

Ottavegen 31

SJØHOLT

notar



Prisantydning Kr. 4 000 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 216/254 kvm
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Ottavegen 31

Enebolig | Sjeldent god og usjenert beliggenhet |
Fantastisk utsikt mot fjorden | Flott og romslig
tomt | Garasje

Adresse	Ottavegen 31 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 4 000 000,-
Omkostninger	Kr 118 990,-
Totalpris	Kr 4 118 990,-
BRA-i/BRA Total	216/254 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1979
Soverom	3
Etasje	2

Enebolig med sjeldent god beliggenhet i vakre omgivelser på Lande på Sjøholt i Ålesund kommune. Eiendommen ligger usjenert til og har en aldeles fantastisk utsikt mot fjellene, Ørskogvika og Storfjorden mot vest. Flott opparbeidet og romslig tomt med gruset tilkomst og fin hage. Garasje fra 1986 samt leikehytte. Boligen er innholdsrik med bla. 4 soverom, 2 stuer, 2 bad, badstu og 2 kjøkken. Rommene mot syd i kjeller er ikke bruksendret. Tidligere garasjerom under terrassen har vært benyttet som frisørsalong. Syd og vestvendt terrasse i hovedetasjen. Kort avstand til Ørskog folkehøgskole og Lande FUS barnehage. Ca. 2 km til Sjøholt sentrum. Ca. 25 min med bil til Moa, ca. 35 min til Ålesund og ca. 15 min til Digerneset

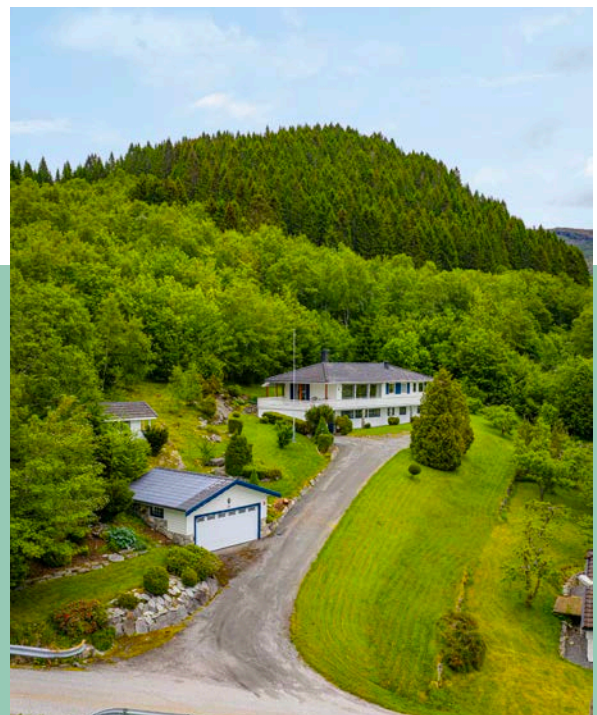
Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Audun Sjøholt

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
906 03 774 / audun@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	21
Vedlegg	23
Budgivning	83

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger meget flott plassert, høyt i terrenget med en fantastisk utsikt mot fjellene rundt, Landedalen, Ørskogvika og Storfjorden. Det er kort avstand til Sjøholt sentrumsområde, som ligger ca. 2 km unna, og tilbyr butikker, kafé, småbåthavn, skole, barnehage, bank og idrettsanlegg med idrettshall og kunstgressbane. Området har gode transportforbindelser med ca. 30 minutters kjøring til Moa og ca. 40 minutter til Ålesund sentrum. Gangavstand til Lande Fus barnehage og Ørskog Folkehøgskule. Årøyhaugen barnehage i sentrum. Meget fine turområder i nærområdet både sommer som vinter. Badeplass på Prestevøren og i Skråvika. Ca. 25 min med bil til Moa, ca. 35 til Ålesund og ca. 15 min til Digerneset. Ca. 20 minutter kjøretur til både Vestnes og Stordal. Flotte tur- og fritidsmuligheter både sommer som vinter.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ottavegen 31, 6240 ØRSKOG

OPPDRAKSNUMMER

1-0144/26

SELGER

Mona Ekornes
Kjetil Søvik

MATRIKSEL

Gårdsnummer 695, bruksnummer 32, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 2.105 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning og gruset innkjørsel. På tomten er det en garasje og en lekehytte.

TAKST

Tilstandsrapport datert 29.05.2026. utført av Jacob Engholm Holen.

BYGGEÅR

1979

BYGGEMÅTE

Enebolig:

Eneboligen er oppført i 1979.

Bygningen er fundamentert på stripefundamenter av betong på ukjent byggegrunn. Grunnmuren er av betongstein, og dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, kledd med stående bordkledning. Fasaden ble malt i 2023.

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre, og taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag er laget av aluminium/stål.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag, og gulvet på grunn er av betong.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdøren er i teak, i tillegg til en malt balkongdør i tre og en skyvebalkongdør i aluminium.

Verandaen har en bærende konstruksjon i betong, med flislagt dekke og rekkverk av tre. Det er også en utvendig trapp i betong på østsiden av bygget, samt en tretrapp fra verandaen.

Garasje:

Garasje er oppført med dekke av asfalt og yttervegger av pussede lettklinkerblokker og bindingsverk kledd med liggende malt bordkledning. Takkonstruksjon av takstoler kledd med lakkerte stålplater. Tilkomst til garasje via garasjeport med automatisk portåpner. Vinduer i garasje har karm av tre. Garasjen har loft med egen luke på baksiden som tilkomst.

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

Lekehytte:

Lekehytte er oppført med gulvkonstruksjon av tre. Yttervegger av bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Taket er tekket med betongtakstein. Tilkomst til lekestue via dør i tre. Vinduer med trekarm. Innvendig er det teppe på gulv. Vegger og himling er kledd med panel.

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

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og takteking. På loftet er det registrert

mangelfull tetting rundt gjennomføring i taktekkingen. Det er registrert mosevekst på taktekkingen.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Utvendig - Dører

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

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er avvik:

Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

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

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: · Rommet har kun naturlig ventilasjon.

· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Tapetskjøtene er ikke tette, og det er en del bruksslitasje samt småskader på veggoverflatene.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er registrert forhøyet fuktnivå (16 vekt%) ved hulltaking nær tilstøtende vegg mot terreng. Fuktigheten kan ha opprinnelse fra terrenget eller våtrommet.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Overflater Gulv

Det er registrert motfall på deler av gulvet. Dette medfører at det kan bli stående vann på gulvet, eller at lekkasjevann kan lekke til tilstøtende rom.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: · Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er registrert forhøyet fuktnivå (16 vekt%) ved hulltaking nær tilstøtende vegg mot terreng. Fuktigheten kan ha opprinnelse fra terrenget eller våtrommet. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: · Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har synlig bruksslitasje.

- Kjøkken - Underetasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: · Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Spesialrom - Underetasje > Badstue - Overflater og konstruksjon

Avvik:

Konstruksjonen har indikasjoner på feil utførelse og bør undersøkes nærmere, eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er ikke mulig å verifisere om det er luftesjikt bak veggene. Dersom dette mangler øker det sjansene for fuktskader i veggene.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er registrert korrosjon på hovedinntaket.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet Det er ut ifra observasjoner ved fuktmåling i kjeller påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt kan ha begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik:

Overflater på forstøtningsmur har mindre sprekker og det er avflassing.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik:

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik:

Det er registrert spor etter mus på loftet. ifølge eier er det mange år siden det var forekomst av mus på loftet. På loft er det registrert uisolerte ventilasjonskanaler og rør. Dette medfører fare for kondens og kan resultere i fuktskader. Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befaring ble det ikke målt unormal fuktighet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik:

Halvparten av forventet levetid på membran er oppbrukt. Overgangen mellom membran på gulv og vegg er ukjent. Det mangler sokkelflis. Membranen i sluket er ikke klemt, men smurt ned i sluket. Dette medfører at tetthet rundt sluket og langs vegger ikke kan garanteres. Videre er også membranløsning i grunn ukjent.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1999.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Ramsvik AS og Ottar Rønneberg.

Beskrivelse: Ramsvik bad 1 etg. Rønneberg vaskekjeller.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja.

