DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Solhøgda 25

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Solhøgda 25

5420 RUBBESTADNESET

4613/83/310/0/0/0

Rapportdato

20.08.2026

TG 0	3
TG 1	13
TG 2	16
TG 3	0
TG IU	0

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Befaring utført den 13.08.2026 av:



Nils Eirik Ådnanes
Å Takst AS

Nordre
Naustbakken 14
5440 Mosterhamn

+4795552553
nilseirik@gmail.com

Sertifisert takstmann med over 20 års erfaring fra bransjen.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Solhøgda 25 , 5420, RUBBESTADNESET

Matrikkel: 4613/83/310/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

Tomt: 1 106.10 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Tommy Økland

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over kjellermur i leca. Liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med betongstein. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Toalett skiftet i hovedetasje (2022) Ombygging av vaskerom (2016) Oppgradert bad i kjeller (2013/14) Oppgradert bad hovedetasje (2009/2026) Byttet hovedinngangsdør (2026) Byttet vindu i vaskerom (2016) Oppgradert el-anlegg (2013-2026) Ny vedovn og oppgradering av brannmur (2014) Ny oppvaskmaskin i begge etasjer (2025/2026) Nytt inngangsparti (2026)

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
105 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Internt bruksareal; stue/kjøkken, soverom x 3, bad, toalett og gang	Eksternt bruksareal; ingen	Innglasset balkong; ingen	Åpent areal

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
96 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Innvendig bruksareal; stue/kjøkken, soverom, bad, gang x 3, bod x 3, vindfang og vaskerom	Eksternt bruksareal; ingen	Innglasset balkong; ingen	Åpent areal

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
201 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
201 m^2

Merknader om areal: Arealmålingen er utført med laser, og bruttoareal er skjønnsmessig beregnet. Klassifisering av rom er basert på bruken på befaringstidspunktet. Rommene kan være i strid med gjeldende forskrift. På grunn av tilkomst og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Drenering: Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales å sørge for god ventilering.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Balkong / terrasse: Rekkverket oppfyller ikke gjeldende krav til rekkverkshøyde. Terrasse og balkong viser alderspreg, noe som kan indikere redusert gjenværende levetid.

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Bad 1.etasje - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntett sjikt. Gulv er dekket med fliser på eksisterende våtromsbelegg. Vegger er kledde med panelplater som ikke er fuktsikre.

Bad 1.etasje - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Ved endring til dusj på vegg må det etablerer tilfredsstillende fuktsikre flater på vegger.

Bad 1.etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Veggtettesjikt i bad 1. etasje er ikke tilfredsstillende utført og bør utbedres. Gulvtettesjikt er ikke dokumentert, og løsning er ukjent. Nærmere undersøkelse anbefales.

Bad kjeller - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntett sjikt. Gulv er dekket med fliser på eksisterende våtromsbelegg. Vegger er kledde med våtromsplater.

Bad kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikring, samt manglende mulighet for inspeksjon av tettesjikt under fliselagt gulv og dokumentasjon av løsningen.

Vaskerom - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntett sjikt. Gulv er fliselagt over smøremembran på betong. Vegger er kledde med våtromsplater. Eier har dokumentasjon i form av bilder.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Innvendig trapp: Trappen har åpninger i rekkverk og mellom trinnene som overstiger 10 cm, samt manglende rekkverk i deler av trappeløp. Dette kan utgjøre sikkerhetsmessig risiko ved bruk av trapp av barn. Utbedring anbefales.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereder: : bereder med usikker fremtidig funksjon (berederen er eldre enn 20 år).

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Selger nevner arbeid i boligen som er utført som egeninnsats og av fagperson. Det er ikke framvist dokumentasjon på arbeidet. Viser til selgers egenerklæring.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
10.08.2026

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:

- vegger er fjernet mellom stue og kjøkken i begge etasjer.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 05.06.1987

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert sprekker eller andre skader på grunnmur der det er tilkomst for visuell kontroll. Det er observert enkelte riss rundt vinduer og andre overganger.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst om utført arbeid ved drenering etter byggeår.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Det er synlig grunnmursplast på enkelte steder. Topplist er ikke registrert.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Kommentar:
Det er registrert terrengfall vekk fra bolig der det er mulig å kontrollere. Unntak er kjellervinduer ved kjøkken, som ligger lavt i forhold til terreng.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Takvann ledes bort fra bygning gjennom takrenner og drensrør i bakken.

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Ja

Kommentar:
Drenering er fra byggeår. Reparasjoner og oppgraderinger må påregnes innen rimelig tid. Nærmere undersøkelse anbefales.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.

Årsak/konsekvens
Tilstand vurderes påvirket av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Jevnlig oppfølging anbefales.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

5 Rom under terreng

TG 2

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
Alle vegger mot grunnmur er utforet og kledd med plater/panel.

Er det oppforede gulv?
Ja

Kommentar:
Løsning for gulv er ikke kjent.

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Kommentar:
Ikke tilgjengelig/opplyst.

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Det er registrert kalkutslag i nedre del av vegg i uinnredet bod i kjeller. Dette kan indikere fuktpåvirkning.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Fuktmåling er utført i eksisterende åpninger i utforet vegg. Hulltaking er ikke gjennomført.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Ventiler i grunnmur.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales å sørge for god ventilering.

Årsak/konsekvens
Eventuell fukt i treverk gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Løpende overvåking av konstruksjoner under terreng anbefales. Nærmere undersøkelse anbefales dersom fukt registreres eller mistenkes.

6 Radonsikring

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Ja

Kommentar:
Eier opplyser i egenerklæring at radonmåling er foretatt med registrert verdi på 30 Bq/m³.

Er boligen i et utsatt område for Radon?
Ja

Kommentar:
Boligen ligger i område med høy radonaktsomhet. Se NGU sitt radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

HMS vurdering:
Det er ikke registrert forhold som påvirker helse, miljø eller sikkerhet.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Yttervegger og fasader er fra byggeår. Det er ikke registrert bygningsmessige endringer.

Fasade
Murpuss, Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Kommentar:
Ved visuell kontroll og stikkprøver i kledning fra bakkenivå registreres det ikke vesentlig slitasje eller andre avvik. Ingen vesentlige tegn til svekkelser i bærende konstruksjon er avdekket. Murpuss fremstår i god stand der denne er tilgjengelig for visuell kontroll.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Kommentar:
Det er ikke observert fuktskade, sopp eller råte i yttervegger.

Musetetting?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Lufting av kledning?
Ja

Kommentar:
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.
Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.

Årsak/konsekvens
Tilstanden kan tilskrives alder og manglende musetetting.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Hovedytterdør er laminert dør fra 2026, mens resten av dører er fra byggeår. Malte eller behandlede dører i treverk. Skyvedør fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Eier opplyser at inngangsdør er skiftet. Arbeidet er gjennomført i 2026.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert punkterte glass.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Årsak/konsekvens
Råteskade er registrert i kjellervinduer i kjøkken. Slitasje ut fra alder er observert. Dette påvirker tilstanden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales bytte av enkelte vinduer/dører.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Balkong er etablert utenfor stue. Terrasse er etablert ved inngangsparti og på kjellernivå.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Kommentar:
Ingen tegn til vesentlig svikt ble avdekket.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk av tre.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
Rekkverk er målt til 91 cm. Dagens krav er 100 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Kommentar:
Terrasser og balkonger er åpne konstruksjoner med tredekke på bjelker.

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket oppfyller ikke gjeldende krav til rekkverkshøyde. Terrasse og balkong viser alderspreg, noe som kan indikere redusert gjenværende levetid.

Årsak/konsekvens
Lavt rekkvert og alder på bygningsdel er årsak til tilstandsgraden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

HMS vurdering
Rekkverket på balkong/terrasse har lavere høyde enn gjeldende standarder og kan utgjøre fallrisiko. Utbedring anbefales.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Kommentar:
Ingen tegn til svikt i bærende konstruksjon ble avdekket.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket er oppført med w-takstoler med sutaksplater. Ingen skader eller avvik avdekket. Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst om arbeid på takkonstruksjon, taktekking og beslag etter opprinnelige byggeår.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

Kommentar:
Taktekking består av betongpanner fra byggeår. Eier opplyser at det har løsnet panner ved sterk vind, men at disse er utbedret.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Kommentar:
Beslag og inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det er ikke registrert avvik. Pipe over tak er pusset med innfelt blybeslag. Dette beslaget kan svekkes med alderen og kan medføre svekkelser eller skader.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert skader på vindskier eller andre takutstikk.

Er undertak over 13 år?
Ja

Kommentar:
Undertaket er fra byggeår og er således over 13 år.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen.
Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid.
Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Årsak/konsekvens
Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan medføre til omfattende og kostbare reperasjoner av underliggende konstruksjoner.
Overvåk tilstanden jevnlig.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Overvåking av bygningsdelen anbefales. Skadde komponenter bør skiftes ved behov. Skifte av taktekking må påregnes innen rimelig tid.

12 Takrenner og nedløp TG 2

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Årsak/konsekvens
Takrenner og nedløp er vurdert til tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder. Selv om forventet levetid er oppnådd, kan konstruksjonene ha betydelig gjenværende brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Jevnlig overvåkning av takrenner og nedløp anbefales. Utskifting av skadde deler anbefales ved behov.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0

13 Bad 1.etasje

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Eier opplyser at badet er oppgradert i 2009 og 2026.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Selger opplyser at arbeidet i badet er utført som egeninnsats, og at dokumentasjon ikke foreligger.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntett sjikt. Gulv er dekket med fliser på eksisterende våtromsbelegg. Vegger er kledde med panelplater som ikke er fuktsikre.

Årsak/konsekvens
Manglende dokumentasjon av gulv samt plater som ikke er fuktsikre på vegger er årsak til tiltandsgraden. Dette gir økt risiko for vannskader i overflater og konstruksjoner ved eksponering for vannsprut.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Fliser på gulv, panelplater på vegger og plater i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Veggene i våtrom er utført med materiale som ikke er fuktsikkert og derfor ikke tilstrekkelig for våtsone.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Ved endring til dusj på vegg må det etablerer tilfredsstillende fuktsikre flater på vegger.

Årsak/konsekvens
Manglende fuktsikring medfører risiko for fuktskader i konstruksjon dersom flater eksponeres for vannsprut.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsone under dusjkabinett og på gulv for eventuelt badekar. Sluk er tilgjengelig for inspeksjon.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Konstruksjon i yttervegg kan ikke inspiseres. Eventuell diffusjonssperre kan derfor ikke påvises eller kontrolleres.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Veggtettesjikt i bad 1. etasje er ikke tilfredsstillende utført og bør utbedres. Gulvtettesjikt er ikke dokumentert, og løsning er ukjent. Nærmere undersøkelse anbefales.

