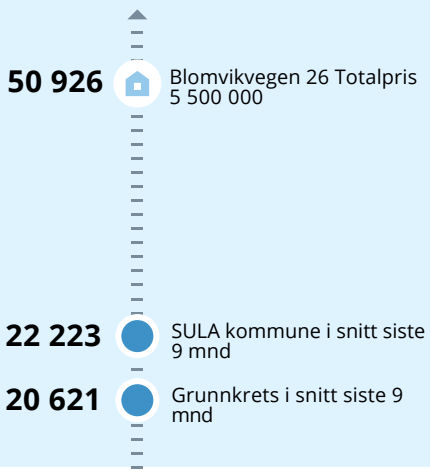
13
eneboliger solgt




Solgt i snitt i løpet av
92
dager

for 4.6% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Enebolig

Blomvikvegen 26 , 6035 FISKARSTRAND  SULA kommune

gnr. 76, bnr. 119, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 108 m²**



**Befaringsdato:** 29.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22506-1163 **Referansenummer:** ED7901

**Foretak:** TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



**Rapportansvarlig**

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

Det er lite slitasje, og både overflater, innredning og tekniske installasjoner fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand.

**Enebolig - Byggeår: 2023**

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en enebolig på 2 etasjer, oppført i 2023.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og
materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur/kjellervegger av betong.
Drenering fra byggeår.
Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende royal impregnert bordkledning fra byggeår.

Vinduer og dører:
Boligen har vinduer med trekarm og utvendig aluminiumsbekledning med 3-lags isolerglass.
Ytterdør med vindusfelt og kodelås.
Boddør som tett dør.
Balkongdør i samme serie som vinduene på stue.

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjon som saltak av W-takstoler i tre.
Undertak som diffusjonsåpen duk.
Taktekkingen består av betongtakstein (antatt Zanda Protector).
Renner, nedløp og beslag av metall.
Takvann føres ned i dreneringsystem.

Terrasser:
Terrassen er etablert over sportsbod og carport og er utført som en flattakkonstruksjon med terrassedekke på toppen. Konstruksjonen antas å bestå av et bærende trebjelkelag med sponplater eller liknende og tekkesjikt av asfalttakpapp, med fall mot sluk for avrenning. Over tekkingen er det lagt terrassebord på tilfarere.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det lagt gulv fra Golvabia. Badene er flislagt.

VEGGER
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badene er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.
- Listfrie overganger mellom vegg og tak og rundt vinduer og ytterdører.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TRAPP
Boligen har tretrapp mellom etasjene.

INNERDØRER
Innvendige dører er hvite med 1-speils utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.
Innredning som skuffer i lyse slette fronter. Hvit servant på benkeplate.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Vaskerom

Vaskeromet har flislagt gulv. Vegger og tak med malte gipsplater.
Rommet har røropplegg til å montere utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannfordelingsskap, hovedstoppekran og sikringsskap.
Vannbårenvarme annlegg er også plassert her.

Bad 2 etasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.
Innredning som skuffer i lyse slette fronter. Sort servant på benkeplate.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate.
Nedfelt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.
Kjøkkenet har ventilasjon med kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i vaskerommet.
Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran på vaskerom.

Boligen har avløpsrør av plast.

# Beskrivelse av eiendommen

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Systemair.
Aggregatet er plassert på bod i hovedetasjen.

Varmtvannsbereder med ekspansjonstanker på 194 liter fra 2023 plassert på vaskerom.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

Boligen har vannbåren varmeanlegg med fordelerskap plassert i skap på vaskerom. Anlegget er et system med fordelere, sirkulasjonspumpe, trykkmåler og styringsenhet samlet i skapet.
Det er etablert kurser for gulvvarme med tilhørende regulering og avstengningsmuligheter.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på vaskerom i underetasje.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring og kursfortegnelser på dør.
Boligen har skjult elektrisk opplegg.
Digitalmåler og overspenningsver er plassert i el-skap på ytterveggen.

**Arealer** 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

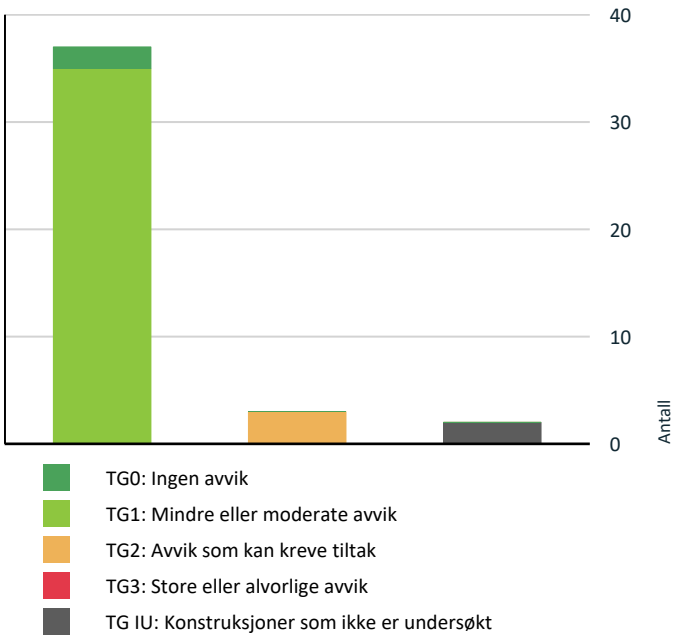
Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
- Det er mindre endringer i boligens 1 etasje. Bad, vask/teknisk og soverom er endret i forhold til plantegninger.
- Endringene anses ikke å være søknadspliktige

Oppdaterte plantegninger ligger i boligmappa.no

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 15.02.2024

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
2023

**Kommentar**
Byggeår hentet fra ferdigattest

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen består av betongtakstein (antatt Zanda Protector).
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Som følge av at taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset. Vurderingen er basert på alder og synlige forhold.

### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.
Rennene er besiktiget fra bakkenivå.

Takvann føres ned i dreneringsystem.

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende royal impregnert bordkledning fra byggeår.
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Royalimpregnert bordkledning har en behandling som gir farge og glans, men uten jevnlig vedlikehold vil pigmentet falme over tid uten at dette påvirker treverkets kvalitet utover det estetiske.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjon som saltak av W-takstoler i tre.
Undertak som diffusjonsåpen duk.

Det er etablert inspeksjonsluke til loft. På loftet er det montert ventilasjonskanaler, og det er isolert mellom undertak/takstoler. Det er ikke etablert gulv på loftet, og inspeksjon er derfor kun utført fra inspeksjonsluken. Det presiseres at det ikke er foretatt nærmere undersøkelser inne på loftet.

## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Boligen har vinduer med trekarm og utvendig aluminiumsbekledning med 3-lags isolerglass.

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør med vindusfelt og kodelås.
Boddør som tett dør.
Balkongdør i samme serie som vinduene på stue.





## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrassen er etablert over sportsbod og carport og er utført som en flattakkonstruksjon med terrassedekke på toppen. Konstruksjonen antas å bestå av et bærende trebjelkelag med sponplater eller liknende og tekkesjikt av asfalttakpapp, med fall mot sluk for avrenning. Over tekkingen er det lagt terrassebord på tilfarere.

Sluk er plassert under terrassebord ved toppen av trapp. Det er ikke etablert egen inspeksjonsluke, og tilkomst skjer ved demontering av terrassebord. Løsningen gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold. Det anbefales jevnlig inspeksjon og rens av sluk, samt å vurdere enklere tilkomst for å redusere risiko for tilstopping og vannansamling.

## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendig trapp fra bakkenivå opp til terrasse over carport og bod er utført i treverk. Trappen har rette løp med åpne trinn og fremstår som solid oppbygget. Vanger og trinn er i behandlet trevirke. Trappen er plassert mellom vegger med kledning på begge sider.
Det er montert veggbelysning langs trappeløpet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er ikke montert håndløpere i trappen, jf. krav i TEK17.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å montere håndløpere i trappen for å ivareta tilfredsstillende personsikkerhet.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

GULV
- På innvendige gulv er det lagt gulv fra Golvabia. Badene er flislagt.