Beskrivelse: Arbeidet satt til fagfolk.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: KV Elektro AS og Acell AS.

Beskrivelse: Diverse installasjoner av lamper og diverse vedlikehold.

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

Ja.

Beskrivelse: Utført 1 gang i vår eiertid. Ca 20 år siden.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja.

15.1. Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Ja.

15.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Ja.

Beskrivelse: Dette er ikke utført.

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

Ja.

Beskrivelse: Påbygg inngang før vår eiertid.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Beskrivelse: Før vår eiertid.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse iht reguleringsplan for Bårdsgjerdet 16.12.2014. Deler av eiendommen er også regulert til friluftsmål (91,64 kvm). Eiendommen ligger også i Gul Sone iht. T-1442 samt Flomfare (650,65 kvm).

Informasjon om Høgspenning:

Det går en høyspenning gjennom planområdet. Det er regulert en 18 meter bred faresone, der det ikke er tillatt å føre opp nye bygninger for varig opphold. Fylkesmannen har etter offentlig ettersyn innsigelse til strålefare fra høyspenningen i området. Innsigelsen ble drøftet med fylkesmannen i møtet den 23.04.14, med grunnlag i følgende:

Området under høyspenningen er ivaretatt med hensynssone. Linjen har en strømstyrke lavere enn 40 ampere, selv om kapasiteten er 22 kW, jf. Ørskog Energi. Det medfører en svært lav strålingsfare. En vurderer derfor 18 meters sone som tilstrekkelig med hensyn til strålingskravet. Når området blir utbygd, ønsker Ørskog Energi å legge linjen i kabel i området. Dette er også et regulert faresone der bygging ikke er tillatt.

Området øst for eiendommen er regulert til boligformål. Området nord for eiendommen er regulert til friluftsmål.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Varmekabler på begge badene og vaskerom. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte.

Frittstående biopaiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom

som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Ifølge eier foreligger det pålegg om å fjerne nedgravd oljetank. Alternativt må den tømmes/spyles plomberes. Kjøper overtar ansvaret for dette.

PARKERINGSFORHOLD

Gode parkeringsmuligheter i garasje samt på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Det er vannforsyning via Ørskog Vassverk. Offentlig avløp. Offentlig veg.

Vannavgiften til Ørskog Vassverk var i 2025 på kr 3370. Avgiften ble fordelt på to avgifter.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på oppføring av enebolig datert 11.12.1979. Arbeid som gjenstod var:

- Det må settes op permanent trapp i tilkomst til hovedinngang.
- Grunnmur må pusses.
- Innredning i kjeller må gjøres ferdig.

Det foreligger vedtak angående oppføring av garasje datert 17.09.1986.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

BYGGETEGNINGER:

ENEBOLIG:

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

I underetasje er soverom, kjøkken og kjellerstue ikke omsøkt og godkjent. Bruksendring er ikke søkt om hos kommunen.

I hobbyrom er det foretatt fasadeendringer. Tilbygg mot nord i hovedetasje er ikke inntegnet. Endringen er søknadspiktig og det er ikke fremvist dokumentasjon på at endringene er omsøkt og godkjent av kommunen.

I hovedetasje er ett soverom fjernet og tatt inn som stue. Dette er ikke søknadspiktig tiltak.

GARASJE:

Det foreligger vedtak samt godkjente og byggemeldte tegninger.

LEKEHYTTE:

Oppføring av bygget vurderes som ikke søknadspiktig tiltak.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad moderat til lav aktsomhet.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er

det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Underetasje:

BRA-i 110 kvm: Gang, vaskerom, bad, kjellerstue, badstue, bod, kjøkken, hobbyrom og 2 soverom

1. Etasje:

BRA-i 106 kvm: Stue, kjøkken, tv-stue, bad, 2 soverom og 2 ganger.

Veranda på ca. 54 kvm.

Eiendommen har også en garasje på ca. 31 kvm og en lekehytte på ca. 7 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 29.05.2026, utført av takstmann Jacob Engholm Holen.

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av heltre. Benkeplate ble skiftet og fronter lakkert i 2014. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkken underetasje:

I underetasjen er det etablert et hybelkjøkken med benkeplate, oppvaskkum, overskap og hybelkomfyr. Veggen over hybelkomfyren og oppvaskkummen er flislagt. Det er et frittstående kjøleskap.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom fra 2009 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med heldekkende servant, speil med lys, frittstående skap, gulvstående toalett og en dusj med vegg av glassbyggerstein og veggmontert dusjarmatur. Badet har naturlig ventilering.

Vaskerom underetasje:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har våtromstapet og taket har himlingsplater. Rommet er utstyrt med vegghengt skyllekar og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte og veggventil.

Bad underetasje:

Bad fra 1999 med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Veggene har våtromstapet/belegg og det er panel i taket. Rommet er utstyrt med servantskap, speil, gulvstående toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er også et stedbygd skap. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Badstue underetasje:

Badstue med elektrisk badstueovn og benker i to høyder. Vegger og gulv er kledd med trepanel. Gulvet er av betong og det er sluk i gulvet.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, betong og belegg.

Vegger: Tapet og trepanel. I kjellerstue er en vegg kledd med naturstein.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2005. I hobbyrom er det en egen varmtvannsbereider på ca. 50 liter.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkantenn, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

INNBO OG LØSØRE

Punkt 14 i bransjens liste over løsøre og tilbehør:

- Postkassen er fjernet og medfølger derfor ikke ved salget.

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 216 m²

BRA - e: 38 m²

BRA totalt: 254 m²

TBA: 54 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 110 m² Gang, vaskerom, bad, kjellerstue, badstue, bod, kjøkken, hobbyrom og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 106 m² Stue, kjøkken, tv-stue, bad, soverom, soverom og 2 ganger

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m² Veranda.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m² Garasje.

LEKEHYTTE

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 7 m² Lekehytte.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 000 000,-

VERDITAKST

Kr 3 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 652,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, avløp og renovasjon 140l.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 873,- pr 2026

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 919 940,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 679 760,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 000 000,- (Prisantydning)

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

kr. 100 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 118 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 118 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1972/100509-2/58 02.02.1972 BESTEMMELSE OM GJERDE

GRUNNDATA

1972/100509-1/58 02.02.1972 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 695

BNR: 1

1999/14152-1/58 15.11.1999 GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/14152-2/58 15.11.1999 MÅLEBREV

2020/93319-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 95 BNR: 32

2024/270063-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 695 BNR: 32

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

05.06.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: audun@notar.no

Mobil: 906 03 774

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Foto, virtuell visning, planskisse og drone kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i

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

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

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

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

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

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

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

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommunepunkart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse - enebolig
- Vedtak - garasje
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Plantegning av 1.etasje



Mål beregnes med Cubica- Teknologi. De Anser Å Være Mynt Føltings, Men Ikke Garanterer.



Plantegning av underetasje



M&E Beregnes Med Cuticosa- Teknologi, De Anser Å Være Mågt Filtrings, Men Ikke Garanterer.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

OTTAVEGEN 31

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplasskart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse - enebolig
- Vedtak - garasje
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ottavegen 31, 6240 ØRSKOG

 ÅLESUND kommune

 gnr. 695, bnr. 32

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 29.05.2026

Rapportdato: 12.06.2026

Oppdragsnr.: 21643-1333

Eiendomsverdi ref nr: GZ5278

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Hølen



naava
TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen
Uavhengig Takstingeniør
jacob@naava.no
469 49 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Fasader ble malt i 2023.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alle vinduer i hovedetasje ble utskiftet i 2014, utenom fire vinduer i stue.

Bygningen har teak ytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i aluminium. Balkongdør på soverommet er fra 2014. Dør til hobbyrom i kjeller er fra 1999. Ytterdører av teak fra byggeåret har blitt lakket med jevne mellomrom.

Veranda er oppført med bærende konstruksjon av betong, dekke av flis og rekkverk av tre.

Rekkverk på veranda utskiftet i ca. 2010. Håndrekk er utskiftet i ettertid, men eksakt dato er ukjent.

Flis og tettesjikt på veranda er fra før 1999.

Utvendige trapp på østsiden av bygget er i betong. Fra veranda er det en trapp i treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. I kjellerstue er det en vegg som er kledd med naturstein.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15-16 vekt%.