Årsak/konsekvens
Manglende tettesjikt gir risiko for vanninntrengning og påfølgende fukt- og råteskader i konstruksjoner.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Er det innebygget sisterne?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innebygget sisterne i badet.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen ytterligere tiltak anbefales.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

14 Bad kjeller

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Eier opplyser at bad i kjeller er oppgradert i 2013/14. Det har vært lekkasje i våtrommet i forbindelse med oppgraderingen, men dette er utbedret. Lekkasjen var skade på kobberrør som er utbedret av rørlegger.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Selger opplyser at arbeidet i badet er utført som egeninnsats, og at dokumentasjon ikke foreligger.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntett sjikt. Gulv er dekket med fliser på eksisterende våtromsbelegg. Vegger er kledde med våtromsplater.

Årsak/konsekvens
Ukjente løsninger og manglende dokumentasjon er årsak til tilstandsgraden.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Plater i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert betydelige skader eller avvik på overflater i badet.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Det er ikke registrert avvik på overflater i bad kjeller.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk under dusjkabinett. Sluket kan delvis inspiseres ved flytting av dusjkabinett.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Påforing er kontrollert i eksisterende inspeksjonsluke ved bereder. Det er ved inspeksjon ikke registrert diffusjonssperre i vegg.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikring, samt manglende mulighet for inspeksjon av tettesjikt under fliselagt gulv og dokumentasjon av løsningen.

Årsak/konsekvens
Manglende kjennskap til løsning kombinert med høy alder gir risiko for at skader oppstår i tettesjikt uten at dette blir avdekket.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Dusjkabinett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Er det innebygget sisterne?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innebygget sisterne i badet.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Fuktsøk er utført i eksisterende inspeksjonsluke i badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen ytterligere undersøkelse anbefales.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0

15 Vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Eier opplyser at vaskerom er oppgradert i 2016.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Selger opplyser at arbeidet i vaskerom er utført som egeninnsats, og at dokumentasjon ikke foreligger. Rørleggerarbeid er utført av fagperson, og eier har dokumentasjon gjennom faktura.

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 2

Kommentar:
Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntett sjikt. Gulv er fliselagt over smøremembran på betong. Vegger er kledde med våtromsplater. Eier har dokumentasjon i form av bilder.

Årsak/konsekvens
Manglende dokumentasjon er årsak til tilstandsgraden.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Plater i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert betydelige skader eller avvik på overflater i vaskerom.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater TG 2

Kommentar:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Årsak/konsekvens
Manglende fall på gulv i vaskerom er årsak til observerte avvik.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk under innredning.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Membran under flisene er lagt under klemring i sluk.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Påforing er kontrollert i eksisterende inspeksjonsluke ved bereder - der stoppekran er lokalisert. Det er ved inspeksjon ikke registrert diffusjonssperre i vegg.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Tilstandsgraden er gitt på bakgrunn av manglende mulighet for inspeksjon av tettesjikt under fliselagt gulv og dokumentasjon av løsningen. Det er ikke registrert avvik ved visuell kontroll.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i skyllekar.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fuktsensor.

Sanitærutstyr:
Annet

Er det innebygget sisterne?
Nei

Kommentar:
Vaskerommet har ikke toalett.

SØLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Vaskerommet har bereder og skyllekar, og begge deler fungerer som det skal uten synlige avvik.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Fuktsøk er utført i eksisterende inspeksjonsluke i vaskerommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen ytterligere tiltak anbefales.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Kommentar:
Rapport fra brann- eller feiervesen er ikke fremlagt.

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Kommentar:
Ubrennbar plate under og foran ildsted er tilstede.

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Kommentar:
Avstand mellom ildsted og brennbart materiale er tilstrekkelig. Det er ikke registrert brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra ildsted.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Pipe og ildsted fungerer som forventet. Det er registrert sprekk i brannmur montert bak ildsted. Nærmere undersøkelse anbefales.

HMS vurdering
Det er ikke registrert forhold som påvirker helse, miljø og sikkerhet.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Kommentar:
Det er registrert noe svank i gulv i stue, innenfor tillatte avvik. Gulvet er stabilt.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller er trebjelkelag.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik skal angis. Ingen nivåforskjell mellom rom. Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen ytterligere undersøkelser anbefales.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trappen er eldre enn 5 år med normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen har åpninger i rekkverk og mellom trinnene som overstiger 10 cm, samt manglende rekkverk i deler av trappeløp. Dette kan utgjøre sikkerhetsmessig risiko ved bruk av trapp av barn. Utbedring anbefales.

Årsak/konsekvens
For store åpninger i trapp er en sikkerhetsrisiko ved bruk av trapp av barn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.
Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.

HMS vurdering:
Åpninger i trapprekkverk overstiger 10 cm, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

19 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkken er oppgradert etter byggeår.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert symptomer på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk vannstopper.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon, Mekanisk avtrekk

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligen er utstyrt med mekanisk avtrekk på bad og vaskerom med spalte under dørblad for tilluft. Øvrige rom er naturlig ventilert ved spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Boligen vurderes som tilstrekkelig ventilert. Dersom arbeid utføres på ventilasjonssystemet, anbefales etablering av balansert ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Løpende overvåking av ventilasjon anbefales. Endret bruk av bolig kan medføre endret ventileringsbehov, som kan nødvendiggjøre tilleggsventiler eller intensivering av eksisterende ventilasjon.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

21 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er utført tapping fra bad og kjøkken uten vesentlig avvik.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert i kjeller.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Kommentar:
Skjulte vannrør. Ingen tegn til skade på vannrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør: TG 1

Kommentar:
Ved visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget er det ikke registrert feil. Boligens alder tilsier at oppgraderinger av bygningsdeler må påregnes innen rimelig tid.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Bilder



Sluk 1.etasje



Sluk vaskerom



Stoppekran hybel



Sluk hybel

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 2

Kommentar:
bereder med usikker fremtidig funksjon (berederen er eldre enn 20 år).

Årsak/konsekvens
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

22 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, varmepumpe, elektrisk

Kommentar:
Boligen er utstyrt med vedovn og varmepumpe i stue. våtrom oppvarmes med elektriske varmekabler.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Kommentar:
Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

Årsak/konsekvens

Bilder:



Vedovn i stue

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

23 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er lokalisert i gang. Det er etablert målerskap med minusmåler i gang i hybel.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremvist rapport fra elektrisk tilsyn.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst om arbeid av betydning på elektrisk anlegg.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ikke framvist samsvarserklæring for arbeid utført i boligen.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Det er etablert kursfortegnelse i skapet.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert synlige avvik på elektrisk anlegg.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst at sikringer løses ut ofte.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Det er ikke registrert forhold som påvirker helse, miljø og sikkerhet.

24 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Det anbefales å holde konstruksjoner under oppsyn for skadedyr og iverksette tiltak ved behov.

SOLHØGDA 25 - 4613/83/310/0/0/0

Eiendomsmegler Norge,
Stord

Gjensidige

Egenerklæring

Solhøgda 25, 5420 RUBBESTADNESET

10 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Solhøgda 25	Solhøgda 25	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

- Eg har bodd i boligen fra 03.09.2014 til 15.05.2019.
- Etter dette har hele boligen vert utleid.
- Del av kjeller (hybel/leilighet) har vert utleid fra 2014 fram til 2026.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 3439863

Informasjon om selger

Selger

Økland, Tommy

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Defekt/lekk toalett på bad oppe, byttet i 2022. (Utført av VVS Bømlo AS)

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

DIV. OMBYGGING VASKEROM + MONTERING AV NY UTV. SPYLEKRAN OG STOPPEKRANER.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort Bremnes, Helle AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Innredning av vaskerom i kjeller (egeninnsats), blant annet: - Lagt varmekabel og avrettet gulv. - Montert stenderverk, isolert vegger (50mm) og montert baderomsplater. - Montert takplater/panel. - Flislagt gulv. - Byttet vindu. - Montert innredning med innfelt vask. - Montert nye stikkontakter og baderomsvifte.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet defekt toalett på bad oppe. Utført av VVS Bømlo AS

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VVS Bømlo AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2013

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Oppussing av bad i kjeller (egeninnsats), blant annet: - Fjernet gammel tapet, montert baderomsplater på vegg. - Flislagt gulv, montert på gammelt baderomsbelegg. - Montert nye stikkontakter, baderomsvifte. - Montert baderomsinnredning + speil. - Montert nytt toalett og dusjkabinett i etterkant.

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2009

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forrige eiger informerte i egenerklæring om at bad i overetasje var nytt i 2009 og at arbeid var utført av firma og egeninnsats.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent firma

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Forrige eiger informerte i egenerklæring om at bad i overetasje var nytt i 2009 og at arbeid var utført av firma og egeninnsats.

2.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**

2026

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

- Bad oppe: Byttet baderomsinnredning, speil + ny stikkontakt. (Egennnsats)

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

- Uinnredet bod i kjeller har saltutslag på vegger innvendig.
- Takstein har flyttet på seg ifm stormer/vind, fukt på undertak, ikke observert lekkasje videre inn.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Egeninnsats - Byttet hovedytterdør i øvre etasje.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2016

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Egeninnsats - Byttet vindu på vaskerom i kjeller.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

- Har observert saltutslag på murvegg i uinnredet bod i kjeller.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2013

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Selger er utdannet som automatiker og har gjort nødvendige elektriske arbeider ifm. oppussing. - Byttet stikkontakter, ifm. oppussing. - Lagt opp jording til stikkontakter i stove ifm. riving av vegg mellom kjøkken og stove.

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2016

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Egeninnsats - Montert ny sikring/kurs for varmepumpe og utvendige stikkontakter.

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2026

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

- Ny stikkontakt på bad i øvre etasje ifm. bytte av baderomsinnredning.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2013

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fiks av lekkasje på bad i kjeller som oppstod ifm. oppussing. Husker ikkje firma.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2016

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

DIV. OMBYGGING VASKEROM + MONTERING AV NY UTV. SPYLEKRAN OG STOPPEKRANER.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort Bremnes, Helle AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2016

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert varmepumpe i stove.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort Bremnes, Helle AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montering av ny vedovn i 2014, laga ny brannmur bak vedovn, utført av Buskerud ovn og parafinservice. Tekst faktura: "Montering av ovn,tettet gammelt hull i foring. Lokk borret ut med kjernebor."

Ser nå, i 2026, at det er kommen riss i brannmur bak vedovn.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målt i "Soverom kjeller" og "Stove / Kjøkken i kjeller", begge målt fra 2016-09-14 til 2017-02-21. Begge målinger: <30Bq/m3

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- I 2014, ifm. utbygging av nabohus blei det gitt tilatelse til å legge grøft med avløpsrør, vannledning, straumkabel og fiberrør delvis over tomta på "nordvestre-hjørne". Kart kan vises.

- Ny oppvaskmaskin kjøkken i kjeller i 2025.

- Ny oppvaskmaskin kjøkken i hovedetasje i 2026.

- Har fjernet belegningstein på sti/trapp rundt hus på nordsida og erstattet med grov grus. Belegningstein hadde sviktende underlag og hadde begynt å synke. Utført i juni/juli 2026.

