

Bygdevegen 410

ØRSKOG

notar



Prisantydning Kr 3 500 000,- Boligtype Forretning/butikk
BRA-i/BRA Total Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Bygdevegen 410

Vaksvika - Kurs- og leirsted med bla. 20 rom og 2 boligheter. Eiendommen har stor tomt og idyllisk beliggenhet.

Adresse	Bygdevegen 410 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 3 500 000,-
Totalpris	Kr 3 500 000,-
BRA-i/BRA Total	
Eierform	Eiet
Boligtype	Forretning/butikk
Byggeår	1961
Soverom	0
Etasje	3

Eiendommen er et kurs- og leirsted (tidligere Sportskapell) beliggende i Vaksvika i Ålesund kommune.

På eiendommen er oppført et større bygg utbygd i to etapper i 1961 og 1979, et bolighus med to boenheter fra 1979, samt et klokketårn etc.

Det har idag 19-20 rom som kan leies ut og 7 av rommene har egne bad. De andre har felles toalett/dusjrom. Videre er det spisesaler, kapell-rom, peisestue etc, gom gir muligheter for arrangementer.

Det mest nærliggende markedet vil være å etablere et enklere overnattingstilbud kombinert med fritids- og rekreasjonsaktiviteter.

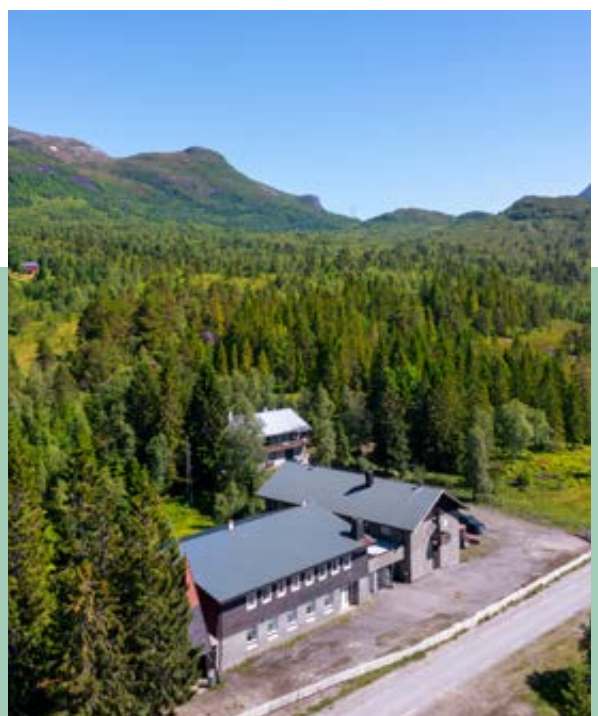
Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
450 50 453 / thomas@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	31
Nøkkelinformasjon	32
Plantegning	45
Vedlegg	48
Budgivning	135

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





















































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Vaksvik i Ålesund kommune, ca. 11 km fra Sjøholt sentrum. Dette er et rolig og naturskjønt område med flotte naturomgivelser i umiddelbar nærhet. Fra eiendommen er det kort til fjæra med fine turstier, badeplass og småbåthavn. Flotte turområder både sommer og vinter på Vaksvikfjellet, Grytalisætra, Lauparen og Kjersemsætra for å nevne noe.

Dagligvarebutikk, bank, kafé, bensinstasjon, samfunnshus, bussterminal, kirke og idrettsanlegg finnes i Sjøholt sentrum. Her er det også barnehage, samt barne- og ungdomsskole. Det tar ca. 45 minutter å kjøre til handelssenteret Moa, og ca. 55 minutter til Ålesund sentrum.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bygdevegen 410, 6240 ØRSKOG

OPPDRAKSNUMMER

1-0214/25

SELGER

Sunnmøre Kurs Og Fritidssenter AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 679, bruksnummer 12 og 15 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Forretning/butikk

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

INFO ENERGIKLASSE

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Laveste karakter må legges til grunn.

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.

TOMT

Festet tomt på 7.222 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er svakt hellende mot syd. Tomten er dels asfaltert og dels gruset rundt byggene ellers naturtomt. Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensing.

Eiendommen består av to bruksnummer hvor bnr 12 har et areal på ca. 7222 kvm. Bnr 15 har et areal på 700 kvm. Dette er et punktfeste og har ikke fastsatte grenser. Arealet kan avvike ved en oppmåling.

ÅRLIG FESTEAVGIFT

Kr 1 450,-

REGULERING AV FESTEAVGIFT

Den årlige festeavgiften kan endres hvert 15. år. Blir det ikke enighet om den nye avgiften skal den fastsettes av sorenskriveren i Nordre Sunnmøre.

FESTEKONTRAKT DATERT

27.12.1960.

FESTETID

Festetiden er 99 år og regnes fra 01.01.1959. Festekontrakten utløper i 2059.

Vil festeren overdra festebrevet til andre skal overdragelsen godkjennes av grunneierne. Dette gjelder også for fremleie.

BYGGEÅR

1961

BYGGEMÅTE

Det er utarbeidet en tilstandsrapport på boligen datert 20.06.2025. Det foreligger en tilstandsrapport på næringsdelen datert 16.03.2024.