Boligen har tretrapp. Belegg av kork i trinn.

Innvendig har boligen finérdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra 2009. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er vindu av tre i dusjonen, men foringer er av fuktbestandige materialer. Ingen tegn til skader eller lignende.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 mm pr meter.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet er utstyrt med innredning med heldekkende servant, speil med lys, frittstående skap, gulvstående toalett samt dusj med vegg av glassbyggerstein og dusjarmatur montert på vegg.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 vekt%.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har servegghengt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. varmtvannsbereider og stoppekran er plassert i rommet.

Det er elektrisk styrt vifte og veggventil.

Det er foretatt hulltaking mot våtrom. Det er registrert forhøyet fuktnivå (16 Vekt%).

Bad

Bad fra 1999. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet er utstyrt med servantskap, speil, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne. Det er et stedbygd skap mellom dusjen og døren.

Det er elektrisk styrt vifte.

Det er foretatt hulltaking mot våtrom. Det er registrert forhøyet fuktnivå (16 Vekt%).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedetasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Utskifting av benkeplate og lakking av fronter ble utført i 2014.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Underetasje:

I underetasjen er det etablert et hybelkjøkken med benkeplate, oppvaskkum, overskap og hybelkomfyr. Under benkeplaten er det et frittstående kjøleskap. Over hybelkomfyren og oppvaskkummen er vegg flislagt.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue

Badstue med elektrisk badstueovn og benker i to høyer. Vegger og gulv er kledd med trepanel. Gulv er av betong. Det er sluk i gulvet. Eier opplyste om at badstueovn fungerer, men denne er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvanstanken er på ca. 200 liter. I hobbyrom er det en egen varmtvannsbereider på ca. 50 liter.

Boligen har sikringskap med automatsikringer og skrusikringer.

Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1979.

Bygningen har grunnmur av betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Forstøtningsmurer er av betong.

Eiendommen ligger i skrående terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Boligen ble tilknyttet offentlig avløp i 2022. Det ble lagt nye avløpsrør der septiktanken er. Resterende avløpsrør er fra byggeår. Ifølge rørlegger som utførte arbeidet i 2022 var avløpsrør i god stand, noe som medførte at de ikke ble utskiftet.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og fra 1979. Det vannforsyning via Ørskog Vassverk SA.

Septiktanken er av betong og er fra 1979. I forbindelse med tilknytning til offentlig avløp ble betongkanten forsøkt fjernet, men dette lot seg ikke gjøre. Tanken ble derfor knust og fylt med masser, og nytt avløpsrør ble lagt forbi varmtvannstanken. Det er fremvist billedokumentasjon på arbeidet.

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

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	254 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	216 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I underetasje er soverom, kjøkken og kjellerstue ikke omsøkt og godkjent. Bruksendring er ikke søkt om hos kommunen.

I hobbyrom er det foretatt fasadeendringer.

Tilbygg mot nord i hovedetasje er ikke inntegnet.

Samtlige overnevnte endringene vurderes som søknadspliktig tiltak, og det er ikke fremvist dokumentasjon på at endringene er omsøkt og godkjent av kommunen.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremvist godkjent byggemelding og tegninger datert 1986.

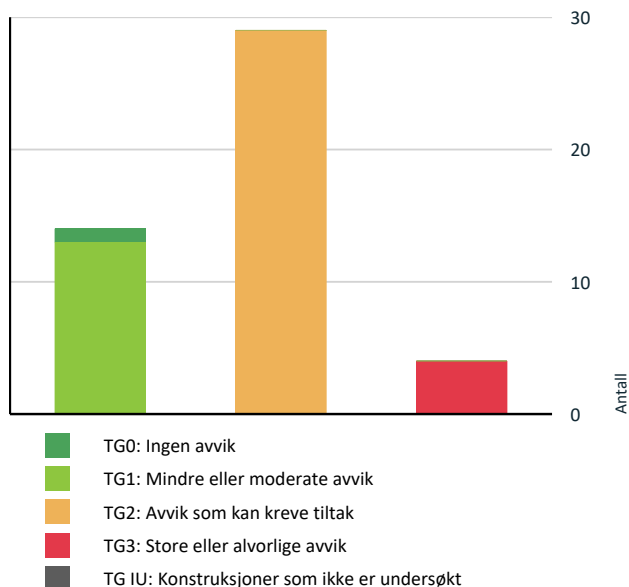
Lekehytte

- Det foreligger ikke tegninger

Oppføring av bygget vurderes som ikke søknadspliktig tiltak.

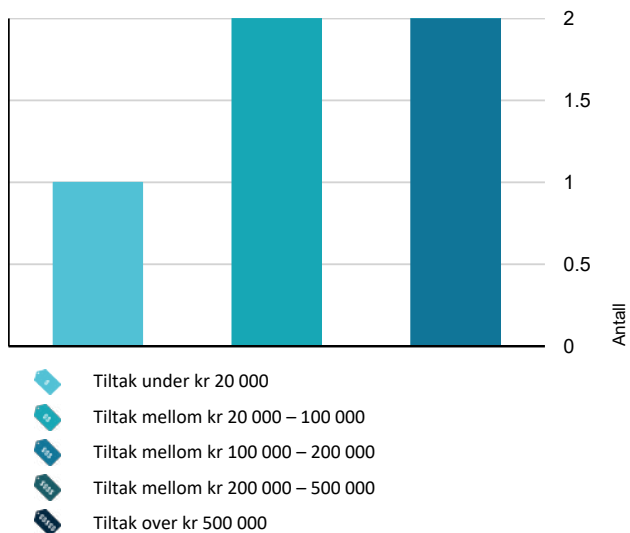
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig


TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


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


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


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


-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)


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


-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

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

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)




-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1979

Kommentar

Eier

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bygninger. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Det må påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bygninger av denne type og alder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekking.

På loftet er det registrert mangelfull tetting rundt gjennomføring i taktekkingen.

Det er registrert mosevekst på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskifting av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Mangelfull tetting rundt gjennomføringer bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Mosevekst bør fjernes for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av taktekkingen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på konstruksjonen.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag, bør tilstanden følges opp jevnlig og utskifting vurderes for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Fasader ble malt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spor etter mus på loftet. ifølge eier er det mange år siden det var forekomst av mus på loftet.

På loft er det registrert uisolerte ventilasjonskanaler og rør. Dette medfører fare for kondens og kan resultere i fuktskader.

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befaring ble det ikke målt unormal fuktighet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2:

Uisolerte ventilasjonskanaler og rør bør isoleres for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen bør jevnlig observeres, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Fuktighet i takkonstruksjonen kan variere betydelig med årstider og værforhold, både som følge av lekkasjer og kondensering. Det kan derfor ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

TG 3:

Selv om det er lenge siden det var aktivitet fra mus bør det utføres en skadedyrskontroll. Omfang og forekomst kan være ukjent og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat omfatter skadedyrkontroll. Da omfang er ukjent er det ikke medtatt i dette estimatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alle vinduer i hovedetasje ble utskiftet i 2014, utenom fire vinduer i stue.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak ytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i aluminium. Balkongdør på soverommet er fra 2014. Dør til hobbyrom i kjeller er fra 1999. Ytterdører av teak fra byggeåret har blitt lakket med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda er oppført med bærende konstruksjon av betong, dekke av flis og rekkverk av tre.

Rekkverk på veranda utskiftet i ca. 2010. Håndrekk er utskiftet i ettertid, men eksakt dato er ukjent.