- Ny altan/trapp foran inngangsdør, montert juli/august 2026.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 16643593

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tommy Økland	**2026-08-10**

Identification

Tommy Økland

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BØMLO VATN OG AVLØP

Bømlo Vatn og Avløpsselskap as

Hollundsdalen
Postboks 214
5445 Bremnes

53 42 88 40
www.bva.no

Opplysningar til eigedomsmeklar

Bremnes 21.07.2026

Gardsnr.: 83 Bruksnr.: 310 Festenr.: Seksjonsnr.:

Adresse: Solhøgda 25, 5420 Rubbestadneset

Tilknytting til offentleg vatn og avløp - avgifter

Tilknytta offentleg vatn: Ja

Merknader

Tilknytta offentleg avløp: Ja

Merknader

Årleg avgift: kr 14311,75

Antall terminar: 12

Merknader

Informasjon om renovasjon- og slamgebyr for:

Knr:	Gnr	Bnr	Fnr:	Snr	Bygningsnr:	Referanse:
4613	83	310	0	0	9618651	

Kunde
161179
Økland Tommy

Hiskavegen 109
5430 BREMNES

Eiendoms adresse:
Solhøgda 25

5420 RUBBESTADNESET

Eigedomen er ikkje registrert med slamavskiljar

Dunknr	Vare		% andel.	Antal	årspris eks.mva.	Kundens årspris i % eks. mva.
	700	Abonnentgebyr Hus	100,00%	1	kr 1 080,00	kr 1 080,00
107132	B1	Bioavfall 140l	100,00%	1	kr 430,00	kr 430,00
684319	G1	Glas Og Metall 140l	100,00%	1	kr 210,00	kr 210,00
144188	P1	Papiravfall 140l	100,00%	1	kr 210,00	kr 210,00
286910	R2	Restavfall 240l	100,00%	1	kr 1 230,00	kr 1 230,00

Sum Totalt eks. m.v.a. : kr 3 160,00

m.v.a. 25%: kr 790,00

Sum Totalt ink. m.v.a. : kr 3 950,00

Beløpet blir fakturert i 2 terminar

2026 - Eit standardabonnement i Bømlo kommune består av: Grunngebyr, 140 l bio-, 140 l papir-, 140 l restavfallsdunk og 140 L glas/metall dunk og kostar kr. 3 312,00 per år. Årleg gebyr for slamavskiljar hus kr. 920,00.

Dato utskriven: 23.07.2026

SIM Sunnhordland Interkommunale Miljøverk IKS
Svartasmoget N-5419 Fitjar
telefon 53 45 78 50
telefaks 53 45 78 60
e-post sim@sim.as
www.sim.as

Informasjon om renovasjon- og slamgebyr for:

Knr:	Gnr	Bnr	Fnr:	Snr	Bygningsnr:	Referanse:
4613	83	310	0	0	9618651	

Kunde
161179
Økland Tommy

Hiskavegen 109
5430 BREMNES

Eiendoms adresse:
Solhøgda 25

5420 RUBBESTADNESET

Eigedomen er ikkje registrert med slamavskiljar

Ubetalte rekningar:

Fakt.nr.	Fakt. dato	Fakt. beløp	Fakt. rest beløp	Forfallsdato	KID	Ant. purringer/Status

Dato utskriven: 23.07.2026

SIM Sunnhordland Interkommunale Miljøverk IKS
Svartasmoget
N-5419 Fitjar
telefon **53 45 78 50**
telefaks 53 45 78 60
e-post sim@sim.as
www.sim.as

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 83 Bnr.: 310 Fnr.: Snr.:**

9 Bygningsopplysningar

(Me føreset at rekvirent hentar ut data som er registrert om bygning(ar) på eigedomen frå matrikkeldelen i EDR. For bygg som er bygd før 1983 er opplysningane i matrikkelen generelt mindre sikre og mindre omfattande enn for bygg bygd etter den tid.)

Ligg det føre godkjende byggjemelding(ar) for bygning(ane) på eigedomen (registrerte bygningsnummer i matrikkelen)?

Nei ☐ Ja ☒ Delvis ☐

Ved ja og delvis gis opplysning om årstal og kva som er byggemeld:

1986: bustadhus

Merknader: (Spesielle opplysningar)
1987: dispensasjon om romhøgde i hybeleilighet underetasje (netto romhøgde 233cm)

Bygningsnr : 9618651

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB) - 05.06.1987	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	205.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	205.0
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk (1)	Antall bruksenheter	1
Avløp	Offentlig kloakk (1)	Antall boenheter	1
Energikilder	Biobrensel (B), Elektrisitet (E)	Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming (A), Elektrisk (E)		

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	1020 Solhøgda 25	H0101	83/310	205.0	4	1	2	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01	1	1	105.0	0.0	105.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01			100.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	205,0	0,0	205,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Igangsettingstillatelse (IG)	02.06.1986	02.06.1986	
Rammetillatelse (RA)	16.05.1986	16.05.1986	
Tatt i bruk (TB)	05.06.1987	05.06.1987	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	Grunnmur (1)
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	Tre (1), Lettbetong (2)
Horisontale bærekonstruksjoner	Tre (1)
Vertikale bærekonstruksjoner	Tre (1), Lettbetong (2)

Kontaktpersoner

ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status

Referanser

Type	Referanse
Bygningsrådsvedtak (B)	110/86

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6636835.0	290287.0	0.0	Nei

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

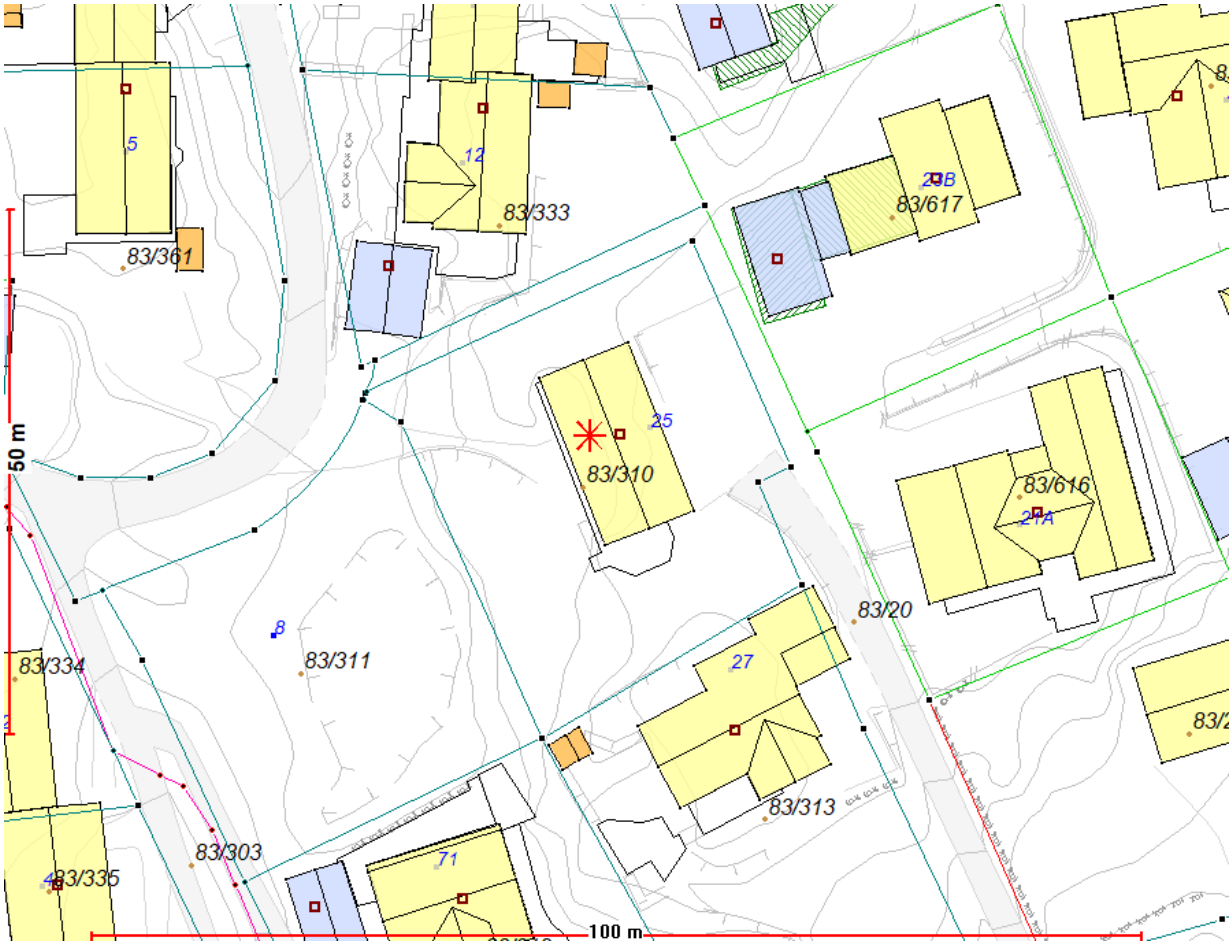
EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr: 83 Bnr: 310 Fnr: Snr:

5 Eigedomskart

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar (FKB-) for området og inneheld viktige opplysningar om eigedomen og området kring denne.
Kartet kan innehalda feil, manglar eller avvik i høve til krava i oppgjeven standard.
Kartet er nordorientert.
Det kan ikkje utan samtykke frå kommunen nyttast til andre føremål enn det er utlevert til, jfr. lov om åndsverk

Målestokk-linjal på kartet.



Bustadhus
Andre bygg
Fritidsbygg
Godkjente tiltak
Eigedomsgrenser (oppmålt/koordinatfesta)
Eigedomsgrenser (usikker)
Eigedomsgrenser ukjent
Aktuell eigedom

Infoland®
Norsk Eiendomsinformasjon AS

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 83** **Bnr.: 310** **Fnr.:** **Snr.:**

7 Eigedomsskatt og Feiing/brannsyn

Årsgebyr for kommunale infrastrukturtenester for eigedomen.

Type gebyr:	Kryss av	
Eigedomsskatt	☒	
Feiing/brannsyn,	☒	
Faktisk gebyr:	kr	eigedomsskatt kr 6 086, feiing kr 566

Eigar kan til ein viss mon påverke storleiken på visse av dei årlege eigedomsgebyra. Kommunen sine gebyrregulativ inneheld detaljinformasjon om dette. Opplysningane kan lesast frå heimesidene til kommunen eller ved førespurnad til kommunen.

Påløpte, ikkje fakturerte eigedomsavgifter: Nei ☐ Ja ☐ kr Forfall:

Merknad: Minner om at ev. efakturaavtale/avtalegiro i nettbanken må slettast ved salg av eigedomen.