VEGGER
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badene er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.
- Listfrie overganger mellom vegg og tak og rundt vinduer og ytterdører.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 8 mm avvik i underetasjen.
- Målt ca 5 mm avvik på hovedetasjen.

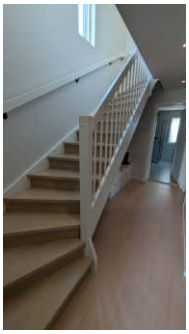
Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har tretrapp mellom etasjene.

# Tilstandsrapport



### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er hvite med 1-speils utførelse.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.

Innredning som skuffer i lyse slette fronter. Hvit servant på benkeplate.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.





### 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling med downlights i taket.

### 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det er registrert fall på gulv fra døråpning mot dusj på ca 10mm. Dette gir et fall som er mindre enn anbefalt krav på 1:100 og det ikke etablert membranoppkant på minimum 15 mm ved dørterskel. Gulvet oppfyller dermed ikke dagens krav til fallforhold og utførelse etter teknisk forskrift.

Forholdet settes til TG2 på grunn av avvik fra anbefalte løsninger, men det anses ikke som nødvendig med tiltak så lenge gulvet fungerer som forutsatt og det ikke oppstår vannansamlinger. Det bør likevel følges med på bruken over tid.

Samtidig vurderes fallet som funksjonelt i dag, og det er ikke registrert tegn til problemer med vannoppsamling.

1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2023.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.



1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning som skuffer i lyse slette fronter. Hvit servant på benkeplate.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

1 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til baderommet. Bakgrunnen for dette er at badet er av nyere dato (under fem år), hvor risikoen for skjulte skader vurderes som lav. I tillegg er våtsonene plassert mot yttervegger, noe som gjør kontroll via hulltaking i øvrige vegger mindre relevant. På

denne bakgrunn er inngrep vurdert som lite hensiktsmessig.

På befaringstidspunktet ble det overflatemålt med fuktmåler uten funn av fuktighet og var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Vaskeromet har flislagt gulv. Vegger og tak med malte gipsplater.
Rommet har røropplegg til å montere utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannfordelingsskap, hovedstoppekran og sikringsskap.
Vannbårenvarme annlegg er også plassert her.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger bestående av gipsplater som er overflatebehandlet med maling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på fuktsikring bak overflatene (f.eks. membran, våtromsplater e.l.).

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Malte gipsplater uten underliggende fuktsikring regnes ikke som egnet overflate for rom med forventet vannpåvirkning. Vaskerom defineres som et rom med risiko for vannsøl, og overflatene oppfyller ikke krav til fuktsikker utførelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vaskerommet fungerer slik det fremstår i dag.
Overflatene oppfyller ikke dagens krav til fuktsikring i henhold til TEK17 og NS 3600, men vurderes som akseptable og er normal standart på mange vaskerom.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2023.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har røropplegg til å montere utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannfordelingsskap, hovedstoppekran og sikringsskap.
Vannbårenvarme annlegg er også plassert her.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på vaskerommet.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til baderommet. Bakgrunnen for dette er at vaskerommet er av nyere dato (under fem år), hvor risikoen for skjulte skader vurderes som lav.
Vaskerommet har heller ikke noen form for vannpåkjenning.

På denne bakgrunn er inngrep vurdert som lite hensiktsmessig.

## 2 ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.

Innredning som skuffer i lyse slette fronter. Sort servant på benkeplate.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling med downlights i taket.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Der er målt et fall fra topp fils ved dørterskel til sluk i dusjsonen på ca 35 mm. Krav er minimum 25mm.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2023.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.



## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning som skuffer i lyse slette fronter. Sort servant på benkeplate.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt fuktmåling med protimeter i gulvsvill bak dusjsonen. Målingene ga ingen utslag som indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Måleresultatet gjelder kun undersøkte punkter og tidspunkt for kontrollen.



# KJØKKEN

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate.

Nedfelt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.



## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har ventilasjon med kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i vaskerommet.
Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran på vaskerom.






### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Boligen har avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Systemair.
Aggregatet er plassert på bod i hovedetasjen.

Filter i ventilasjonsanlegg bør normalt skiftes 1–2 ganger per år, avhengig av bruk og luftkvalitet.

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder med ekspansjonstanker på 194 liter fra 2023 plassert på vaskerom.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Boligen har vannbåren varmeanlegg med fordelerskap plassert i skap på vaskerom. Anlegget er et system med fordelere, sirkulasjonspumpe, trykkmåler og styringsenhet samlet i skapet.
Det er etablert kurser for gulvvarme med tilhørende regulering og avstengningsmuligheter.

Anlegget er kun visuelt inspisert, og det er ikke foretatt funksjonstesting eller nærmere kontroll av komponentenes ytelse.






## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på vaskerom i underetasje.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring og kursfortegnelser på dør.
Boligen har skjult elektrisk opplegg.

Digitalmåler og overspenningsver er plassert i el-skap på ytterveggen.

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.
   **2023**

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

# Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?
    **Nei**

**Generell kommentar**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert eller kontrollert av undertegnede, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Anlegget er kun overfladisk inspisert, og det er ikke registrert synlige avvik.
Elektrisk anlegg omfattes av eget autorisasjonsområde.





## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Ukjent byggegrunn.
Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra byggeår. Det er sannsynlig at det er benyttet drensrør i plast, men dette kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er gjort ut fra byggets alder og antatt materialvalg.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har antatt plate på mark og fundamenter av betong på faste drenerende masser.

## TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Det er ikke synlig fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Vurdert ut i fra alder og materiale.

## TG 1 Septiktank

**Beskrivelse**

Boligen er tilknyttet privat avløpsløsning med utvendig renseanlegg etablert i 2022/2023.

Anlegget er ikke kontrollert av takstmann, og det er ikke foretatt åpning for nærmere vurdering av tilstand, volum eller utførelse.

Det foreligger serviceavtale for anlegget, og løsningen er godt dokumentert i boligmappa.no.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

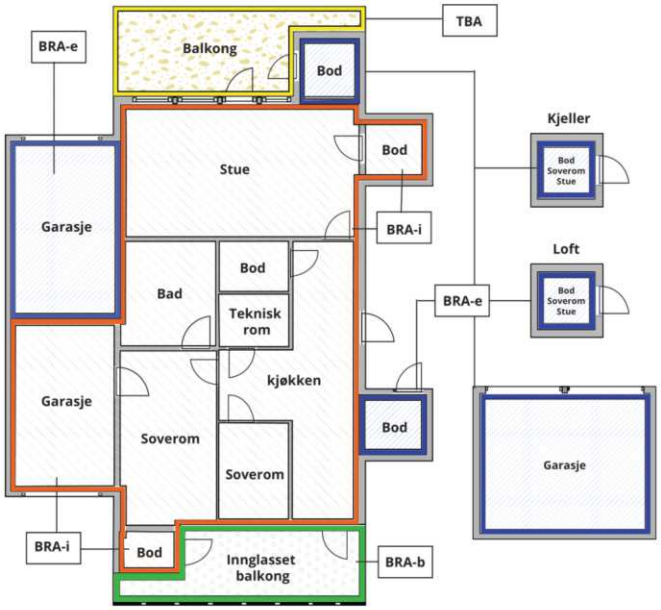
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 etasje | 54 | 6 | | 60 | |
| 2 etasje | 54 | | | 54 | 29 |
| **SUM** | **108** | **6** | | | **29** |
| **SUM BRA** | **114** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Hall, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3 | Utebod | |
| 2 etasje | Bad, stue/kjøkken, bod | | |

**Kommentar**

Boligen har en carport i forbindelse med inngangspartiet på ca 20m².
Dette er ikke tatt med i arealberegningen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
- Det er mindre endringer i boligens 1 etasje. Bad, vask/teknisk og soverom er endret i forhold til plantegninger.
- Endringene anses ikke å være søknadspliktige

Oppdaterte plantegninger ligger i boligmappa.no

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 15.02.2024

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Boligen er oppført i 2023

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.4.2026 | Espen Madsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1531 SULA | 76 | 119 | | 1 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Blomvikvegen 26

**Hjemmelshaver**
Rotevatn Maud Ågren, Langvatn Stian

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i Blomvika i Sula kommune.
Området fremstår som et boligområde med spredt bebyggelse.
Det er kort avstand til sjø og naturområder, og området vurderes som rolig og barnevennlig.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Boligen er tilknyttet privat avløpsløsning med utvendig renseanlegg etablert i 2022/2023.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen.