Flis og tettesjikt på veranda er fra før 1999.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapp på østsiden av bygget er i betong. Fra veranda er det en trapp i treverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. I kjellerstue er det en vegg som er kledd med naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av innvendige overflater må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. ytterligere kontroll av ildsted og pipe anbefales.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt/i under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15-16 vekt%.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp. Belegg av kork i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2009. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er vindu av tre i dusjonen, men foringer er av fuktbestandige materialer. Ingen tegn til skader eller lignende.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 mm pr meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med heldekkende servant, speil med lys, frittstående skap, gulvstående toalett samt dusj med vegg av glassbyggerstein og dusjarmatur montert på vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 vekt%.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapetskjøtene er ikke tette, og det er en del bruksslitasje samt småskader på veggoverflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tapetskjøtene bør utbedres slik at de blir tette, og skader på veggoverflater bør repareres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av materialene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servegghengt skyllekar og opplegg for vaskemaskin. varmtvannsbereder og stoppekran er plassert i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking mot våtrom. Det er registrert forhøyet fuktnivå (16 Vekt%).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyet fuktnivå (16 vekt%) ved hulltaking nær tilstøtende vegg mot terreng. Fuktigheten kan ha opprinnelse fra terrenget eller våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 1999. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert motfall på deler av gulvet. Dette medfører at det kan bli stående vann på gulvet, eller at lekkasjevann kan lekke til tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedringer for å rette opp motfallet på gulvet, slik at vann ledes korrekt mot sluk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for at vann blir stående på gulvet eller at lekkasjevann kan trenge inn i tilstøtende rom, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid på membran er oppbrukt. Overgangen mellom membran på gulv og vegg er ukjent. Det mangler sokkelflis. Membranen i sluket er ikke klemt, men smurt ned i sluket. Dette medfører at tetthet rundt sluket og langs vegger ikke kan garanteres. Videre er også membranløsning i grunn ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av ny forsikringsmessig sluk og membran må påregnes for å sikre tetthet i badrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servantskap, speil, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne. Det er et stedbygd skap mellom dusjen og døren.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking mot våtrom. Det er registrert forhøyet fuktnivå (16 Vekt%).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyet fuktnivå (16 vekt%) ved hulltaking nær tilstøtende vegg mot terreng. Fuktighet kan ha opprinnelse fra terrenget eller våtrommet. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Utskifting av benkeplate og lakking av fronter ble utført i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har synlig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering og/eller utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

I underetasjen er det etablert et hybelkjøkken med benkeplate, oppvaskkum, overskap og hybelkomfyr. Under benkeplaten er det et frittstående kjøleskap. Over hybelkomfyren og oppvaskkummen er veggens flislagt.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med elektrisk badstueovn og benker i to høyer. Vegger og gulv er kledd med trepanel. Gulv er av betong. Det er sluk i gulvet. Eier opplyste om at badstueovn fungerer, men denne er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen har indikasjoner på feil utførelse og bør undersøkes nærmere, eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er ikke mulig å verifisere om det er luftesjikt bak veggene. Dersom dette mangler øker det sjangsen for fuktskader i veggene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen bør undersøkes nærmere, eller det bør fremskaffes dokumentasjon på valgt løsning.

Manglende luftesjikt bak veggene kan medføre økt risiko for fuktskader i veggene, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert korrosjon på hovedinntaket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av korrosjon på hovedinntaket for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Korrosjon kan føre til svekkelse av rørene og økt risiko for vannskader. Resterende deler av anlegg bør også kontrolleres da restlevetiden er usikker grunnet anleggets alder. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. I hobbyrom er det en egen varmtvannsbereder på ca. 50 liter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent alder på anlegg da det ikke foreligger dokumentasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet anleggets alder og manglende dokumentasjon må det gjennomføres en utvidet el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner ved fuktmåling i kjeller påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt kan ha begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringen bør vurderes nærmere, og behov for utskifting må påregnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater på forstøtningsmur har mindre sprekker og det er avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av overflater på forstøtningsmur må påregnes for å lukke avviket.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer for å lede vann bort fra bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Boligen ble tilknyttet offentlig avløp i 2022. Det ble lagt nye avløpsrør der septiktanken er. Resterende avløpsrør er fra byggeår. Ifølge rørlegger som utførte arbeidet i 2022 var avløpsrør i god stand, noe som medførte at de ikke ble utskiftet.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og fra 1979. Det vannforsyning via Ørskog Vassverk SA.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong og er fra 1979. I forbindelse med tilknytning til offentlig avløp ble betongkanten forsøkt fjernet, men dette lot seg ikke gjøre. Tanken ble derfor knust og fylt med masser, og nytt avløpsrør ble lagt forbi varmtvannstanken. Det er fremvist billedokumentasjon på arbeidet.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er oppført med dekke av asfalt og yttervegger av pussede lettklinkerblokker og bindingsverk kledd med liggende malt bordkledning. Takkonstruksjon av takstoler kledd med lakkerte stålplater. Tilkomst til garasje via garasjeport med automatisk portåpner. Vinduer i garasje har karm av tre. Garasjen har loft med egen luke på baksiden som tilkomst.

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

Lekehytte



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Lekehytte er oppført med gulvkonstruksjon av tre. Yttervegger av bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Taket er teknet med betongstein. Tilkomst til lekestue via dør i tre. Vinduer med trekarm. Innvendig er det teppe på gulv. Vegger og himling er kledd med panel.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

216 m²/216 m²

Enebolig: Stue, 2 Kjøkken, 3 Gang, TV-stue, 2 Bad, 4 Soverom, Vaskerom, Kjellerstue, Badstue, Bod, Hobbyrom

Andre bygg: Garasje, Lekehytte

Bruksareal andre bygg: 38 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Storfjordvegen 480 ,6240 ØRSKOG 148 m ² 1936 5 sov	12-08-2025	2 200 000	2 400 000		2 400 000	19 512
2 Myrteigvegen 4 ,6240 ØRSKOG 158 m ² 1968 3 sov	11-04-2025	3 500 000	3 250 000		3 250 000	19 461
3 Reitevegen 6 ,6240 ØRSKOG 155 m ² 1978 2 sov	25-02-2025	2 990 000	3 100 000		3 100 000	19 136
4 Bjørkereitvegen 39 ,6240 ØRSKOG 191 m ² 1961 3 sov	04-08-2024	3 250 000	3 600 000		3 600 000	17 561
5 Eggevegen 25 ,6240 ØRSKOG 180 m ² 1978 3 sov	05-06-2025	3 300 000	3 225 000		3 225 000	16 454
6 Gjerdsbrauta 15 ,6240 ØRSKOG 206 m ² 1925 3 sov	15-04-2025	3 500 000	3 350 000		3 350 000	16 106
7 Bårdsgjerdevegen 88 ,6240 ØRSKOG 150 m ² 2006 3 sov	23-09-2019	2 500 000	2 225 000		2 225 000	14 833
8 Reitevegen 16 ,6240 ØRSKOG 175 m ² 1977 3 sov	02-10-2024	3 490 000	3 380 000		3 380 000	14 322
9 Myrteigvegen 8 ,6240 ØRSKOG 211 m ² 1963 3 sov	10-03-2025	3 300 000	3 204 500		3 204 500	13 408
10 Breinakkvegen 3 ,6240 ØRSKOG 176 m ² 1974 3 sov	19-06-2025	3 300 000	3 300 000		3 300 000	12 741

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 170 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	470 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	380 000

Lekehytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 15 000
Sum teknisk verdi - Lekehytte	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 600 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

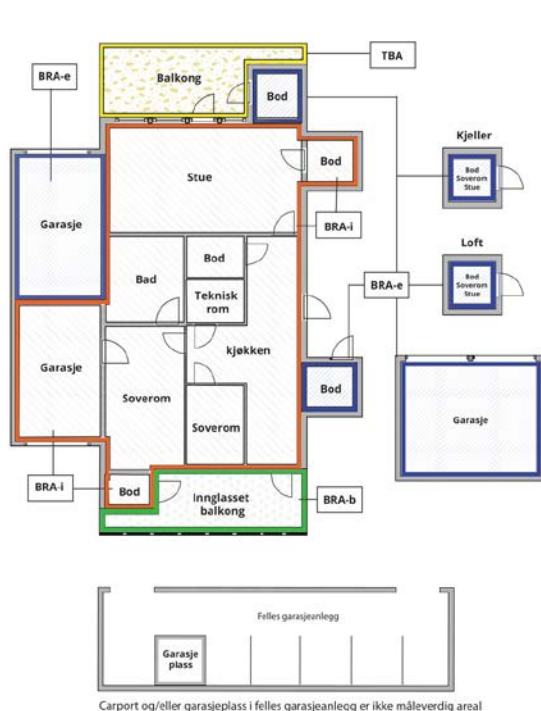
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	106			106	54
Underetasje	110			110	
SUM	216				54
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, tv-stue, gang, bad, soverom, soverom		
Underetasje	Gang, vaskerom, bad, soverom, soverom, kjellerstue, badstue, bod, kjøkken, hobbyrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I underetasje er soverom, kjøkken og kjellerstue ikke omsøkt og godkjent. Bruksendring er ikke søkt om hos kommunen.