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

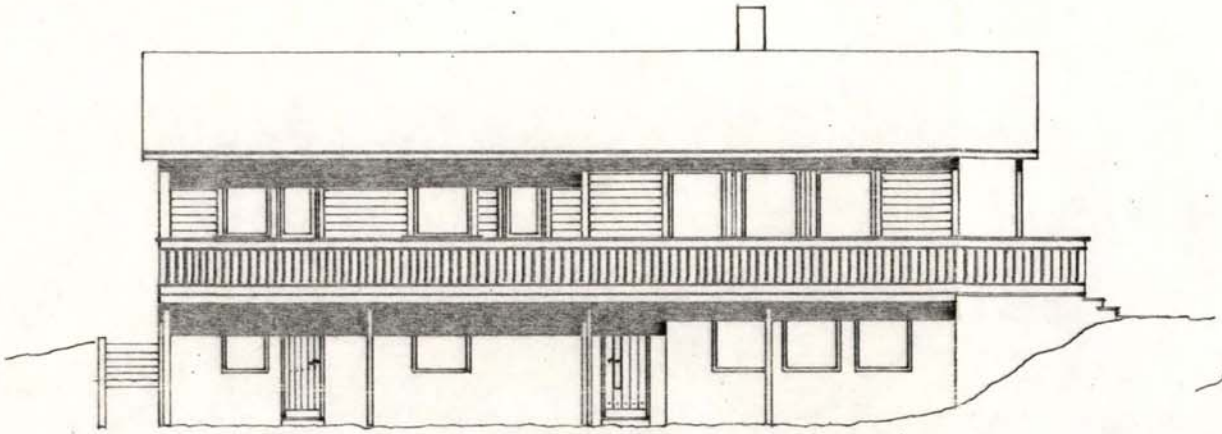
Eigedom: **Gnr.: 83 Bnr.: 310 Fnr.: Snr.:**

15 Kopi av godkjende teikningar av bygningar

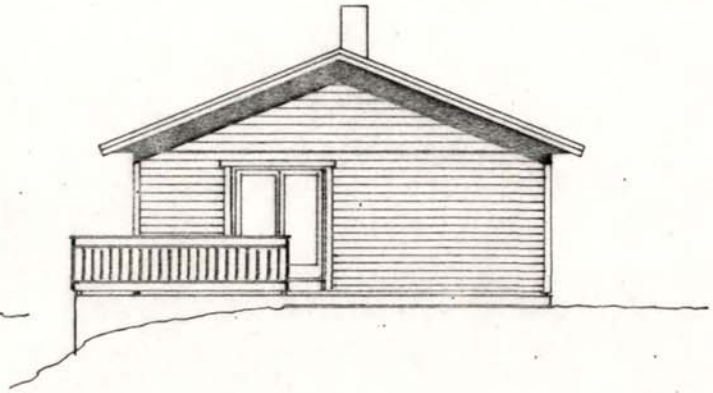
Produktet femnar om kopi av godkjende teikningar for alle byggesaker på eigedomen.

Merknad: sjå vedlegg.

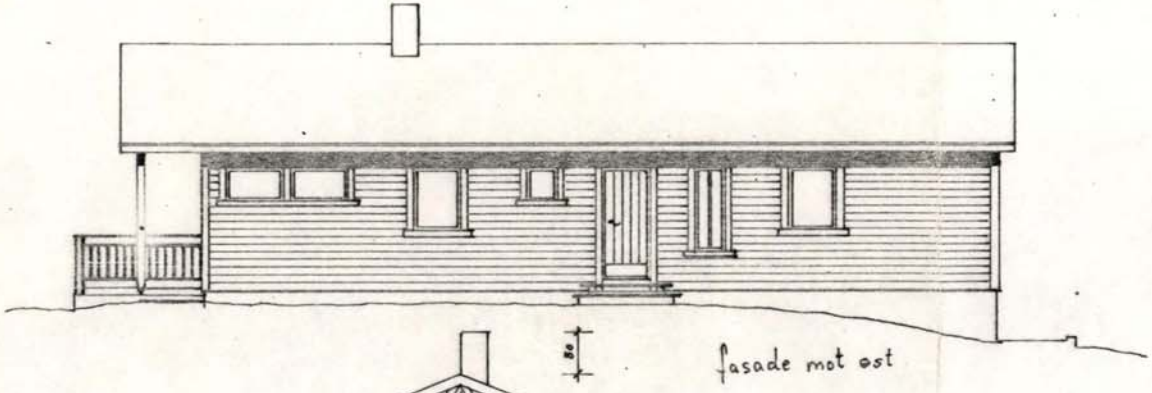

83/333
83/311
83/313
83/312
7,80
15,83
N
SITUASJONSKART
JORUNN R. HEGGØY.
5420 RUBBESTADNESET
GNR. 83 BNR. 310
UNDER ARBEID
UNDER ARBEID
M 1:1000