**Om tomten**

Tomten er felles med naboeiendom og har et samlet areal på ca. 988 m².
Arealet fremstår som hovedsakelig opparbeidet med gruslagte flater rundt boligen, som benyttes til adkomst, parkering og oppstillingsplass.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Fremtind | 00031478045 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 30.04.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 30.04.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold.
Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Ålesund |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 313260085 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Stian Langvatn | Maud Ågren Rotevatn |

| Gateadresse |
| --- |
| Blomvikvegen 26 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| FISKARSTRAND | 6035 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 00031478045

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 313260085

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Setningsskade. Betongplate satt seg i alle 4 hjørner av huset. resulterte i noe sig mellom gulv og veggflis dusjsone og vaskerom. reklamasjon mot utbygger. De har vært inne med 3 part (oppmålingstjenester AS) som har gjort målinger over 6 mnd for å kontrollere at det var ferdig satt. Ingen avvik i målingene. Deretter så måtte utbygger inn og ta bort nederste fliser i berørt område for å kontrollere membran og andre eventuelle følgeskader, og for å få en fin avslutning igjen mellom gulv og vegg mtp fug. Ingen skade hverken på membran eller øvrig.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ref: Reklamasjon bad 1 etg

Arbeid utført av: Boligareal AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Reklamasjon utbygger. Var lekkasje fra terrasse og ned til carport og bod. Ble utbedret av utbygger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Innvending: byttet til Plejd dimmere alle rom (smarthus), montert ekstra støpsel kjøkken, montert flere spotter stue. Utvendig: montert spotter carport, montert flere utelamper, montert utelamper trapp, montert spotter tak sittegruppe fremside, montert støpsel sittegruppe fremside, lagt frem strøm til screening stue, lagt frem strøm til boblebad.

Arbeid utført av: EL 24

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260085

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Montert takpanel i carport og sittegruppe fremside |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ref reklamasjon setningsskade og lekkasje carport/bod |

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260085

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260085

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Stian Langvatn | 4d1d7889004c40cf948a7de1bf81722509d6e881 | 18.04.2026 09:11:04 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Maud Ågren Rotevatn | 0c18e057dae701fe133f1724e66899640d5e3082 | 18.04.2026 09:12:06 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 313260085


→ 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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Blomvikvegen 26, 6035 FISKARSTRAND** | |
| Dato for energimerking<br>**16.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-282619** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**301048933** |
| Gårdsnummer<br>**76** | Bruksnummer<br>**119** |
| Seksjonsnummer<br>**1** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2023** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**115,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**115,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**102,24 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**102,64 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**11 804 kWh** |

**Sula kommune**
Kommunedirektør
Plan, byggesak og geodata

# Ferdigattest

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

| Ansvarleg søkjar | Tiltakshavar |
|---|---|
| Vårdal Arkitekter AS<br>Korniveien 1<br>3157 Barkåker | Boligareal AS<br>Bjørkavåggjerdet 9<br>6037 Eidsnes |

**Ferdigattest er gitt for**

| Eigedom /byggjestad: | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| Blomvikvegen 26, 6035 Fiskerstrand | 76 | 119 | | 1 |

**Spesifikasjon**

Kva slag bygg/tiltak:
Einebustad på seksjon 1.

| Vedtak gjort av: | Vedtak dato: | Saksnr. : |
|---|---|---|
| Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker - Igangsettingsløyve | 21.03.22 | DP-033/22 |
| Delegert sak frå det faste utvalet for plansaker - Klagebehandling | 30.08.22 | P-064/22 |

| Dato sluttkontroll: | Kontrollansvarleg: |
|---|---|
| 14.02.24 | I samsvar med gjenomføringsplan versjon 6, datert 14.02.24 |

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

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

**Merknader**

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

**Underskrift**

| Stad | Stempel/underskrift |
|---|---|
| Langevåg | |
| Dato<br>15.02.2024 | Cecilie Solli<br>Einingsleiar<br><br>Åge Risjord<br>Byggesaksbehandlar |

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Sula kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 76/119/0/1
Adresse: Blomvikvegen 26
Utskriftsdato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



~~138~~
148

SULA KOMMUNE

# VEDTEKTER TIL REGULERINGSPLAN FOR RØRSTAD

Dato: 17.10.97
Revisjon: 14.05.98, 24.08.98, 05.01.99.

Dato for kommunestyrt sitt vedtak:

§1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Arealet innanfor denne grensa er i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 26 regulert til følgjande formål:

- **Byggeområde (pbl § 25-1)**
  - open busetnad
  - konsentrert busetnad
  - fritidsbustad
  - offentleg bygg
  - naust
  - forretning/bustad
- **Landbruksområde (pbl § 25-2)**
- **Offentleg trafikkområde (pbl § 25-3)**
  - køyreveg
  - gangveg
- **Friområde (pbl § 25-4)**
  - leikeplass
- **Spesialområde (pbl § 25-7)**
  - private vegar
  - friluftsområde
  - frisiktsone
  - bevaringsområde/landbruksformål
  - bevaringsområde/friområde
  - bevaringsområde, fornminne

§2

Reguleringsvedtektene gjeld i tillegg til plan- og bygningslova og dei gjeldande bygningsvedtektene for Sula kommune.

§3

Det faste utvalet for plansaker kan ved mindre vesentlege endringar dispensere frå reguleringsvedtektene, når særlege grunnar talar for det.



P- SAK 4/99
VEDLEGG 7 SIDE 1

~~139~~
149

## BYGGEOMRÅDE

§4
**Open busetnad**

1. Bustadområda B1-B13 skal byggast ut med frittliggande bustadhus (einebustader, generasjons-bustader eller tomannsbustader) med tilhøyrande garasjer. Maksimal gesimshøgd/ raftehøgd på bustadhus er sett til 6 m. Maksimal mønehøgd, målt frå gjennomsnittleg terrengnivå, er sett til 8 m.

2. Utnyttingsgraden i bustadområda er sett til 25% av netto tomteareal. Bygg skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene.

3.a)For område B4 er det krav om bebyggelsesplan før frådeling eller utbygging kan skje. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, internveg med skjeringar/fyllingar, tilkomst til tomtene, hus- og garasjeplassering.

b) Bustadområdet B13 kan ikkje byggast ut utan at ein samstundes gjennomfører dei støyskjermingstiltak som er vist på plankartet.

3. For områda B1-B3 og B5-B13 er tilrådd plassering av bustadhusa vist på plankartet.

4. På den enkelte tomta bør ein søke å ta vare på mest mogleg av eksisterande tre. Gjerdehøgde mot nabotomt eller veg skal ikkje overstige 0,8 m. Der planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan teknisk utval krevje at planeringshøgda blir senka eller heva, slik at høgda på forstøtningsmuren blir redusert.

5. Teknisk utval skal ved behandling av byggemelding sjå til at bustadane får god form og god materialbruk, og at bygningar i samme område utgjer eit harmonisk bustadmiljø.

6. Avkøyrsle til offentleg veg skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker. Det må ikkje plantast tre eller busker som etter teknisk utval sitt skjøn kan bli sjenerande for den offentlege ferdsel.