I hobbyrom er det foretatt fasadeendringer.

Tilbygg mot nord i hovedetasje er ikke inntegnet.

Samtlige overnevnte endringene vurderes som søknadspliktig tiltak, og det er ikke fremvist dokumentasjon på at endringene er omsøkt og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremvist godkjent byggemelding og tegninger datert 1986.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Lekehytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oppføring av bygget vurderes som ikke søknadspliktig tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Jacob Engholm Holen Kjetil Søvik	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	695	32		0	2105.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ottavegen 31

Hjemmelshaver

Søvik Kjetil, Ekornes Mona

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sydvendt eiendom på Sjøholt med meget gode sol- og utsiktsforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Ørskog Vassverk SA.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, plen og beplating. På tomten er det en garasje og en lekehytte.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oversendt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei
Kommunalpakke		Oversendt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	
2	17.06.2026	
3	17.06.2026	
4	17.06.2026	
5	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GZ5278>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0144/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjetil Søvik	Mona Ekornes
Gateadresse	
Ottavegen 31	
Poststed	Postnr
ØRSKOG	6240
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	89079876

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KS, ME

1

Document reference: 1-0144/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja

Initialer selger: KS, ME

2

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja

Beskrivelse

Dette er ikke utført.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Påbygg inngang før vår eiertid.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Før vår eiertid.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Søvik	f7dd9f3910ac759e387ef3 52f88895c2b957f3f6	05.06.2026 17:32:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Ekornes	088ada76a4102e9d4f5f9 57a06422dff2f4a4e54	05.06.2026 17:35:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0144/26

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



Ålesund kommune

Situasjonskart

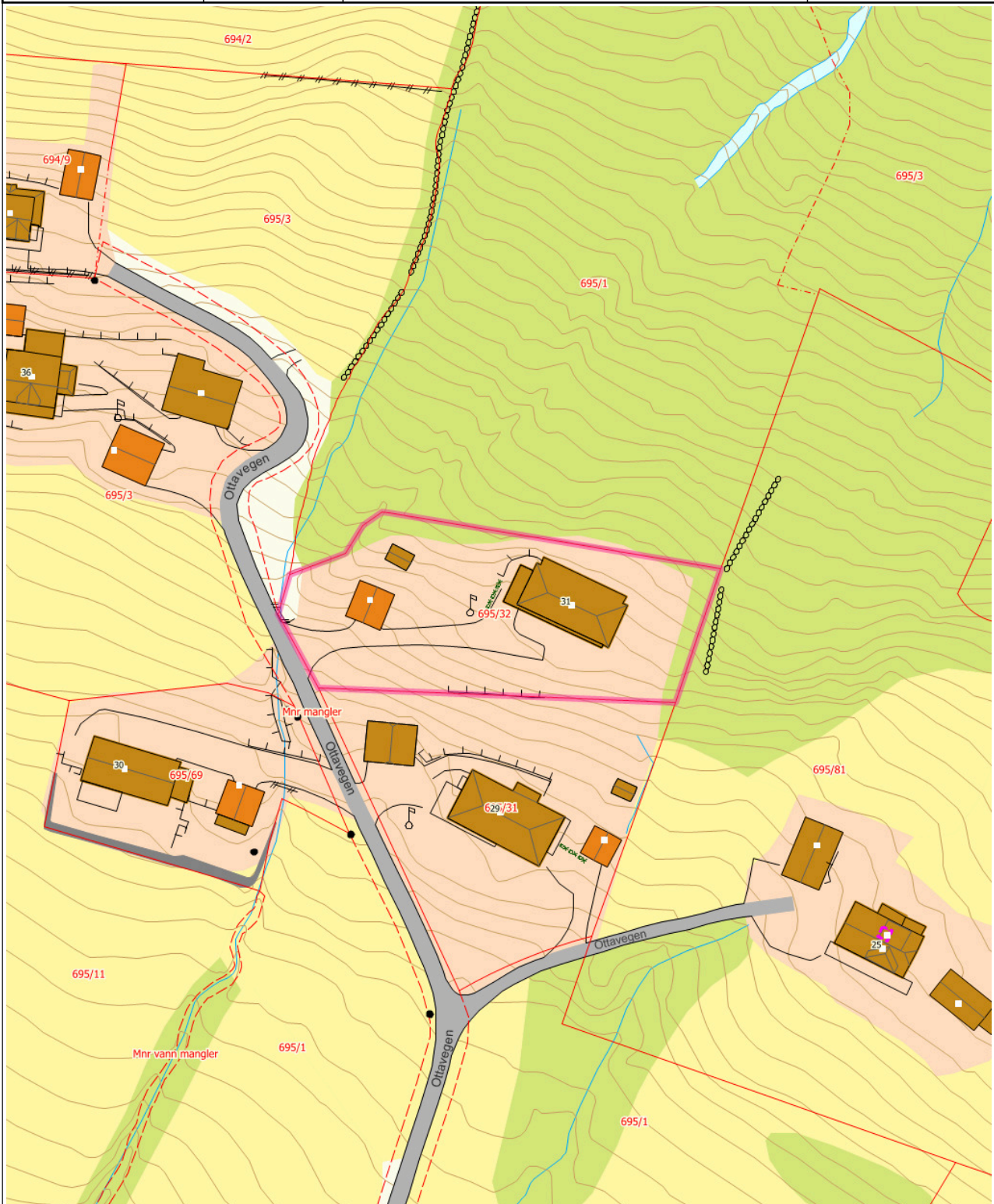
Eiendom: Gnr: 695 Bnr: 32 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ottavegen 31
6240 ØRSKOG





































Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Flaggstang	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Steingjerde	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus	 Veg
 Skrå forstøtningsmur	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
 Elvekant	 Kanal og grøft	 Elv
 Eiendomsteig	 Bebygd område	 Dyrka mark
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Ålesund kommune

Reguleringsplan

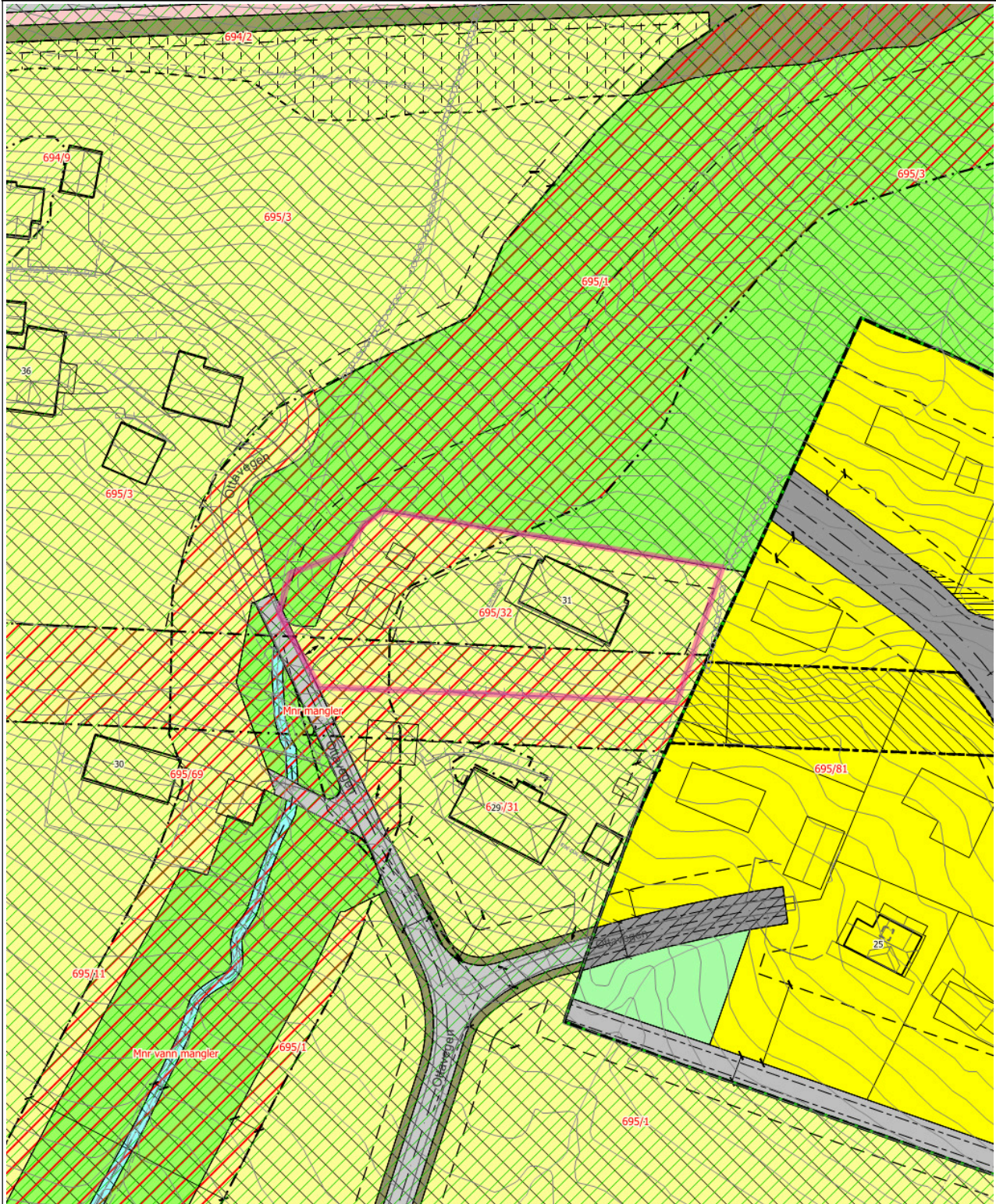
Eiendom: Gnr: 695 Bnr: 32 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ottavegen 31
6240 ØRSKOG