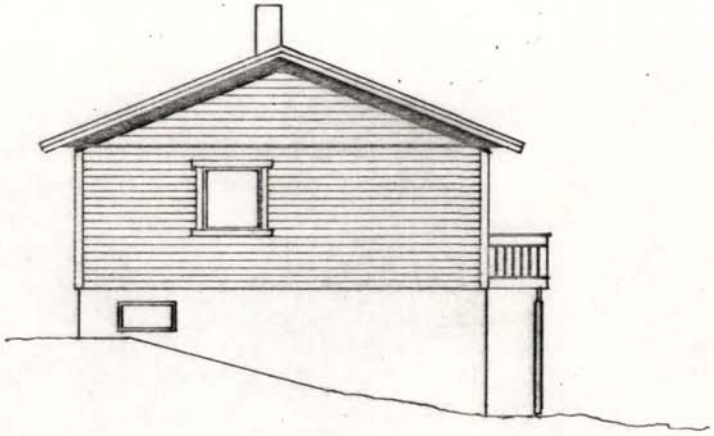
fasade mot vest



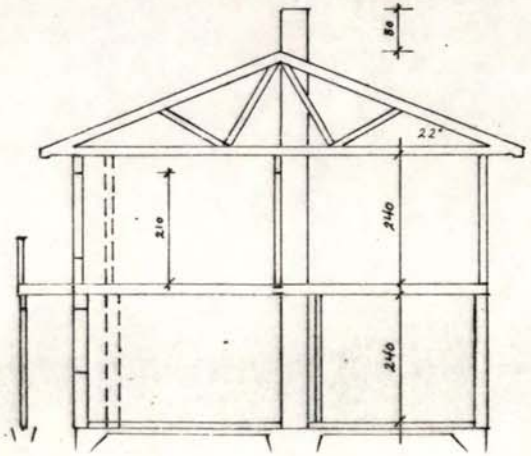
fasade mot sør



fasade mot øst



fasade mot nord



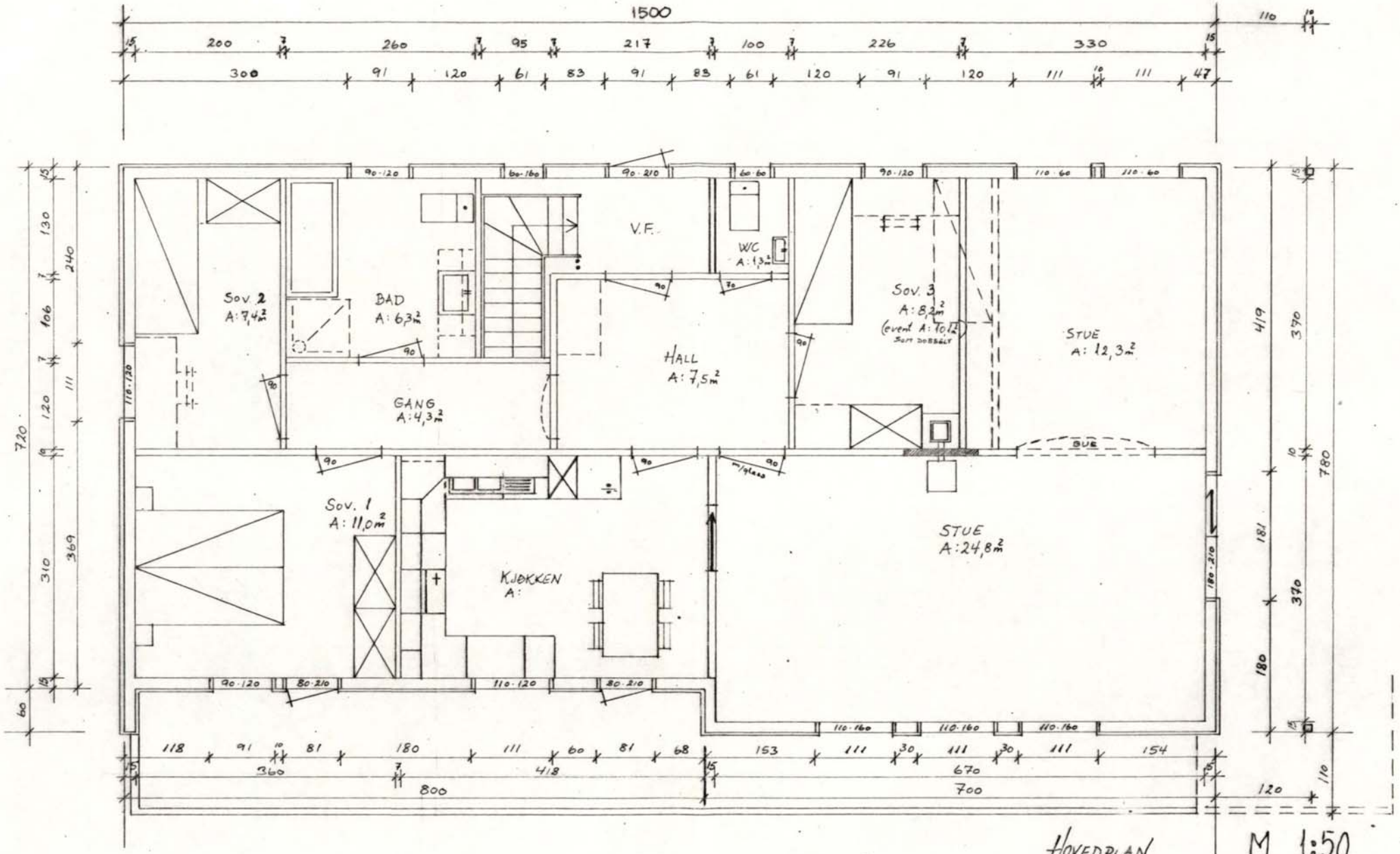
FASADER & SNITT

M 1:100

HÅKON MIKAL HEGGØY
5420 RUBBESTADNESET

TEGN. A. SULEN
08.04.86

Godkjent
15/5 86
Bygnlo t



HOVEDPLAN

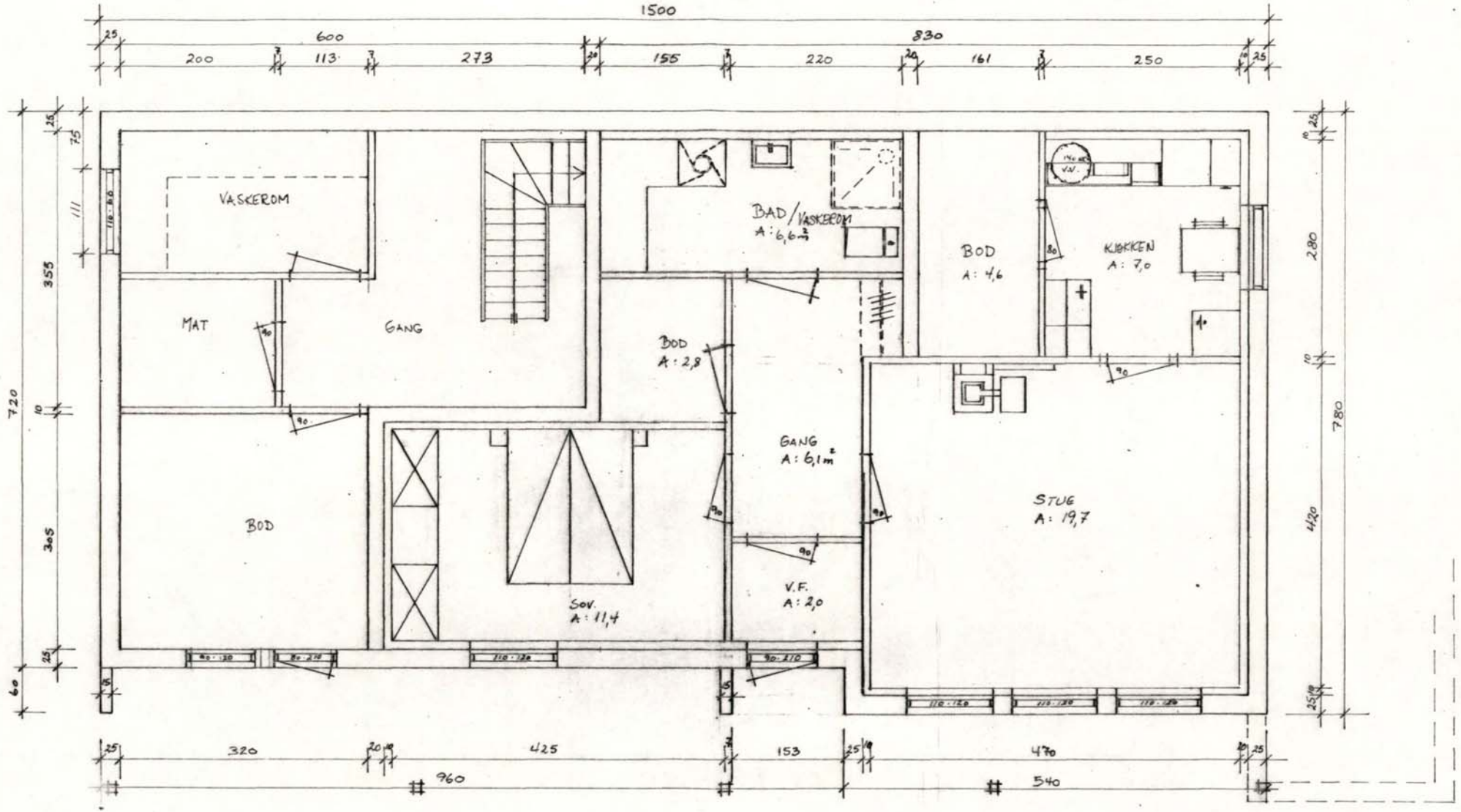
B.A. 105 m²

M 1:50

TEGN. A. SULEN
08.04.86

HÅKON MIKAL HEGGØY
5420 RUBBESTADNESET

Godkjend
15/5 86
Bømlo bygningsråd



HÅKON MIKAL HEGGØY
5420 RUBBESTADNESET

KJELLERPLAN
M/HYBELLEILIGHET

M 1:50

B.A. HYBEL 63,7 m²

B.A KJELLER FAKT. 0,5 = 15 m² 15/5 19 06

Godkjend
Bømlo bygningsråd
Byggningssjef

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 83 Bnr.: 310 Fnr.: Snr.:**

8 Legalpant, eigedomsskatt og feiing/brannsyn

Ubetalte eigedomsavgifter: Nei ☐ Ja ☒ kr 554,33 Forfall: 14.09.26

Merknad: forfall noko fram i tid

NB! Når det gjeld gebyr/avgift for vatn, avløp og renovasjon kontakt:

Vatn og avløp:	Bømlo vatn og avløpsselskap AS	www.infoland.no
Renovasjon:	Sunnhordland Interkommunale Miljøverk IKS	www.infoland.no

Eventuelle restansar kan betalast til bankkonto 3201.61.51679, husk å merke med gards- og bruksnummer (gnr./bnr.).

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 83 Bnr.: 310 Fnr.: Snr.:**

20. Kopi av mellombels bruksløyve og ferdigattest

Produktet femner om kopi av mellombels bruksløyve eller ferdigattest for alle byggesaker på eigedomen.
For bygningar ført opp før bygningslova frå 1965 ligg det ikkje føre ovanemnde attest.

Merknader: Ferdigattest vedlagt.

KOPI

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
RUBBESTADNESET	83 310

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bustadhus	10.4.86.	16.5.85.	D. 24/87

Byggherre	Adresse	Tlf.
JORUNN R. HEGGØY	5420 RUBBESTADNESET	

Anmelder	Adresse	Tlf.
MÆLAND & SØRENSEN	5430 BREMNES	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
SIGMUND SØRENSEN	5437 FINNÅS	

(BYGNINGSNR. 9618651)

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Pipa må forast over tak, og kjellarveggene må pussast.

Sted og dato		Stempel
Bremnes,	5.6.87.	BYGNINGSSJEFEN ROMSØ Kjell S. Knutsen Underskrift

Sendes til

- [x] Byggherre
- [x] Anmelder
- [x] Ansvarshavende
- [x] Byggeløyvemyndighet
- [x] Likningskontoret
- [x] Kredittkassen

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 83 Bnr.: 310 Fnr.: Snr.:**

4 Oppmålingsstatus

1. Er eigedomen oppmålt (måle-/matrikkelbrev med koordinatfesta grenser?) Nei ☐ Ja ☒
2. Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling? Nei ☐ Ja ☐
3. Dersom ja på spørsmål 2, når vil eigedomen bli oppmålt Ca år:

4. For seksjon: Femner seksjonen om einerett til bruk av uteareal? Nei ☐ Ja ☐

Eigedomen sitt samla areal[1]: 1106,1 m²

Arealoppgåva er basert på:

Nøyaktige målingar: ☒
Måling i kart: ☐
Data frå anna kjelde: ☐

Ved data frå anna kjelde, kva for kjelde:

Merknad: Areal henta frå matrikkel.

[1]Kommunen har ikkje arealoppgåver over dei einskilde seksjonane sine eksklusive uteareal.

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 83** **Bnr.: 310** **Fnr.:** **Snr.:**

3 Veginformasjon

Eigedomen har tilkomst frå :

Europaveg/ riksveg	☐
Fylkesveg	☐
Kommunal veg	☒
Privat veg	☐
Usikkert	☐

Merknad:

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 83 Bnr.: 310 Fnr.: Snr.:**

6 Planopplysningar

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

☐ **Kommuneplan** Vedteken i kommunestyret: 18.03.2013
☐ Utsnitt av planen med føresegner og retningsliner følgjer vedlagt

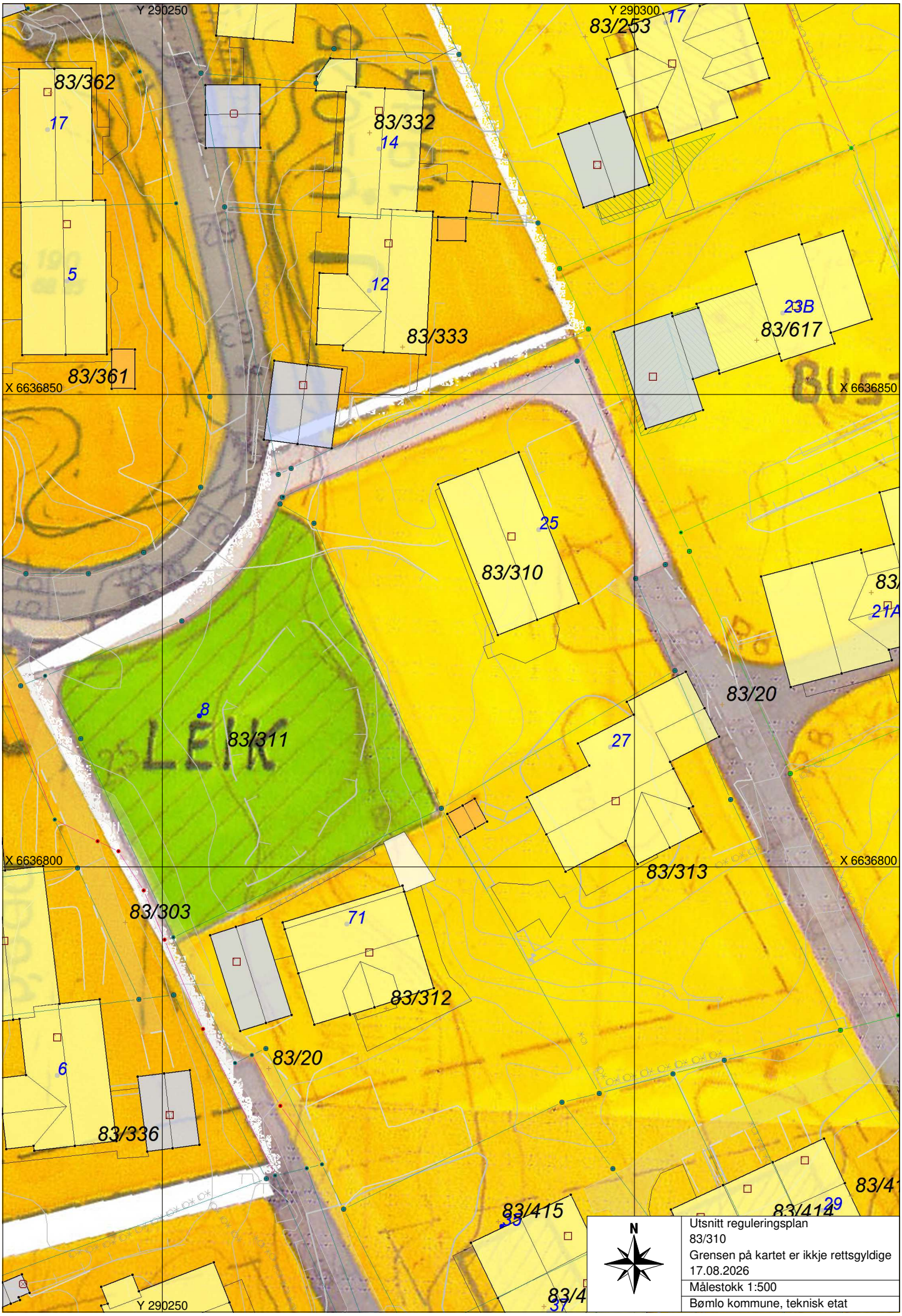
☐ **Kommunedelplan** Vedteken:
☐ Utsnitt av planen følgjer vedlagt

☒ **Reguleringsplan** Planid.: R-5 Vedteken: 09.07.1976 (ikrafttredelsesdato)
☒ Utsnitt av planen med vedtak og føresegner følgjer vedlagt

☐ **Mindre vesentleg reguleringsendring** som ikkje er oppdatert i plankartet
☐ Vedtak følgjer vedlagt

☐ Det er **starta reguleringsplanarbeid** for området eller for tilliggjande område som vedkjem eigedomen.
Nærare opplysningar om planarbeidet som er starta opp:

Merknad: Planstatus i hovudsak "bustad", ein mindre del regulert til "gangveg".