7. Det skal på eigen grunn vere plass til 1 overdekka bilplass, samt 1 biloppstillingsplass, for kvar husstand. Felles garasje for to naboeigedomar kan oppførast i tomtegrensa. Elles kan garasje, innanfor krava i byggeforskriftene, oppførast inntil ein halv meter frå nabogrensa.

8. Mindre ervervsverksemd, som teknisk utval finn ikkje medfører ulemper for kringliggande område i form av lukt, røyk, støy, trafikk ol., kan tillatast i bustadområda.

§5
**Konsentrert busetnad**

1. Det er sett av eit område for konsentrert busetnad, merka BK1, i planområdet. Utnyttingsgraden er sett til BYA=30%.



P- SAK 4/99
VEDLEGG 7 SIDE 2

~~140~~
150

2. Området skal ha tilkomst frå avkøyrsla til Solstranda, over parkeringsplassen.

3. BK1 er flateregulert, og før utbygging eller frådeling kan skje, skal det utarbeidast bebyggelsesplan for heile området. Bebyggelsesplanen skal vise tal på og plassering av bueiningar, plassering av garasjer, tilkomstforhold og liknande.

§6

**Forretning/bustadføremål**

1. Området F/B er sett av til kombinertføremål, forretning og bustad.

§7
**Fritidsbustad**

1. Det er sett av eit område for fritidsbustad kring ein eksisterande fritidsbustad i Blomvika. Eksisterande bustad er føresett riven. Nybygg må førast opp lenger sørvest, slik planen viser. Eksisterande hytte kan stå fram til det er aktuelt å bygge ny. Det er ikkje høve til å føre opp tilbygg/påbygg på eksisterande hytte.

§8
**Naust**

1. Naustområda N1-N4 skal byggast ut med frittliggande naust. Nausta kan byggast i ei breidde på 5,0 meter med maks raftehøgd på 3,0 meter og takvinkel på 35-45 grader. Byggemelding for naust med breidde mellom 5 og 7,5 m skal foreleggast teknisk utval til avgjerd. Det skal her takast omsyn til best mogleg tilpassing til det ikringliggande miljø.

2. Strandlinja skal i størst mogleg grad takast vare på. Dette gjeld både terreng og vegetasjon.

3. Området N2 er flateregulert til naustføremål. Det skal utarbeidast bebyggelsesplan for området, før løyve til frådeling og bygging kan bli gitt. Innanfor området kan det maksimalt leggast ut 6 nausttomter.

§9
**Offentlege bygg**

1. I planen er det regulert inn eit område for offentleg bygg ved ein eksisterande trafostasjon ved riksvegen sørvest i planområdet.

2. Det er regulert inn offentleg område for pumpestasjonar i Blomvika og for enden av Mikkalvegen.



P-SAK 4/99
VEDLEGG 7 SIDE 3

## LANDBRUKSOMRÅDE

§10

1. I planen er det sett av fire jordbruksområde av ulik storleik. I område J3 (eigedomane 74/2 og 74/10) skal det gamle kulturlandskapet med eksisterande steingarder, i så stor grad som mogleg takast vare på.

## OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

§11

1. Standard for regulerte køyrevegar og gangvegar er påført plankartet.

2. Gjerdeline er sett til kant regulert vegareal.

3. Ny tilkomstveg til riksvegen skal opparbeidast og Mikalvegen (dagens tilkomstveg) omgjerast til gangveg, før ny utbygging kan skje i planområdet.

4. Langs Mikkalvegen mellom eigedomane 74/109 og 74/102 er det ikkje vist areal til skulder og grøft. I samband med utbetring av vegen må grøfter og skuldre opparbeidast. Dette skal skje på ein slik måte at det gir minst mogleg ulemper for dei nemnde eigedomane.

5. Langs Solstranda må ein søkje å få til eit grøftesystem, når vegen skal utbetrast.

## FRIOMRÅDE

§12

**Leikeplass**

1. Det er i planen regulert inn leikeplassar merka F2, F3 og F4. Det er og sett av ein større leikeplass merka F5.

2. Leikeplassane skal klargjerast/opparbeidast av kommunen innan dei tekniske anlegga er ferdigstilte. Innkjøp av utstyr (leikeapparat, benkar o.l) er ikkje kommunen sitt ansvar.

## SPESIALOMRÅDE

§13

**Private vegar**

1. Dei private vegane, vist med skravur, i planen er tilkomstvegar til bustader og naust.



P-SAK 4/99
VEDLEGG 7 SIDE 4

§14
**Friluftsområde**

1. Det er i planen sett av eit friluftsområde i eit belte langs sjøen frå Blomvika til bustadområdet på Solstranda (B12).

2. Grunneigarane kan disponere grunnen slik den har vore driven fram til stadfesting av reguleringsplanen. Dette kan omfatte kuliveringsarbeid som ikkje vil vere til hinder for friluftsaktivitetar og den almene ferdsel. Avskjeringsgrøfter for naturleg avsig kan takast opp.

   Friluftsarealet kan nyttast til beiteareal. Det er då høve til innhegning, men det skal etablerast passasje forbi eller gjennom grind slik at ferdsel ikkje vert hindra.

   Kultur-, nærings-, og miljøutvalet avgjer kva som er til hinder for friluftsaktivitetane og ferdselen.

§15
**Frisiktsone**

1. Innanfor frisiktsonene i planen skal det vere fri sikt i ei høgd over 0,5 m over planet av dei tilstøytande vegane. Arealet innan frisiktsonene må ikkje ha ein slik bruk at frisikt på noko tidspunkt vert hindra.

§16
**Bevaringsområde/landbruksformål**

1. Gardsbruket Blomberg (gnr 76 bnr 5), med eksisterande bygningar og tilhøyrande kulturlandskap og sjølinje, er regulert til bevaringsområde/landbruksformål, slik det framgår av plankartet.

2. Ved istandsetting og vedlikehald av eksisterande bygningar innanfor området skal målestokk, utforming av dører og vindauge, materialbruk og fargesetting så langt råd er oppretthaldast eller tilbakeførast til tidlegare utforming.

3. På plankartet er det vist ei sone innanfor bevaringsområdet der det kan godkjennast nybygging. Sona er lokalisert til området vest for hovedbygninga og løa, og er avmerka med stipla byggeline. Nybygging skal berre gjelde bygningar som skal tilhøyre gardstunet.

4. Hovudbygninga og løa skal også i framtida framstå som dei mest markante og dominerande bygningane i gardstunet. Nye bygg må ved storleik og plassering i terrenget dempast ned i høve til hovedbygning og løe. Nye bygg skal forholde seg til materialbruk, dimensjonar og fargebruk på dei eksisterande bygga på ein bevisst måte, slik at nybygga inngår i eit heilskapleg bygningsmiljø på staden. Ved nybygg må det også så langt det er mogleg takast omsyn til eksisterande vegetasjon, særleg til større tre.



P- SAK 4/99
VEDLEGG 7 SIDE 5

~~143~~
153

5. Kulturlandskapet på garden skal haldast i hevd, ved at det dyrka arealet blir slått, og/eller ved å sleppe ut dyr på beite.

6. Før teknisk utval behandlar søknad om tiltak som krev byggeløyve, skal saka leggast fram for fylkeskonservatoren for uttale.

## §17
## Bevaringsområde/friområde

1. Det er i planen regulert inn bevaringsområde/friområdet på Kobbeskjeret, slik det er vist på plankartet.

2. Friområdet skal ikkje opparbeidast, men skal bevarast som ein viktig del av kulturlandskapet på gardsbruket Blomberg.

3. Friområdet skal ha tilkomst via ein sti over gardsbruket Blomberg. Ved tilrettelegging av stien skal det leggast vekt på tilpassing til kulturlandskapet, med sikte på å unngå ein dominerande sti ned til friområdet. Særleg er dette viktig i den nedre delen av området, forbi sjøbuda og langs sjøen.