Annen info:



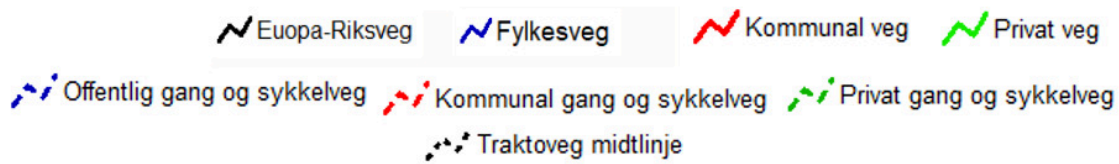
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Hekk	 MurLoddrett	 Steingjerde
 Gjerde	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elvekant	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde forslag
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Påskrift reguleringsplan	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 RpStøyGrense	 RpBestemmelseGrense	 Avkjørsel
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Regulert kant kjørebane	 Måle- og avstandslinje	 Midtlinje vassdrag
 Frisiktzone	 Høyspenningsanlegg	 Boligområde
 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg	 Park
 Felles avkjørsel	 Midlertidig bygg- og anleggsområde	 Flomfare
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Frisikt	 Gul sone iht. T-1442
 Boligbebyggelse, frittliggende småhus	 Veg	 Fortau
 Annen veggrunn, grøntareal	 Friluftsmål	 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Ålesund kommune

Kommunedelplan

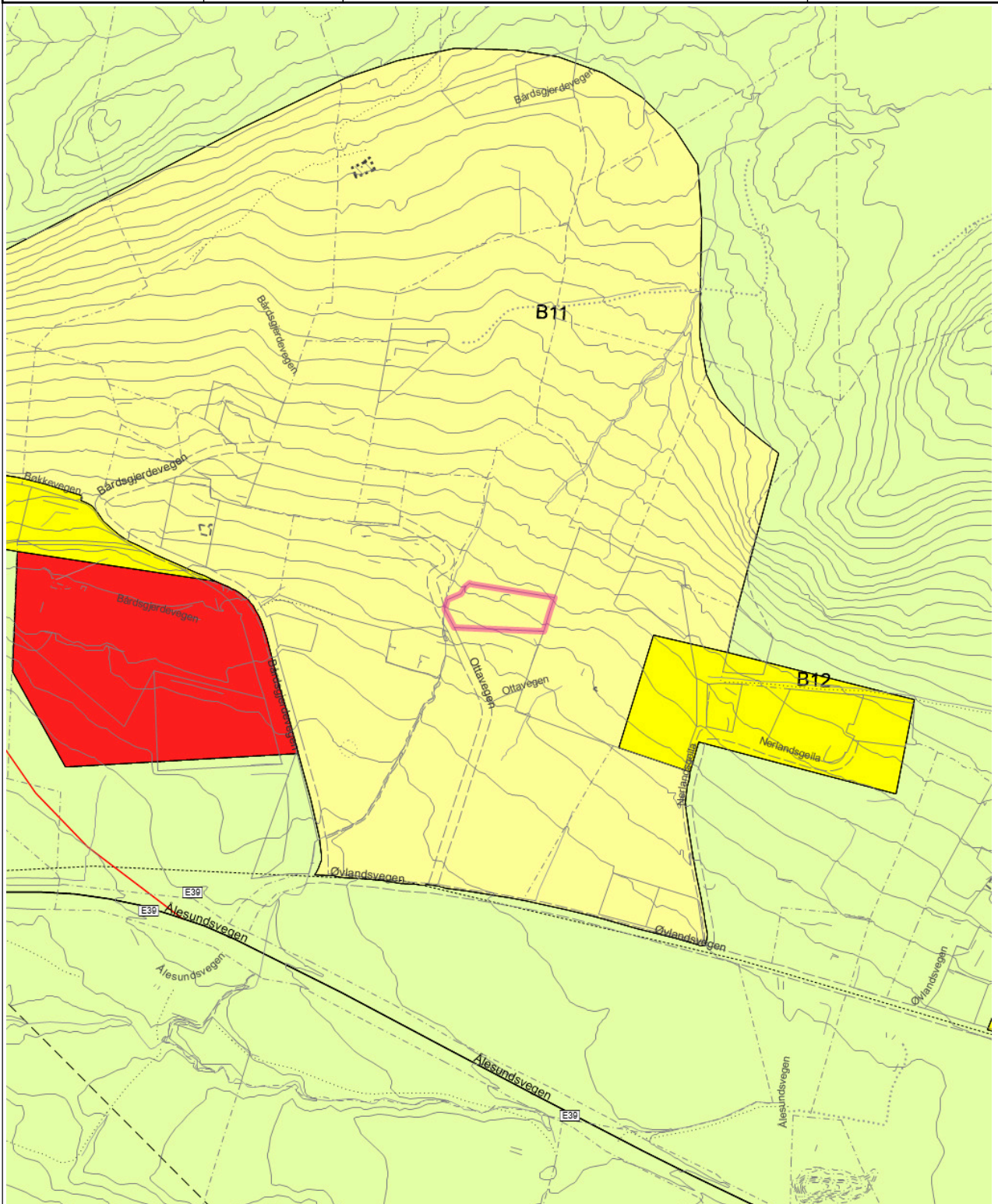
Eiendom: Gnr: 695 Bnr: 32 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ottavegen 31
6240 ØRSKOG

























Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

	Europavegboks	Europaveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
	Privatveg gatenavn..	Sti	Traktorveg
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
	Eiendomsgrense fiktiv	 Loddrett mur	 Ruin
	Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund
	Elvekant	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
	Innsjøkant	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Bygg godkjent revet
	Kraftledning - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Fremtidig
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Boligområde - Nåværende
	Offentlige bygninger - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig	 LNF-område - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



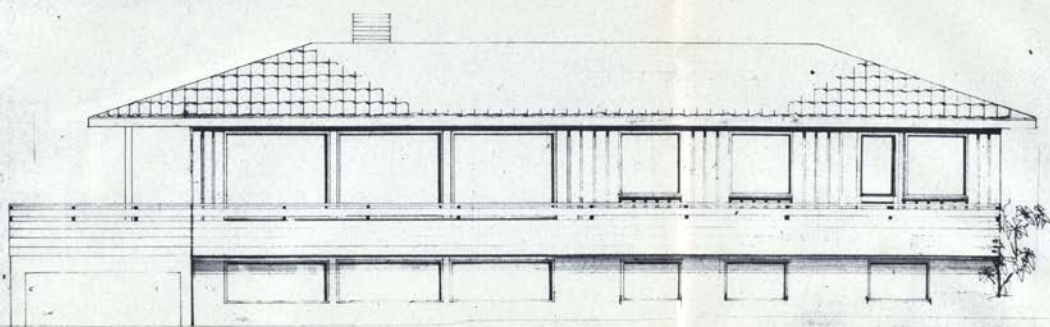
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