Y 290250
Y 290300
83/253
17
83/362
17
83/332
14
5
12
83/333
23B
83/617
83/361
X 6636850
X 6636850
25
83/310
21A
83/20
8
83/311
LEIK
27
83/313
X 6636800
X 6636800
83/303
71
83/312
83/20
6
83/336
83/415
29
83/414
83/4
37
Y 290250
N
Utsnitt reguleringsplan
83/310
Grensen på kartet er ikkje rettsgyldige
17.08.2026
Målestokk 1:500
Bømlo kommune, teknisk etat

TEIKNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFØREMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BUSTADER
- BUSTADER
- FORRETNINGAR KONTOR M.V
- INDUSTRI
- OFFENTLEGE BYGNINGAR
- ALMENNYTTIGE FØREMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG - FORTAU

4. FRIOMRÅDER

- PARK. TURVEG. LEIK

5. FÅREOMRÅDER

- RASFARE
- HØGSPENTLINE

6. SPESIALOMRÅDER

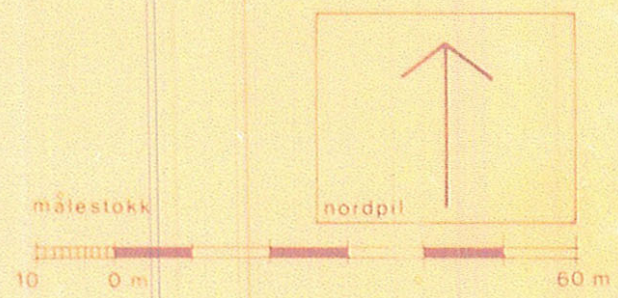
- NAUST SMÅBÅTPLASS

§ 26. ANDRE OMRÅDER

- FELLES AVKJØRING / PARKERING
- " GANGVEG
- " LEIKEOMRÅDE

STREKSYMBOL M.V.

- REGULERINGSGRENSE
- GRENSE FOR REGULERINGSFØREMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINE
- SENTERLINE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERANDE BYGG SOM GÅR INN I PLANEN
- VATN



REGULERINGSPLAN FOR:

BØMLO KOMMUNE

RUBBESTADNESET.

KARTBLAD:

RETTA: 26.3.76. Bømlo kommune. Kommuneingeniören.
30.4.76. Bømlo Kommune Kommuneingeniören
ENDRING 09.11.78: 24.05.84 HT 154/84, 22.01.87, HT29/87
ENDRING 05.07.84, HT 211/84, 22.01.87 HT 29/87
ENDRING 19.09.83: BSAK 415/83 07.06.79, 186/79

REG.ENDR. 162/86 9.10.86. 7 MELDING
—"— 29/87 5.2.87 7 MELDING

SAKSHANDSAMING ETTER BYGNINGSLOVA DATO 24.10.75

GODKJENDT AV BYGNINGSRÅDET Sak nr 484 75/549 75 27.10.75 11.12.75
UTLAGT TIL OFFENTLEG ETTERSYN 7–24. NOV. 75
GODKJENDT AV KOMMUNESTYRET Sak K nr 17/76 16.2. 76
STADFEST AV

PLANLEGGAR:

arkitektKontoret e.vaardal-lunde

ark.mnal e-vaardal-lunde ark.mnal t.s. carlsen

32978

BILAG 16

MØTEBOK
BØMLO KOMMUNESTYRE

Møte den 16. februar 1976. Til stades: 37 av 39 medlemer

Sak nr. K. 17/76. Reguleringsplan for Rubbestadneset.

Vedlegg nr. 34/76.

Formannskapet si tilråding:

Framlegget til reguleringsplan for Rubbestadneset, synt på kart nr. 32978, utarbeidd av arkitektfirma E. Vaardal-Lunde, med tilhöyrande reguleringsvedtekter av oktober 1975, vert vedteke.

Formannskapet si tilråding vart vedteken samröystes.

Ordföraren sa seg ugild i denne saka og gjekk frå under handsaminga. Varaordföraren tok over mötestyringa så langt vedkjem denne saka.

Etter at varaordföraren hadde teke over mötestyringa vart det reist spörsmål om Ragnfrid Haldorsen var ugild i saka. Ho er gift med direktör Finn Haldorsen ved Wichmann Motorfabrikk A/S, som er mellom dei som har protestert mot den framlagde planen, sjå brev av 21. november 1975 til bygningsrådet.

Det vart mot 1 röyst gjort vedtak om at fru Haldorsen var ugild i denne saka.

BØMLO KOMMUNE
KONTORSJEFEN
TELEFON 66

Vedlegg nr. 34/76

J.NR. 504. - KG/

6430 BREMNES, DEN 20.1.1976

Bömlo formannskap.

Reguleringsplan for Rubbestadneset.

Arkitektfirmaet E. Vaardal-Lunde har på vegne av kommunen arbeidd ut framlegg til reguleringsplan for Rubbestadneset. Planen femner om det området av gnr. 83 (Rubbestadneset) som ligg aust for ei line Kobbevågen - vasskilet Heddabakkestölen - Ramsosen, og er elles avgrensa av sjöen. Innafor reguleringsområdet ligg dei areala som vert omfatta av planen for "Ramskleiva", vedteken av kommunestyret i möte 30.12.1975, og som vert send Fylkesmannen for stadfesting i desse dagane.

Innafor dei ovanfor nemnde grensene ligg også reguleringsplanen for industriområdet i Rubbestadneset, vedteken av kommunestyret i möte 14.12.1973, stadfesta av Fylkesmannen ved brev av 10.7.1974.

Planframlegget med tilhöyrande reguleringsvedtekter vart vedteke av bygningsrådet i möte den 27.10.1975. Planen låg deretter ute til offentleg gjennomsyn i tida 7. - 24. november 1975.

Det er også sendt melding om planframlegget til Hordaland Vegkontor, ein del kommunale nemnder og private organisasjonar som kunne ha interesser i planområdet.

Fylkesmannen si utbyggingsavdeling har bede om at det vert arbeidd ut kloakkrammeplan for heile Rubbestadneset.

Det er komne inn fölgjande merknader/protestar til planframlegget (talet i parantes viser til det nr. protesten/merknader har fått i saksdokumenta):

Protestar som også var vurderte i samb. med planen for Ramskleiva:

1. (1.) Protest frå Haldor A. Haldorsen, Tromsö, vedk. vegföringar og arealdisponering. Protesten er ref. i saksdokumenta til möte 30.12.75 (vedlegg nr. 375/75), men det vart då ikkje teke omsyn til protesten.

2. (5.) Protest frå Arvid Kvernöy m.fl. vedk. ein gangveg inn til bustadfeltet, sjå vedlegg nr. 375/75 til möte 31.12.1975. Heller ikkje denne protesten vart teke omsyn til under handsaminga i kommunestyret.

Begge desse protestane er altså vurderte av kommunestyret tidlegare, og det bör ikkje gjerast noko endring i det som vart vedteke då.

Protestar som i det vesentlege gjeld tilhöve som vert omfatta av den tidlegare vedtekne reguleringsplanen for industriområdet Rubbestadneset:

3. (16.) Protest frå Marta og Olga Kristensen mot at eigedomen deira går inn i industriområdet.

4. (19.) Protest frå Ola og Hanna Kristensen mot at det er innregulert parkeringsplass på deira eigedom.

5. (22.) Skriv frå Alma Helland, med krav om nytt bustadhus dersom eigedomen hennar vert teke til industriföremål.

Alle desse protestane/merknadene gjeld tilhöve som går inn under ein tidlegare vedteken og stadfesta reguleringsplan, og dei kan ikkje realitetshandsamast no.

Protestar/merknader som heilt eller i det vesentlege er tekne omsyn til:

6. (2.) Protest frå Solveig og Öyvind Kjus mot trasévalet for ein gangsti mellom bustadfeltet "Solhögda" og bedehuset. Klagaren legg fram alt. trasé.

Protesten er delvis teken omsyn til, og gangvegen går no nord for tomt nr. 34 og vert liggjande på areal som er regulert til "off. föremål".

7. (18.) Protest frå Sidsel og Peder Kvarven, i höve ein planlagd veg som vil koma inn i hagen deira. Dei krev at vegen vert trekt ut mot grensa av eigedomen deira.
Protesten er teken til följe.

8. (6.) Protest frå Helene og Nils Sætre mot same gangstien som nemnd ovanfor under 6.

9. (9.) Protest frå Magne Haldorsen mot at eit strandområde som klagaren meiner bör avsetjast som areal for naust og båtplassar, er regulert til friareal.
Protesten er teken til följe, og området er i det endelege planutkastet regulert til naust- og båtplassar.

10. (13.) Protest frå Erling Hope mot at ein del av eigedomen hans, der det er fört opp garasje og tilbygg til bustadhus, er regulert til veg og parkeringsplass. Dette vedrörer også ein del av hagen hans.
Protesten er i det vesentlege teken til följe.

11. (23.) Frå det kommunale trafikksikringsutvalet er det komen oppmoding om at det vert regulert inn busslomme ved vegen til Furuneset.
Oppmodinga er teken omsyn til.
Utvalet peikar elles på at det må takast omsyn til frisiktsoner ved div. avkjöringar innan planområdet.
Bygningsrådet er samd i dette, men dette vil verta teken omsyn til når planen skal gjennomförast.

MILJØVERNDEP. 2229 15.10.76

12. (14.) Frå Sivert Kobbeltveit er det komen inn nokre merknader vedk. utvidinga av idrottsanlegget. Han protesterar ikkje mot planen i og for seg, men krev visse tiltak ordna (tilknyting til vassverk, forstötningsmur), når utvidinga ev. vert aktuell.
Bygningsrådet er samd i dette, men dette vil verta ordna når planen skal gjennomförast.

Protestar som ikkje eller i liten mon er tekne omsyn til:

13. (15.) Protest frå Hildegunn og Jon Kalve, Bergen, mot at eigedomen deira "Bolheimsvika" er regulert til off. föremål, "da dette kan gripe inn mot våre fremtidsplaner".
Etter bygningsrådet si vurdering må det setjast av rikeleg med areal til off. bygningar i dette området, og rådet er etter ei grundig vurdering komen til at protesten ikkje kan takast omsyn til.