## §18
## Bevaringsområde, fornminne

1. Søraust i planområdet er det sett av fire spesialområde for automatisk freda kulturminne, fornminne etter kulturminnelova.

2. Innanfor desse områda skal den naturlege vegetasjonen bevarast.

3. Det er ikkje tillatt å gjere inngrep i desse områda, til dømes gravearbeid, utan at dette er godkjend av kulturavdelinga i fylkeskommunen, ved fylkesarkeologen.



P- SAK 4/09
VEDLEGG 7 SIDE 6

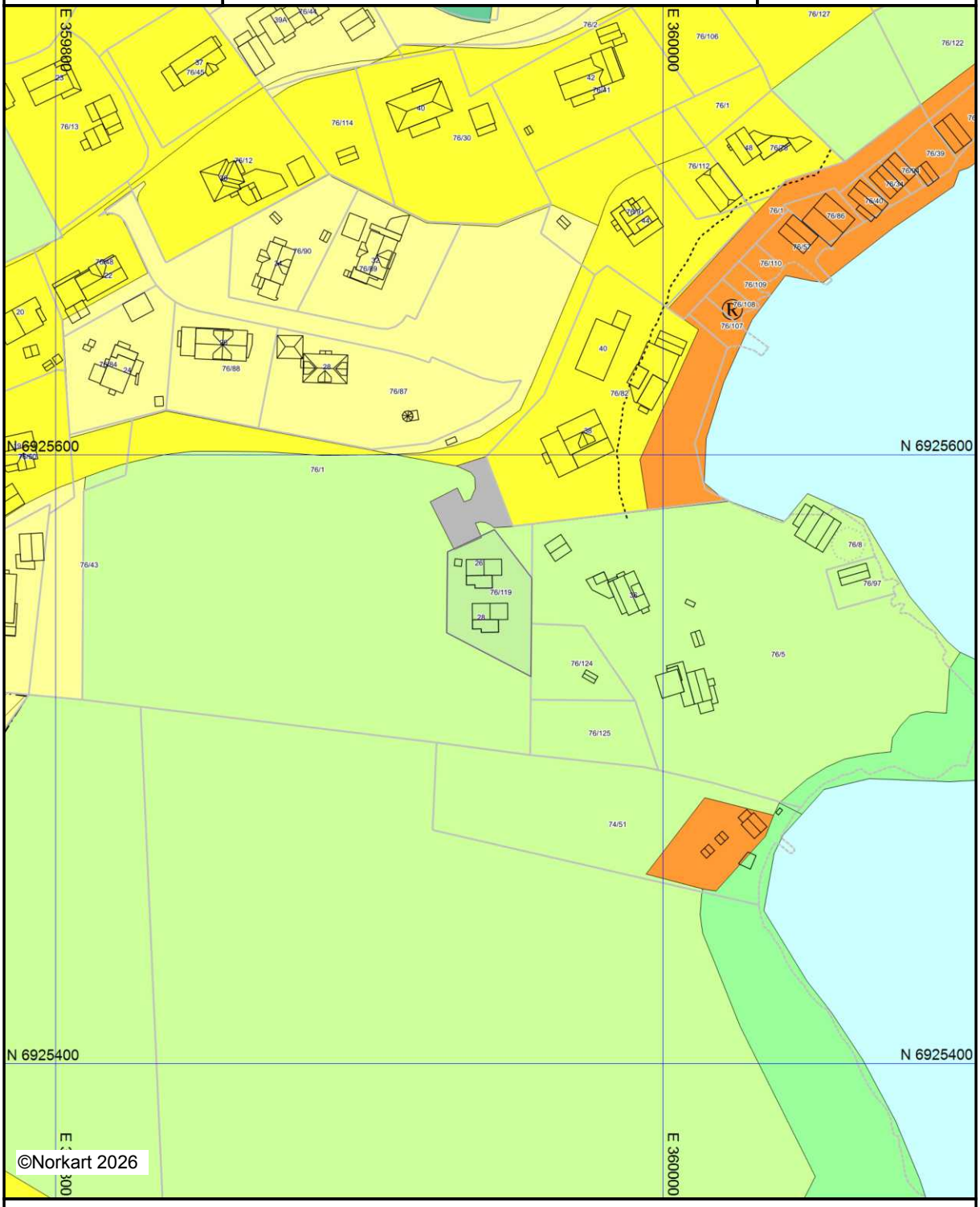
Sula kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 76/119/0/1
Adresse: Blomvikvegen 26
Utskriftsdato: 16.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

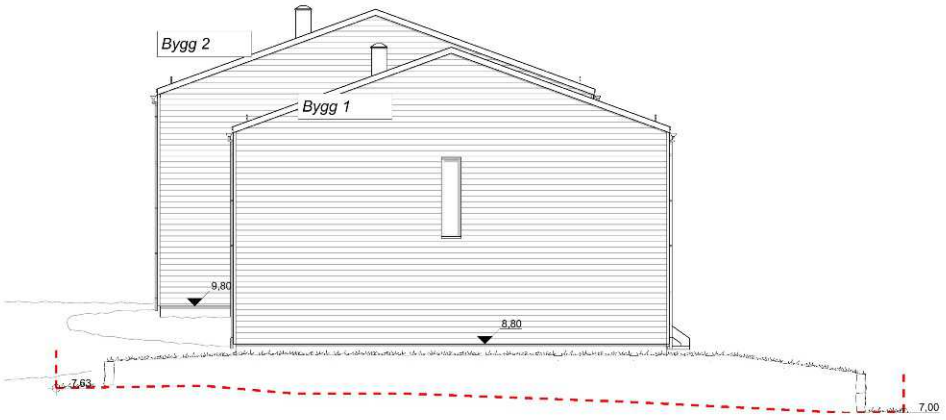
UTM-32




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

## Tegnforklaring






Fasade Nord




Fasade Øst

REVISJON:

| Rev. | Sign. | Dato | Beskrivelse |
|---|---|---|---|

PROSJEKT:
Blomvikvegen

TILTAKSHAVER:
Boligareal AS

BYGGEPLASS:
Byggeadresse
6035 Fiskarstrand

G.NR/B.NR - KOMMUNE:
76/119 Sula kommune

STATUS:
- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 17.03.21
SIGN.: LJK
KONTROLL AV:
KONT.:
MÅLESTOKK: **1:100** ved A3

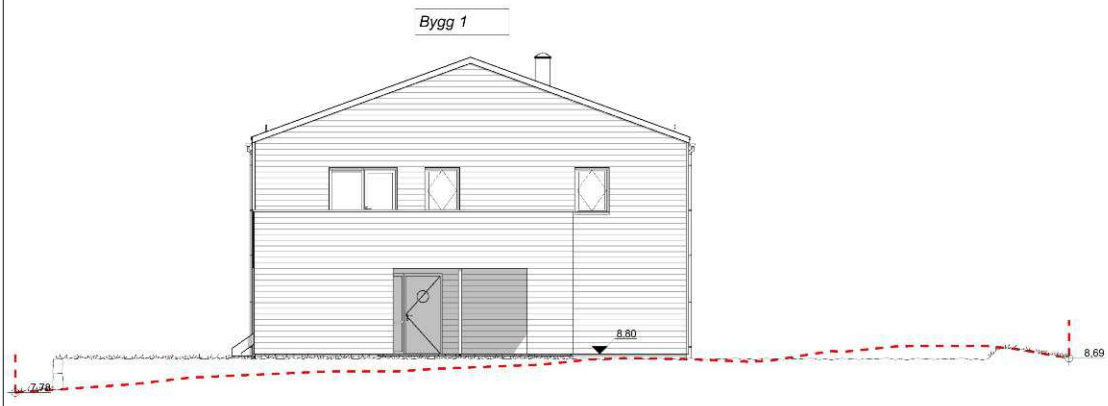
vårdal arkitekter
Kornliveien 1, 3157 BARKÅKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