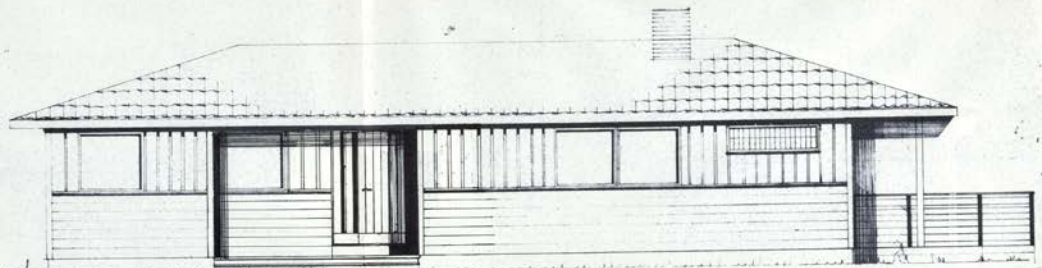
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



FASADÉ MØT

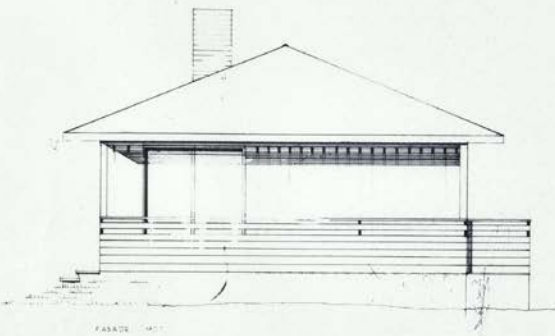


FASADÉ MØT

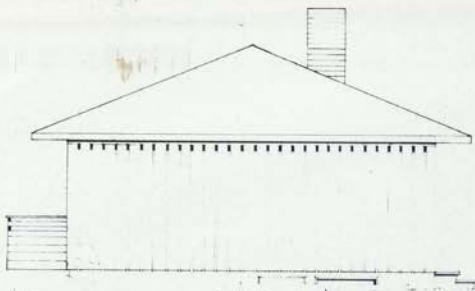
GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GJER
FRAM AV SAK NR. 85 178
BIRSKOG BYGNINGSRÅD DEN 21. 1978
P. Sj

T-62-
TORSTEIN DAVIN

BYGNINGSBYRÅDET
BIRSKOG TROMSØ KOMMUNE

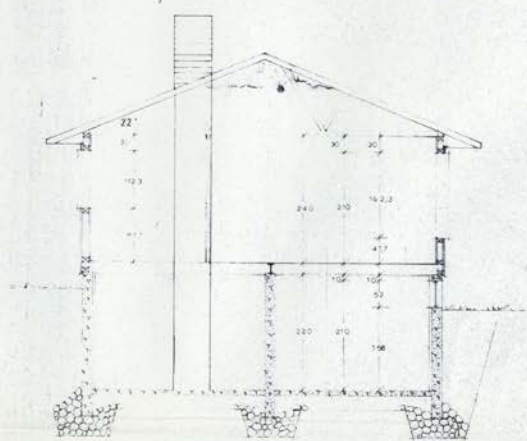


FASADE - SØR



FASADE - NØR

HAVERENG, TERNHØI
 1978

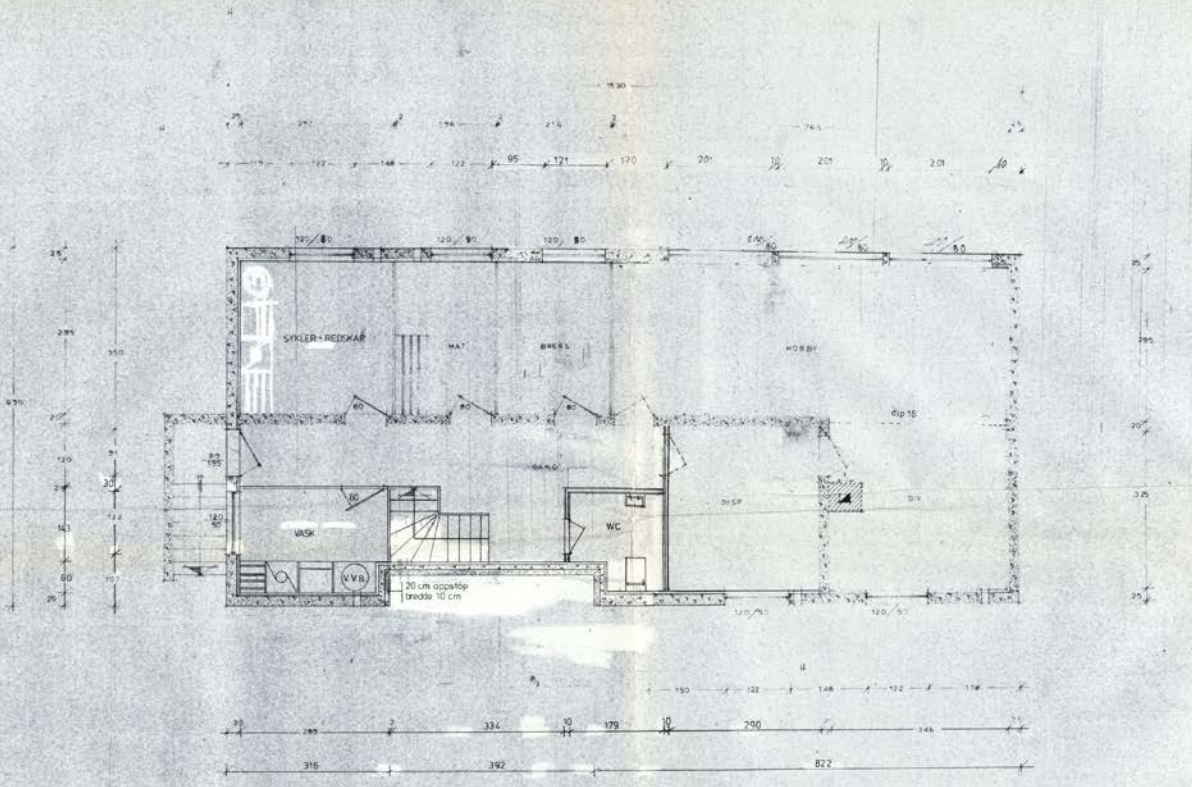


SNITT

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
 FRAM AV SAK NR. 85178
 ØRSKOG BYGNINGSRÅD DEN 24. 1978
SP

24.4.78

T	62-	5
		1. 50'
		12. 8. 74
		14. 4. 75
TØRSTEIN DAVIK		24. 8. 78



GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
 FRAM AV SAK NR. 85 178
 BIRKOG BYGNINGSRÅD DEL 20.5 1978
TS

R. 24-78

62-	
1	1.50
2	19.8.74
3	14.4.75
4	JM. BE.

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
6240 Sjøholt		95/32		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bustadhus	24.04.78	29.05.78	85/78
Byggherre	Adresse		Tif.	
Torstein Davik	6240 Sjøholt			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Tennøe & Skaar A/S	6270 Brattvåg			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Det må setjast opp permanent trapp i tilkomst til hovudinngang.
Grunnmur må pussast.
Innreiing i kjellar må gjerast ferdig.

Arbeidet må være utført innen: 1 år.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Ørskog ing.kontor Sjøholt, 11.12.79	<i>P. Sjøholt</i> P. Sjøholt Underskrift

Sendes til
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre <input type="checkbox"/> Anmelder <input type="checkbox"/> Ansvarshavende <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet <input type="checkbox"/>

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Torstein Davik

6240 SJØHOLT

Dato 17. september 1986

Jnr. 621/86 Ark.95/32 PS/hhk

TORSTEIN DAVIK - BYGGEMELDING FOR GARASJE PÅ GNR. 95, BNR. 32

Byggemelding motteken 18/8-86. Søknaden gjeld oppføring av dobbel garasje på bustadeigedom, gnr. 95, bnr. 32.