14. (17.) Protest frå Per Onar Olsen, Sveio, mot at mykje av den beste jorda på hans eigedom gnr. 83, bnr. 2 er lagt ut til parkeringsplassar. Dette er lite jord- og miljövennleg, og vil forringa eigedomen mykje. Vidare legg han ned protest mot at trafikkområdet i Arhaugvika også omfattar eit område som för var tiltenkt som badeplassar.
Bygningsrådet finn at desse trafikkområa er heilt turvande, og finn ikkje å kunna ta omsyn til protesten. Eg viser elles til det som er skrive nedanfor om landbruksstyremaktene sitt syn på planen.

15. (3.) Protest frå Olaf Olsen mot at ein stor del av eigedomen hans, gnr. 83, bnr. 65, er regulert til friområde.
Bygningsrådet har ved arbeidet med reguleringsplanen lagd stor vekt på å få avsett tilstrekkeleg med friområde, og finn etter ei samla vurdering at eit av desse områda bör femna over m.a. deler av klagaren sin eigedom. Her er m.a. eit etablert miljö for friluftsliv og bading. Rådet har difor ikkje kunna ta omsyn til protesten.

16. (4.) Protest frå Finn og Odd Torkelsen mot at store deler av eigedomane gnr. 83, bnr. 29, 45, 46 og 232, er regulerte til friareal. Dette vil gjelda meir enn 60% av eigedomane, m.a. all strandlina.
Bygningsrådet viser til det som er sagt ovanfor, og finn ikkje at det kan takast omsyn til protesten. Det er under utarbeidinga av planen teke omsyn til desse eigarane sine önskjemål, så langt det let seg gjera.
Deler av desse eigedomane vert nytta til jordbruk, og eg viser til avsnittet om dette nedanfor.

17. (20.) Frå Rubbestadnes Yrkesskule v/rektor Wedöe er det komen protest mot at reguleringsplanen på fleire måtar (Samfunnshus, vegföringar) innskrenkar skuleområdet.
Området for "Samfunnshus" er ikkje komen inn på skulen sitt område, og dei synte vegane er etter bygningsrådet og vegstellet sitt syn ei god löysing på trafikktilhöva i området.
Bygningsrådet finn derfor ikkje å kunna ta omsyn til protesten.

18. (7.) Protest frå Leif Magnus Endresen mot at det området rundt Vardehaugen-Söresjöen, som i reguleringsutkastet frå 1973 var avsett til bustadföremål, no er regulert til off. föremål.
Bygningsrådet viser til at ein under det vidare arbeidet med planen, m.a. etter tilråding frå vegstellet, er komen til at off. bygningar og forretningar bör lokaliserast til austsida av fylkesvegen. Dette förer naturleg til at området til desse föremåla her må aukast. Etter rådet si meining er ein komen fram til ei balansert utnytting av arealet ved Vardehaugen, og at flest mogeleg interesser skulle vera tekne omsyn til.
Protesten er såleis ikkje teken til følgje.

19. (8.) Protest frå Rakel Haldorsen mot utforminga av forretningsområdet i sentrum, m.a. at den finaste forretningstomta dei eig (Löetomten) er tenkt nytta til parkeringsplass, og at hus og hage går med i forretningstomtar.
Bygningsrådet viser til det som er sagt framanfor under 18., og er etter ei samla vurdering komen til at den utforminga av området som går fram av reguleringsplanen er den beste.
Protesten er av den grunn ikkje teken omsyn til.

20. (11 og 12) Protest frå Johanna Endresen mot utforminga av sentrumsområdet, stort sett på same grunnlaget som protest nr. 18. og 19.
Bygningsrådet viser til det som er sagt vedk. desse protestane, og kan heller ikkje her ta omsyn til protesten.

21. (10.) Protest frå Erling Olsen mot at det regulerte industriområdet på Severinsneset tek for mykje av hans eigedom bnr. 216, m.a. den einaste staden for nytt naust, etter at noverande nausttomt frå för er regulert til industriföremål.
Bygningsrådet viser til den tidlegare stadfesta planen for industriområdet, og meiner at grensa mellom industri- og bustadområdet i sörvest bör följga berglaget.
Den delelina som er vist på planen er den som på beste måten tek omsyn til dei ulike interessene i området.
Protesten er såleis ikkje teken til följge.

22. (21.) Wichmann Motorfabrikk A/S har i brev av 21.11.1975 kome med ei rad merknader til planframlegget. Eg legg ved heile brevet i avtrykk, likeeins legg eg ved avtrykk av bygningsrådet sine merknader til brevet.

Eg har for min del ikkje noko å leggja til det som bygningsrådet her har halde fram.

Bömlo friluftsnemnd har i möte den 6.11.1975 vedteke slik fråsegn i höve framlegget til reguleringsplan:

"Innafor det området som planen femner om meiner friluftsnemnda det er avsett tilstrekkeleg friareal og badeplassar. Planen er også i samsvar med det som tidlegare er teke ut til friareal og badeplassar for området. Friluftsnemnda har difor ingen ting å merkja til planen."

Generalplannemnda og vegnemnda har ingen merknader til planen. Frå Hordaland Vegkontor er ikkje komne nokon kommentar.

Fylkeslandbruksstyret har ikkje gjeve fråsegn enno, men i heradsagronomen si tilråding er det m.a. peika på at Fylkeslandbruksstyret hadde planframlegget frå 1973 til fråsegn, utan at dei hadde merknader. Den utvidinga av området som no er gjort er berglendt utmark, utan dyrka eller dyrkbar jord. Han har följgjande konklusjon:

"Jordstyret har tidlegare - sist i höve ovannemnde frådeling - ikkje hatt noko å innvenda mot at marka tilhöyrande gnr. 83 "Rubbestadneset" vert utbygd, da denne ikkje har verdi med tanke på jordbruksdrift.
Eg har ikkje noko å merka til den utvida reguleringsplanen som nå ligg före, og med di eg viser til jordstyret og fylkeslandbruksstyret si fråsegn om reguleringsplanen av 1973, og elles jordstyret si vurdering av marka tilhöyrande gnr. 83 i samband med tidlegare frådelingar, vert reguleringsplanen med dette å leggja fram for fylkeslandbruksstyret for uttale."

Etter at alle innkomne protestar, merknader og kommentarar til planframlegget var vurderte, handsama bygningsrådet planen for 2. gong i möte den 11. desember 1975, sak nr. 549/75. Med dei endringar som vart gjorde i planframlegget på grunnlag av innkomne protestar/merknader, vart reguleringsplanen med vedtekter vedteke av bygningsrådet.

Så langt eg kan sjå har sakshandsaminga til no vore i samsvar med lov og föresegner, og alle påreknelege interesser i området har fått höve til å uttala seg. At ein ved utarbeiding av reguleringsplan for eit etablert industri- og bustadområde vil få interessemotsetnader, er ikkje til å unngå, og sett på bakgrunn av dette er dei innkomne protestane få. Protestar og merknader er elles tekne omsyn til så langt det let seg gjera ut frå ei samla vurdering av planområdet.

Eg vil elles peika på at det kan verta aktuelt for kommunen å måtta yta erstatningar for ulemper og inngrep i eksisterande bruk og eigedom, både etter Bl. § 31 (erstatning for tap) og § 42 (innlöysing), når reguleringsplanen er stadfesta.

For ytterlegare opplysningar viser eg til reguleringskart, reguleringsvedtekter og div. skriv som ligg ved saksdokumenta.

Eg ser det som svært positivt at arbeidet med den samla reguleringsplanen for Rubbestadneset no nærmar seg sluttföring, og har ikkje særlege merknader til planframlegget slik det no ligg före. Ut frå dette vil eg gjera framlegg om at formannskapet rår kommunestyret til å gjera slikt

v e d t a k :

Framlegget til reguleringsplan for Rubbestadneset, synt på kart nr. 32978, utarbeidd av arkitektfirma E. Vaardal-Lunde, med tilhöyrande reguleringsvedtekter av oktober 1975, vert vedteke.

Peder Stavland

Vedlegg: Brev frå W.M. A/S av 21.11.1975
Bygningsrådet sine merknader til ovannemnde brev.

§ 1

BILAG 5

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Plassering av bygningar innanfor reguleringsgrensa skal godkjennast av bygningsrådet. Møne - retningen vert rekna i lengderetningen til huset.

§ 2

Areala i planen er avgrensa slik :

A. Bustadområde (gul farge)
B. Industriområde (violett farge)
C. Friareal (mørk grøn farge)
D. Jordbruksareal (lys grøn farge)
E. Offentlege bygningar (raud farge)
F. Forretningar (blå farge)
G. Ålment nyttig formål (lys brun farge)
H. Naust småbåtplass (lys gul farge)
I. Trafikkområde (grå fargeskala)

A - BUSTADOMRÅDE.

§ 3

1. Bygningane skal plasserast i høve til vegar og plasser etter samråd med bygningsrådet. Der det er vist byggjeliner skal hovudbygget plasserast i denne. Bygningsrådet kan godkjenna at bygningane vert trekt lengre inn på tomta.
2. Garasjer kan plasserast utanfor byggjelina når bygningsrådet godkjenner dette.
3. Over to nabotomtar kan der førast opp eitt dobbelthus vertikaltdelt i grenselina.

MILJØVERNDEP.
2229 | 15.10.76
PL.

§ 4

1. I området kan det førast opp bustadhus i inntil 2 høgder. Dersom bygningsrådet meiner terrenget høver for det, kan sokkeletasjen innreiast til bustad på vilkår av at reglane i byggjeforskriftene vert følgde. Gesimshøgd for hus i to høgder må ikkje overskride 7 meter og mønehøgda ikkje over 9 meter. Høgd til gesims og til høgste punkt på trevegger vert målt etter byggjeforskriftene.

2. Bygningsrådet kan godkjenna oppføring av rekkehus på areal der tilhøva elles ligg til rette for slik busetnad. Rekkehusa kan førast opp i inntil 2 høgder.

§ 5

1. Grunnflata på bustadhus må ikkje overstiga 25 % av netto - arealet på tomta. Ingen tomt må utbyggjast meir enn 30 % inkl. uthus og garsjer.

2. Unntak frå vedtak i pkt. 1 - der særlege grunnar talar for det - kan godkjennast av bygningsrådet innanfor råma av bygningslova og dei vanlege bygningsvedtektene.

§ 6

1. Bygningsrådet kan krevja at garasjeplasseringa skal avgjerast ved handsaminga av byggjemeldinga. Garasjer skal fortrinnsvis førast opp som tilbygg til bustadhus og tilpassast dette med omsyn til materialval, form og farge. Der tilhøva tilseier det kan bygningsrådet tillata oppført frittliggjande garasje.