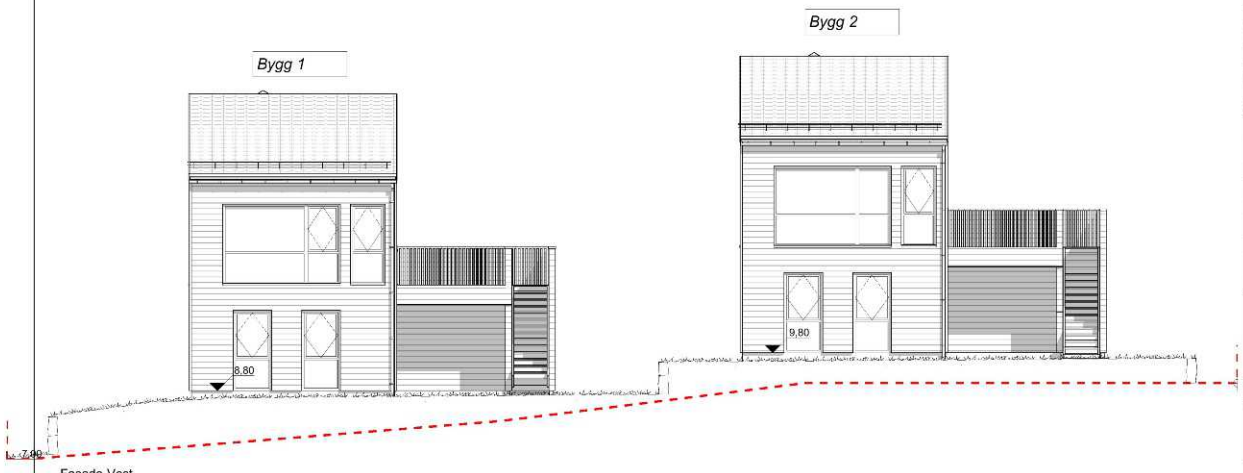
TEGNING:
Fasade Nord og Vest

PROSJEKTNR.: 21832
TEGNINGSNR.: A40-01

C:\Users\arkjacob.konstad\Vaardal\Arkitekter (ASV) Vaardal/Arkitekter - Dokumenter\04-PROSJEKTER\21832-TDX - Blomvikvegen\Skisseprosjekt_tomreingrodet.pln




Fasade Sør




Fasade Vest

REVISJON:

| Rev. | Sign. | Dato | Beskrivelse |
|---|---|---|---|

PROSJEKT:
Blomvikvegen

TILTAKSHAVER:
Boligareal AS

BYGGEPLASS:
Byggeadresse
6035 Fiskarstrand

G.NR/B.NR - KOMMUNE:
76/119 Sula kommune

STATUS:

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 17.03.21

SIGN.: LJK

KONTROLL AV:

KONT.:

MÅLESTOKK: **1:100** ved A3

vårdal arkitekter
Kornliveien 1, 3157 BARKÅKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

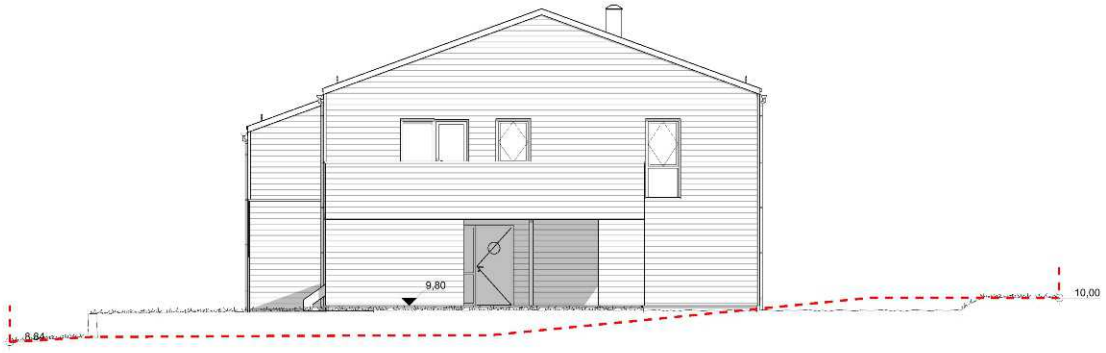
TEGNING:
Fasade Sør og Øst

PROSJEKTNR.: 21832

TEGNINGSNR.: A40-02

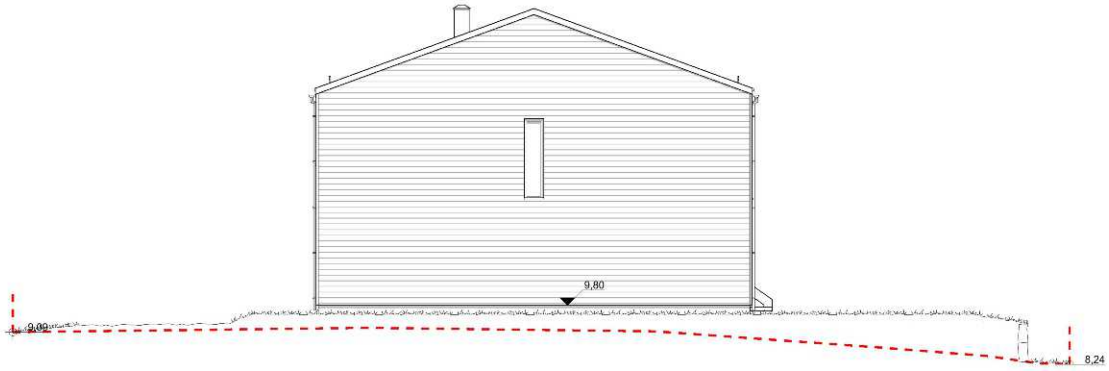
C:\Users\arkgeo\b.konstad\Vaardal\Arkitekter (ASV) Vaardal\Arkitekter - Dokumenter\04 PROSJEKTER\21832 - TDX - Blomvikvegen\Skisseprosjekt_tomreghusdel.pln

Bygg 2




Fasade Sør 1:100

Bygg 2




Fasade Nord 1:100

REVISJON:

| Rev. | Sign. | Dato | Beskrivelse |
|---|---|---|---|

PROSJEKT:
Blomvikvegen

TILTAKSHAVER:
Boligareal AS

BYGGEPLASS:
Byggeadresse
6035 Fiskarstrand

G.NR/B.NR - KOMMUNE:
76/119 Sula kommune

STATUS:
- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 17.03.21
SIGN.: LJK
KONTROLL AV:
KONT.:
MÅLESTOKK: **1:100** ved A3

vårdal arkitekter
Kornliveien 1, 3157 BARKÅKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

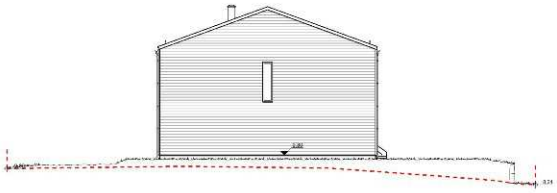
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

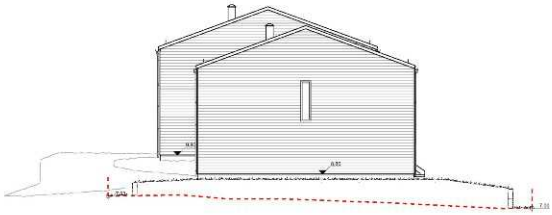
TEGNING:
Fasade Sør og Nord

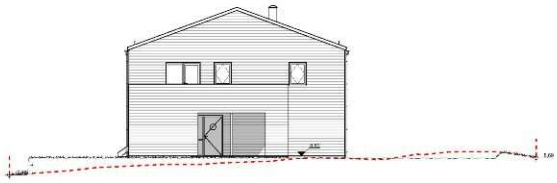
PROSJEKTNR.: 21832
TEGNINGSNR.: A40-03

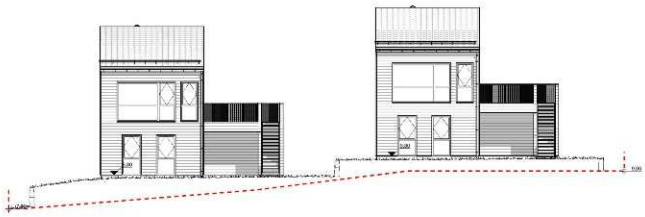
C:\Users\tanjastob.konstad\Vaardal\Arkitekter (ASV) Vaardal\Arkitekter - Dokumenter\04 PROSJEKTER\21832 - TDX - Blomvikvegen\Skissemapper\Skissemappe_tomreingstadt.pln