Garasjen har ei grunnflate på 36 m² og er tenkt oppført dels i mur, dels i tre.

Eigedomen har tilkomst frå kommunal veg. Avstanden frå midtlina i komm.veg, målt på kartet, er 12,5 m. Området er ikkje regulert.

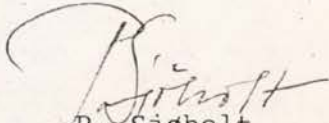
V E D T A K :

Bygningssjefen godkjenner byggemeldinga under føresetnad av at bygningslova og byggeforskriftene generelt vert fylgde under arbeidet.

Denne avgjersla er teken av bygningssjefen i medhald av vedtekt til bygningslova § 14 nr. 2. Vedtaket kan klagast til bygningsrådet. Klage må vere innlevert eller postlagd til Ørskog bygningsråd, 6240 Sjøholt, innan 3 veker frå den dagen dette skrivet kom fram til adressa som er oppført.

I klaga, som må underskrivast, må nemnast det vedtaket klaga gjeld, og den endring klagaren ynskjer.

O. Saure
bygningssjef



P. Sjøholt
avd.ing.

Trykt på sjølvkopierende papir.

Arbeidsstad (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Lande, 6240 Sjøholt		Gnr. 95, bnr. 32		
Kva slags arbeid	Kva slags bygning	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Garasje	18/8.86	16/9-86	Del.sak 14/86
Byggherre	Adresse		Tif.	
Torstein Davik	6240 Sjøholt			
Meldar	Adresse		Tif.	
"	"			
Ansvarshavande	Adresse		Tif.	

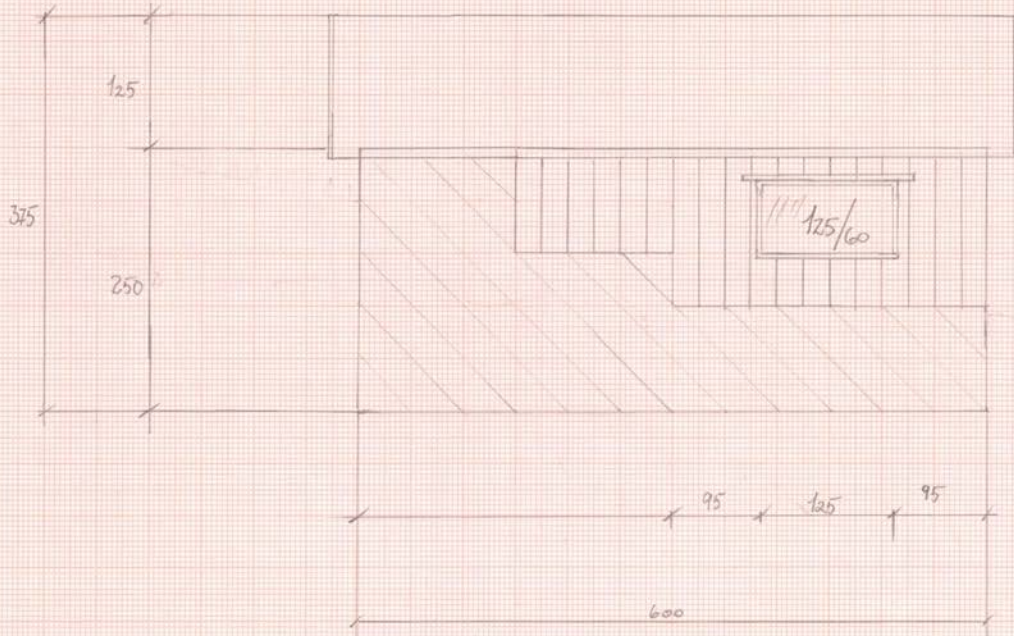
Merknader:

- Byggjesøknaden, godkjende teikningar og dette byggjeløyvet skal alltid vera til stades på byggjeplassen.
- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 2 år, jf. b.l. § 96.
- Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gjeve, må ikkje bygningen eller nokon del av den takast i bruk, jf. b.l. § 99.
- Bygningen eller ein del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i løyvet, jf. b.l. § 93.
- Det skal førast kontroll med byggjearbeidet etter kvart som det går framover, jf. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Plikter og ansvar til ansvarshavande, sjå § 98 i b.l.

Stad og dato	Stempel
Sjøholt, tekn.etat	17/9-86
	<i>P. Sjøholt</i>
	Underskrift

Til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Meldar	<input type="checkbox"/> Ansvarshavande	<input type="checkbox"/> Kontoret for byggjeløyve	<input type="checkbox"/>

FASADE MOT VEST.

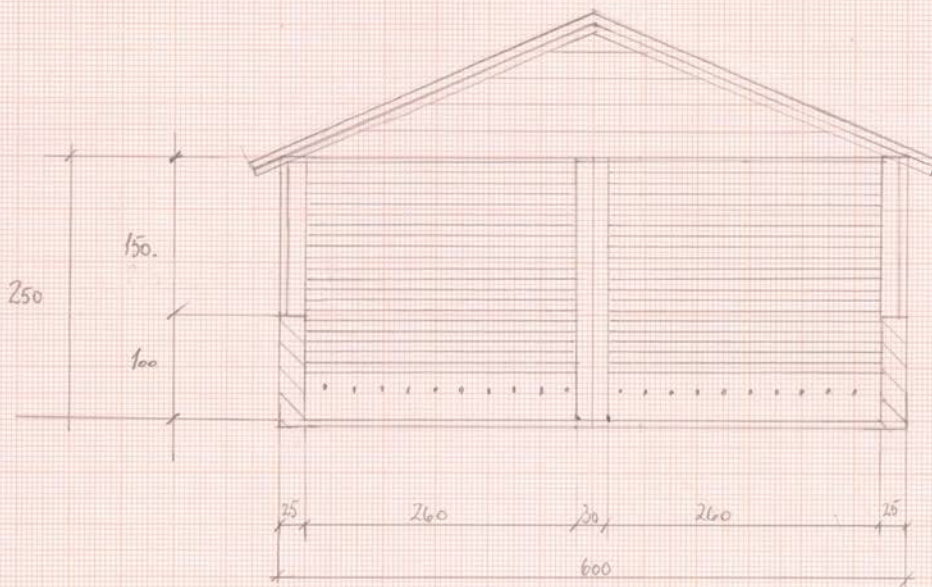


Örskog Kommun
Teknisk avd.
Dato: 15/8-86
Arkiv: 95/32
Juni 6 86

SKISSE AV GARASJE
GMR: 95 BNR: 32

Sjöh. 21/05.86
J. Davick.

FASADE MOT SØR.



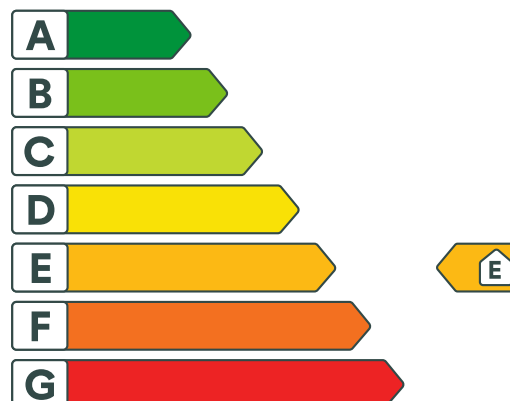
Orskog Kommune
Teknisk afd.
Dato: 18/8-86
Nr. 95/32
Pr. 621

SKISSE AV GARASJE
GNR 95 BNR 32

Sjoh. 21.05.86
T. Dank



Adresse Ottavegen 31, 6240 ØRSKOG	
Dato for energimerking 12.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-311089
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 179971844
Gårdsnummer 695	Bruksnummer 32
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 1979	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 216,0 m²	Oppvarmet bruksareal 200,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
250,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
237,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år
47 434 kWh



Ottavegen 31, 6240 ØRSKOG



Detaljering

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



Ottavegen 31, 6240 ØRSKOG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

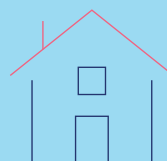
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: T-0144/26

Adresse: Ottavegen 31, 6240 ØRSKOG, gnr. 695, bnr. 32 i
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.06.2026

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

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

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/