2. Garasje kan berre førast opp i 1 høgd med grunnflate ikkje over 35 m^2. Garasje kan førast opp i nabogrense på vilkår av at reglane i byggjeforskriftene vert følgde. I tillegg til garasje skal det vera oppstillingsplass på eigen grunn for 1 bil pr. husvære.

3. Garasjer og parkeringsplasser i tilknytning til rekkehus skal utførast som fellesanlegg der planen viser dette.

§ 7

Butikk, lager og mindre verksemder o.l. kan innreiast der det etter bygningsrådet sitt skjøn ikkje fører med seg ulemper for grannane og heller ikkje skapar særlege trafikkmessig ulemper.

B - INDUSTRIOMRÅDE.

§ 8

Det arealet som vert utlagd til industri er vist med violett farge. Innafor dette området kan arealet delast opp og tilpassast dei planlagde verksemder. Tomtestorleiken og grenser skal i kvart einskildt høve godkjennast av bygningsrådet. Parsellar skal ha mest mogeleg regelrett form.

§ 9

Anleggstype og utforming skal i kvart einskildt høve godkjennast av bygningsrådet. Rådet kan og påleggja at verksemder som truleg fører med seg ulemper vert vist til andre deler av det regulerte industriareal.

§ 10

1. Bygningane skal vera av eldfaste materialer og kan førast opp i inntil 2 høgder.

2. Frå det som er nemnd i pkt. 1 kan bygningsrådet godkjenna endring innafor råma av bygningslova.

§ 11

I industriområder kan det ikkje førast opp bustadbygg. Bygnings - rådet kan i særlege høve gjera unnatak frå dette etter at utsegn frå helserådet er innhenta.

SAMS FØRESEGNER.

§ 12

Forhagar, mellomrom mellom frittståande bygningar, gardsrom o.s.b. skal gjevast tiltalande utforming og handsaming. Bygningsrådet kan for desse områda krevja utarbeidt plan for fellesanlegg, t.d. uthus, garasjer, plantingar, tørkeplass, plass for avfallskassar o.l. Mellom veg og byggjeline kan det ikkje plantast vekstar med større høgd enn 80 cm. Det same gjeld for hekkar o.s.b. Det kan gjerast unnatak for tre med minst 150 cm høgd rett stamme frå terreng og til lågaste grein eller lauvverk.

§ 13

1. Bygningsrådet kan krevja utarbeidt utbyggjingsplan med høgde- oppriss for heile kvartalet før byggjemelding av eit byggje - prosjekt vert handsama.

2. Bygningane skal vera fasademessig utstyrt frå alle stader. Det skal vera fasadepuss på alle brenngavlar, som etter bygnings- rådet sitt skjøn vil verta stående synleg i meir enn eitt år.

§ 14

1. Takoppbygg innan råma av bygningslova kan godkjennast oppført dersom bygningsrådet gjev sitt samtykkje. Innreiing av loft for varig opphald for folk kan berre unntaksvis tillatast av bygningsrådet etter at utsegn frå brannstyre og helserådet er innhenta på førehand i kvart einskilt høve.

§ 15

Bygningsrådet skal under si handsaming av byggjemelding sjå til at bygninger får god form og materialhandsaming, og at utbyggjing i same byggjeflukt får ei harmonisk utforming.

§ 16

Innhegning av tomta må meldast til bygningsrådet som skal godkjenna utforming og type av gjerde (innhegning), høgd og farge.

§ 17

Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 18

Bygningsrådet skal gjeva samtykkje til anlegg av bensinstasjonar, tankanlegg, garasjer, bilverkstader, rastekaféar og kioskar. I tillegg til det som er nemnd i bygningslova § 78 og 79 skal det ved vurdering av om godkjenning kan gjevast, takast omsyn til om anlegget vil vera til ulempe for trafikken eller vera skjemmande for området.

§ 19

Avkøyring frå offentleg veg må vera plassert slik at inn- og utkøyring etter bygningsrådet sitt skjøn kan avviklast tilfredstillande utan å hindra den offentlege ferdsla.

§ 20

Ved sida av desse føresegnene gjeld bygningslova og bygningsvedtektene.

Etter at desse føresegnene er sett i kraft er det ikkje tillete ved private servituttar å setja i verk tilhøve som er i strid med desse føresegner.

oooooo O oooooo

Kommuneingeniøren i Bømlo
April - 76.

Dagbok nr. 4762 19 76
Sunnhordland sorenskrivarembete

MÅLEBREV

År 19 76 den 28. april vart det, i samsvar med § 62 i bygningslova av 18. juni 1965, halde kart- og oppmålingsforretning over:
ein parsell av Norstrand, gnr. 83 bnr. 20 i Bømlo.

Parsellen heiter Solhøgda III 1

Forretningen er rekvirert av Finn Haldorsen
~~som er heimelshavar~~/med fullmakt frå heimelshavaren.*

Forretningen vart administrert av underskrivne, og som kartvitne var tilstades:
Nils Kåre Nysæter

Alle var loveleg varsla den 20.4.1976.
Ved forretningen møtte:

Ingen.

Forretningen vart halden på Bømlo kommuneingeniørkontor.

Grenseliner:

Sjå kart- og koordinatliste.
Veg fram til tomten skal leggjast slik forslaget til Reguleringsplan for deler av Rubbestadneset syner.
Kjøparen skal refundera den som har opparbeidd veg- og kloakk - anlegg for utlegg og betala tilknytningsavgift etter seinare avrekning.

Parsellen omfatar

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, vart det samstundes med kart- og oppmålingsforretningen halde skylddeling.

Grensene er dei ovanfor nemnde. Parsellen skal nyttast til: bustadtomt

Skyld for den fråskilde delen er fastsett til: 1 øre *ii. fr. kr.*

Vi sannar å ha utført skylddeling etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med dei krav lova set.

Forretningen slutta den 29.04. 19 76.

Ola L. Stavland

Karl Otto Andersen

Nils Kåre Nysæter

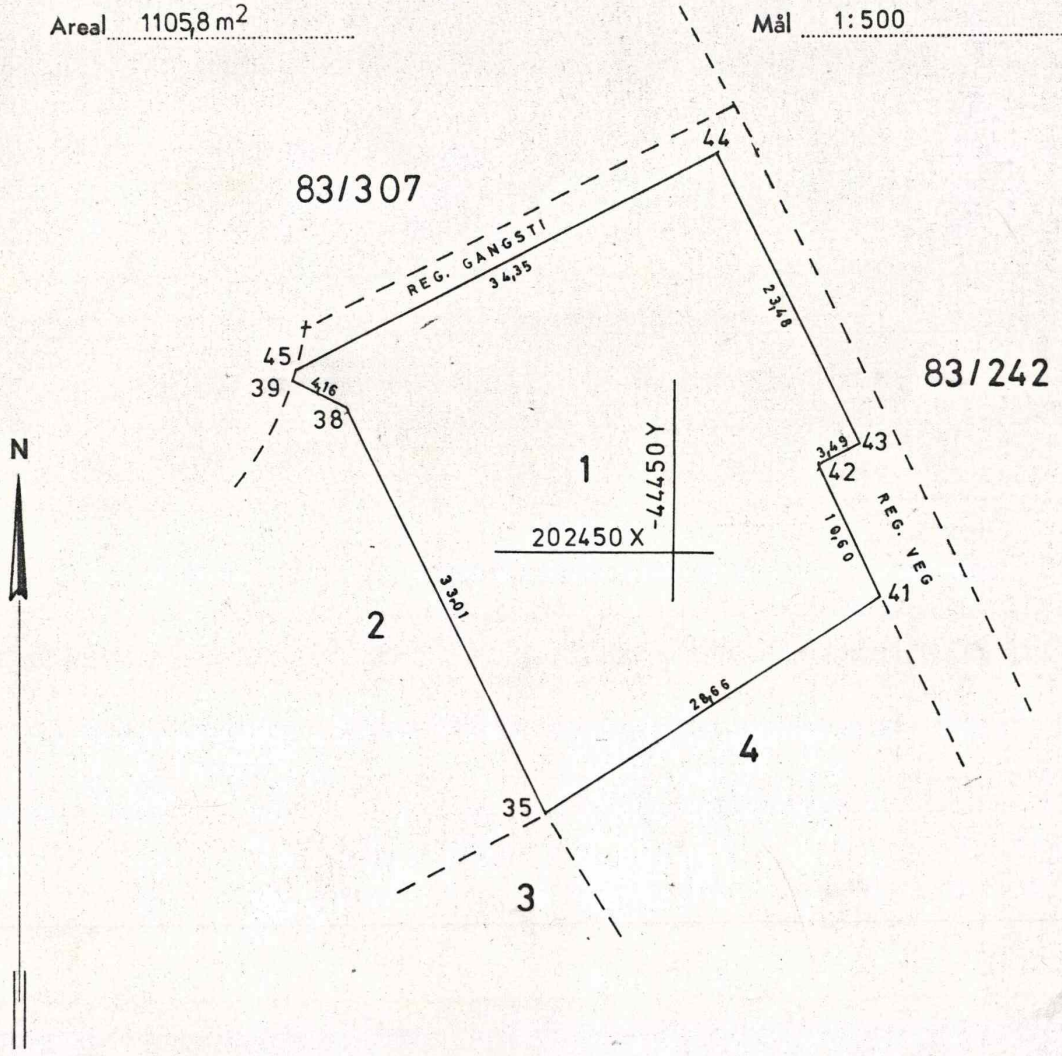
Nr. 2254 a L Enerett Sem & Stenersen A/S Oslo 10-66

*Stryk det som ikkje høver

MÅLEBREV – KART

M.nr. .....
Kartpl. .....

Parsell ..... av Norstrand gnr. 83 bnr. 20
Bruksnavn Solhögda III 1 gnr. 83 bnr. 310
Areal 1105,8 m² Mål 1:500



Koordinater.

Pkt.	Y.	X.	Avst.
45	- 44 477,20	202 463,20	34,35
44	- 44 446,70	202 479,00	23,48
43	- 44 436,40	202 457,90	3,49
42	- 44 439,50	202 456,30	10,60
41	- 44 434,90	202 446,75	28,66
35	- 44 458,90	202 431,09	33,01
38	- 44 473,70	202 460,60	4,16
39	- 44 477,40	202 462,50	0,73

Påskrifter:

Parsellen ligg innanfor grensene i forslaget til Regulerings - plan for deler av Rubbestadneset, godkjent av bygningsrådet i møte 11.12.1975. Bygningsrådssak nr. 549/75. Reguleringsplanforslaget er godkjend av fylkeslandbruksstyret i brev av 17.2.1976.

Parsellen ligg meir enn 100 m frå strandlina.

Ola L. Stavland

Nils Kåre Nysæter

pk.

enova

Energiattest



Adresse **Solhøgda 25, 5420 RUBBESTADNESET**	
Dato for energimerking **21.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323086**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9618651**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **310**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **201,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **169,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **159,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 121 kWh**



Solhøgda 25, 5420 RUBBESTADNESET

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Solhøgda 25, 5420 RUBBESTADNESET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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