REVISJON:

| Rev. | Sign. | Dato | Beskrivelse |
|---|---|---|---|

PROSJEKT:
Blomvikvegen

TILTAKSHAVER:
Boligareal AS

BYGGEPLASS:
Byggeadresse
6035 Fiskarstrand

G.NR/B.NR - KOMMUNE:
76/119 Sula kommune

STATUS:

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 17.03.21

SIGN.: LJK

KONTROLL AV:
KONT.:

MÅLESTOKK:
**1:200** ved A3

vårdal arkitekter
Kornliveien 1, 3157 BARKÅKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

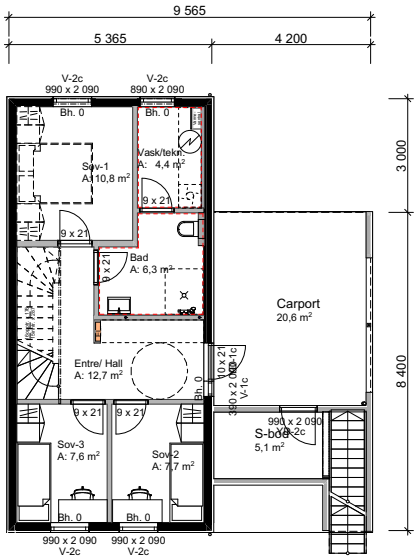
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

TEGNING:
Alle Fasader

PROSJEKTNR.: 21832

TEGNINGSNR.: A40-04

C:\Users\arkgeob.konstad\Vaardal\Arkitekter (ASV) Vaardal/Arkitekter - Dokumenter\04-PROSJEKTER\21832 - TDX - Blomvikvegen\Skisseprosjekt_tegningsmaler.pln




# 1. Etasje

REVISJON:

| Rev. | Sign. | Dato | Beskrivelse |
|---|---|---|---|
| | | | |

PROSJEKT:
Ullern 1 pluss - Alt.2

TILTAKSHAVER:
Boligareal AS

BYGGEPLASS:
Blomvikveien 6035 Fiskarstrand

G.NR/B.NR - KOMMUNE:
76/119 Sula kommune

STATUS:

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 17.03.21

SIGN.: LJK

KONTROLL AV: Arkitekten

MÅLESTOKK: **1:100** ved A3

AREALTABELL:

| | |
|---|---|
| **BRA bygning:** | **114,5 m²** |
| *1. etasje* | *60,2 m²* |
| *2. etasje* | *54,3 m²* |
| | |
| | |
| Åpent overbygget areal: | 20,6 m² |
| | |
| **BYA:** | **98,5 m²** |

vårdal arkitekter
Kornveien 1, 3157 Barkåker
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

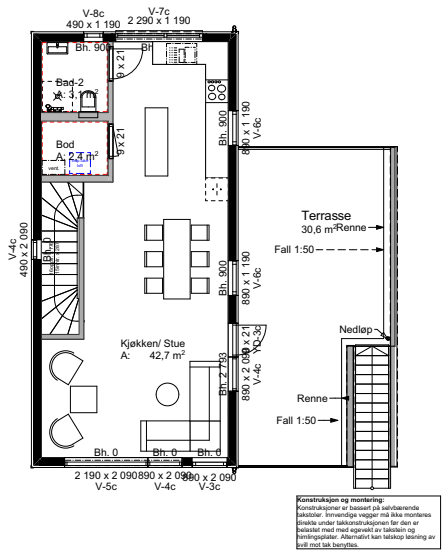
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

TEGNING:
Plan 1. Etasje

PROSJEKTNR.: 21832

TEGNINGSNR.: A20-01

C:\Users\lasjacob.kornstad\Vaardal Arkitekter AS\01 Vårdal Arkitekter - Dokumenter\04 PROSJEKTER\21800-21899\21832 Ullern 1 pluss_alt2.pln




**Konstruksjon og montering:**
Konstruksjoner er basert på selvbærende takstoler. Innvendige vegger må ikke monteres direkte under takkonstruksjonen før den er belastet med med egenvekt av takstein og himlingsplater. Alternativt kan takskjop løsning av evill mot tak benyttes.

# 2. Etasje

REVISJON:

| Rev. | Sign. | Dato | Beskrivelse |
|---|---|---|---|
| | | | |

PROSJEKT:
Ullern 1 pluss - Alt.2

TILTAKSHAVER:
Boligareal AS

BYGGEPLASS:
Blomvikveien 6035 Fiskarstrand

G.NR/B.NR - KOMMUNE:
76/119 Sula kommune

STATUS:
- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 17.03.21
SIGN.: LJK
KONTROLL AV: Arkitekten
MÅLESTOKK: **1:100** ved A3

AREALTABELL:

| | |
|---|---|
| **BRA bygning:** | **114,5 m²** |
| *1. etasje* | *60,2 m²* |
| *2. etasje* | *54,3 m²* |
| | |
| | |
| Åpent overbygget areal: | 20,6 m² |
| | |
| **BYA:** | **98,5 m²** |

vårdal arkitekter
Kornveien 1, 3157 Barkåker
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

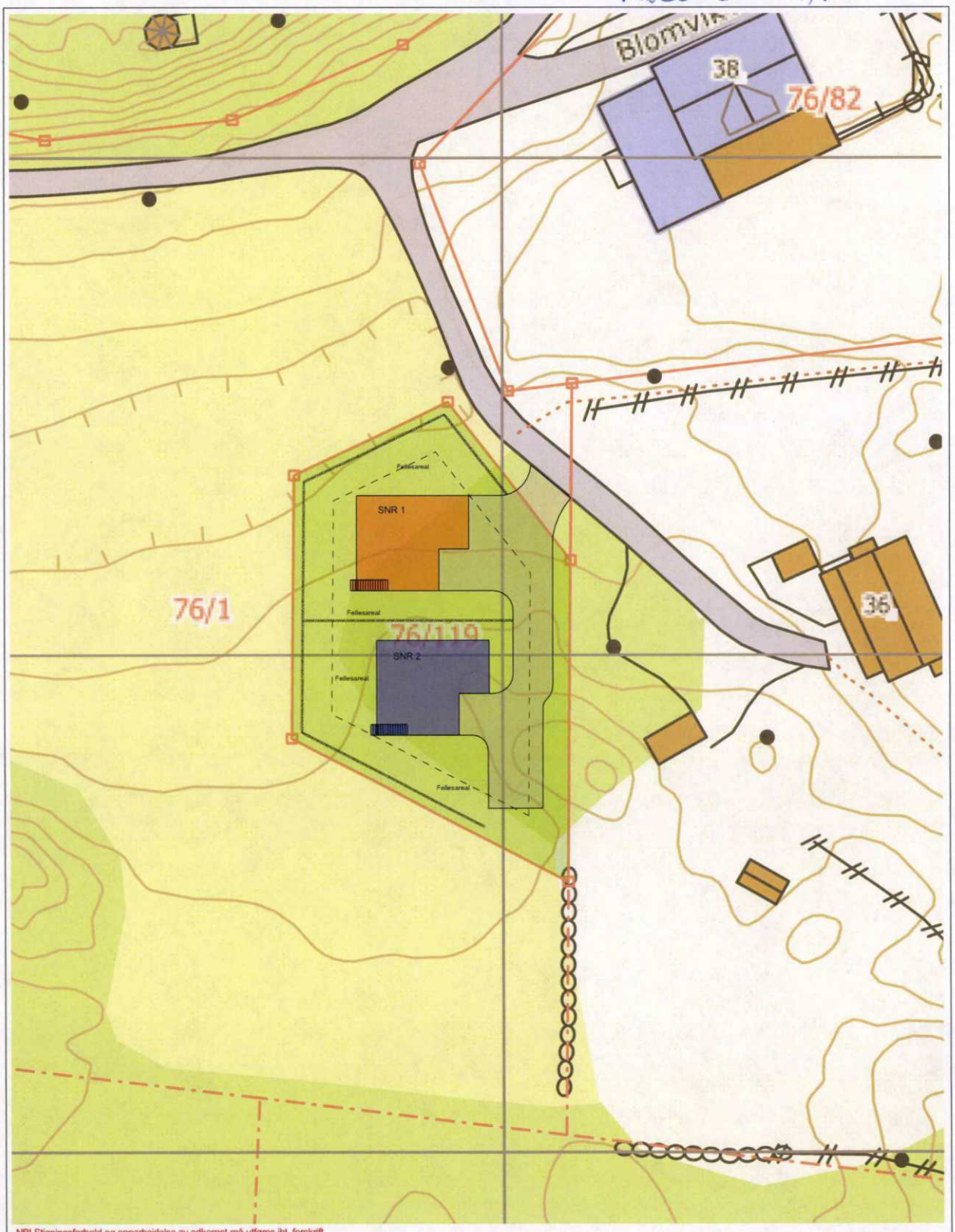
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

TEGNING:
Plan 2. Etasje

PROSJEKTNR.: 21832
TEGNINGSNR.: A20-02

C:\Users\lasjacob.kornstad\Vaardal Arkitekter AS\01 Vårdal Arkitekter - Dokumenter\04 PROSJEKTER\21800-21899\21832 - PLX - Blomvikvegen\21832 Ullern 1 pluss_a4r2.pln

VEDLEGG 1 AV 5




NB! Stigningsforhold og opparbeidelse av adkomst må utføres iht. forskrift

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| SITUASJONSPLAN | TILTAKSHAVER: Boligareal AS | MÅLESTOKK: 1:500 ved A4 | | PROSJEKTNR.: 21832 |
| vårdal arkitekter<br>post@vaardal.as, www.vaardal.as | BYGGEPLASS: Byggeadresse<br>6035 Fiskarstrand<br>76/119 Sula kommune | DATO: 17.03.21<br>SIGN.: LJK<br>KONT.: KONT. | Rev. Sign. Dato Beskrivelse | TEGNINGSNR.: A10-03 |

VEDLEGG 2 AV 5

1. ETG.

SNR 1

SEKSJON 1

REVISJON:

| Rev. | Sign. | Dato: | Beskrivelse: |
|---|---|---|---|

PROSJEKT: Ullern 1 pluss - Tilpasset

TILTAKSHAVER: Boligareal AS

BYGGEPLASS: Blomvikveien 6035 Fiskarstrand

GNR/BNR - KOMMUNE: 76/119 Sula kommune

STATUS: DATO: 17.03.21

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

SIGN.: LiK

KONTROLL AV: Arkitekten

MÅLESTOKK: 1:100 ved A3

AREALTABELL:

| | |
|---|---|
| BRA bygning: | 114,5 m² |
| 1. etasje | 60,2 m² |
| 2. etasje | 54,3 m² |
| Åpent overbygget areal | 20,6 m² |
| BYA: | 98,5 m² |

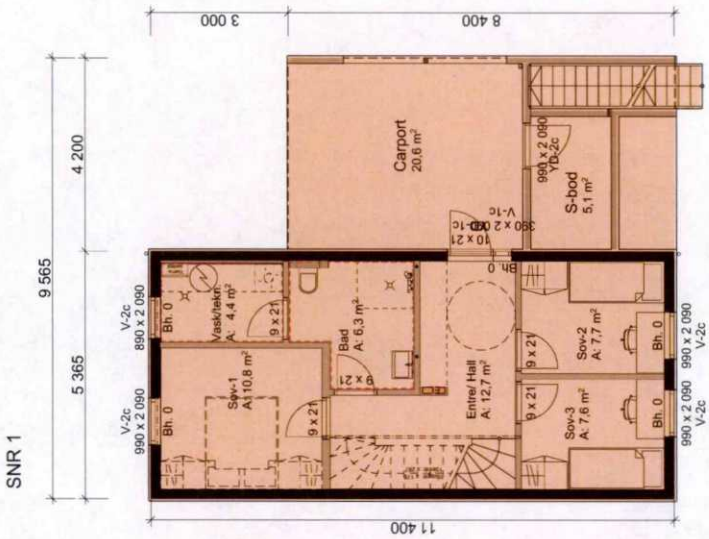
vårdal arkitekter
Kornveien 1, 3157 Barkåker
Tlf: 33 04 70 60
www.vaardal.as

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

TEGNING: Plan 1. Etasje

PROSJEKTNR.: 21832

TEGNINGSNR.: A20-01

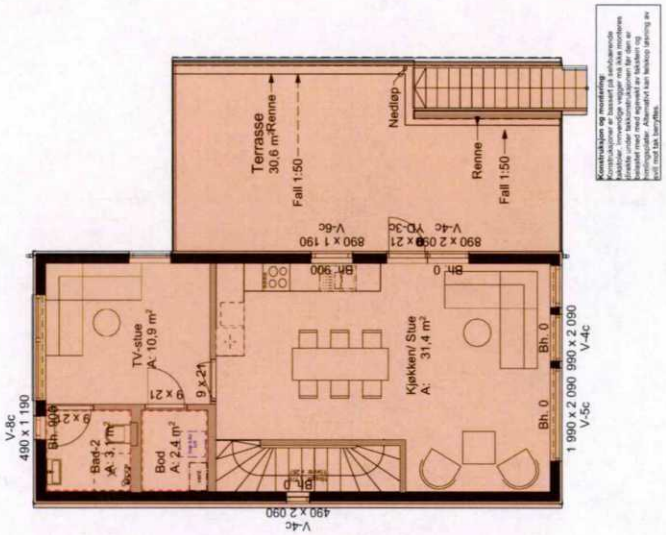


VEDLEGG 3 AV 5

2. ETG.

SNR 1

SEKSJON 1




Konstruksjon og montering:
Nødvendige avstivninger og midlertidig sikring av konstruksjonene i byggefasen er ikke vist på tegningene. Dette er byggherrens og utførende entreprenørs ansvar.

REVISJON:

| Rev. | Sign. | Dato: | Beskrivelse: |
|---|---|---|---|

PROSJEKT: Ullern 1 pluss - Tilpasset

TILTAKSHAVER: Boligareal AS

BYGGEPLASS: Blomvikveien 6035 Fiskarstrand

GNR/BNR - KOMMUNE: 76/119 Sula kommune

STATUS: DATO: 17.03.21

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

SIGN.: LJK

KONTROLL AV: Arkitekten

MÅLESTOKK: 1:100 ved A3

AREALTABELL:

| | |
|---|---|
| **BRA bygning:** | **114.5 m²** |
| *1. etasje* | *60.2 m²* |
| *2. etasje* | *54.3 m²* |
| Åpent overbygget areal: | 20.6 m² |
| **BYA:** | **98.5 m²** |

vårdal arkitekter
Kornivveien 1, 3157 Barkåker
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

TEGNING: Plan 2. Etasje

PROSJEKTNR.: 21832

TEGNINGSNR.: A20-02

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Blomvikvegen 26, 6035 Fiskarstrand
Gnr. 76, Bnr. 119, Snr. 1, Sula kommune.

**Oppdragsnummer:**
313260085


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ålesund

**Saksbehandler:** René Skarmyr

**Telefon / Mobil:** 70 13 23 70 / 928 06 319

**E-post:** rene.skarmyr@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---