Kurs-/fritidssenter:

Bygget er fra 2 byggetrinn 1961 og 1979. Bygget mot vest har 2 etg + et kryploft, et mellombygg med 1 etg, det østligste bygget har 2 etg + et råloft. Bygningsmassen er i

stor grad fra byggeårene og står derfor foran endel oppgradering/modernisering. 1.etg i det eldste delen er bygd i murkonstruksjoner, mens 2.etg antagelig er i en bindingsverkkonstruksjon e.l. Både 1. og 2.etg i tilbygg og mellombygg er oppført i betongelementer. Det er i den eldste delen malte/pussede murfasader og liggende bordkledning på fasader, tilbygg og mellombygg har frilagt singel i betongelementer, liggende bordkledning i gavlvegger. Vinduer er fra de to byggeårene i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass, men og endel vinduer med koblet glass. Dører er i stor grad tredører med enkle glass, men og noen aluminiumgdører med 2-lags glass fra 1979. Takkonstruksjonen er trekonstruksjoner fra de to byggeårene. Taktekking er metallplater og noe papptekking. Det er en mindre trebalkong ut fra 2.etg i tilbygg fra 1979. Det er i hovedsak betongdekker i de to byggene, men kan og være innslag av trebjelkelag.

SAMMENDRAV AV TILSTANDSGRADER på KURS-/FRITIDSSENTER:

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann.

Grunnmur og fundamenter:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på konstruksjonene. Det er tegn på fuktgjennomtrenging i bakre deler, særlig i den eldste delen. Det kan være behov for utskiftninger.

Yttervegger/fasader:

Det er stedvis påvist noe råteskader i bordkledning på den eldste delen, særlig i hjørne mot sydvest. Påregnelig med stedvis utskiftning og vedlikehold av bordkledningen på den eldste delen.

Vinduer:

- Det er påvist endel punkterte glass i de eldste trevinduene med 2-lags glass
- Det er og påvist endel slitasjegrad/slitte karmen etc i trevinduene

Det er påregnelig med endel utskiftningsbehov av trevinduene. På aluminiumsvinduene vil det kunne være behov for noe utskiftning av pakninger og eventuelle punkterte glass.

YTTERDØRER:

De eldre tredørene har endel slitasjegrad, sprekke glass, påregnelig med noe utskiftningsbehov. På aluminiumsdørene vil det kunne være behov for noe utskiftning av pakninger og eventuelle punkterte glass.

Utvendig trapper/balkonger/terrasser:

- Balkongene er generelt slitt og har endel mosegroing, står foran vedlikehold.

Innvendige overflater:

- Noen rom i gamle delen har asbestholdige eternittplater, krever spesielle tiltak ved fjerning.
- Overflater er i stor grad over 45 år, og har dermed en god del slitasjegrad.
- Overflater står foran generell oppussing.

Kjøkken:

Kjøkkenene er av eldre dato, men opprettholder funksjonskrav, men kan få krav om utbedringer i forhold til storkjøkkendrift.

Ukjent om avtrekk fungerer.

Vann/avløpsanlegg:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på konstruksjonene.

Ifm oppgradering av våtrommene vil det være naturlig å vurdere utskiftning av røropplegg.

Etasjeskille:

Det er stedvis skjevheter mellom 10-20 mm over en lengde på 2 m.

Pipe og ildsteder:

- Installasjonene er over 45 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på konstruksjonene.

Utvendige vann og avløpsledninger - septiktank:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på konstruksjonene.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann.

Takkonstruksjon, takteking og tilhørende beslag:

- Det er påvist noen hull i takteking både i metallplater og i pvc duk, som har medført til lekkasjer
- Endel rustskader på metallplatene
- Noe synlig isopor på kaldtloft mot øst.
- Taktekingene er i stor grad over 45 år og står derfor foran snarlig utskiftning.
- Det er påvist lekkasjer i og rundt flere av lyskuplene.
- Det er påregnelig med utbedring/utskiftning av takteking/lyskupler iløpet av relativt kort tid.

Våtrom:

- Betydelig fuktighet i vegg/tak i toalettakerne i midtbygg.
 - Alle våtrommene er av eldre dato - over 45 år og eldre
 - Ingen av våtrommene har tilfredsstillende tettesjikt
- Alle våtrom/tolaettrom står foran oppgradering, men endel av rommene er og av en slik tilstand og plassering i bygget at annen bruk kan være like egnet

Følgende er ikke undersøkt av takstmann:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas. På generelt grunnlag anbefales det bestilt/utført en Elsjekk fra uhildet eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 30 år. Samsvarserklæring på elektroarbeider utført etter 1.juli 1999 må fremskaffes. Samsvarserklæring er et offentligrettslig krav etter denne dato og er derfor et viktig dokument.

Det er opplyst om at inntakskabel ligger noe synlig i dagen på nordsida av bygget.

Enebolig:

Taktekingen er av stål/aluminiumsplatere, sannsynligvis fra byggeår. Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. W-takstolkonstruksjon fra byggeår som takkonstruksjon. Adkomst via trappeluker, gulv er ikke lagt. Huset har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass, og noen vinduer med kobla glass, alle fra byggeår. Malte teak hovedytterdører og malte balkongdører fra byggeår med

2-lags glass. Utgang fra stuer i hovedetg til langsgående trebalkong mot syd, ca 9 kvm på hver boenhet. Trerekkverk.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN - BOLIG

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist endel rust og avflassing på platene.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er ikke noe brannskille mellom enhetene, kun enkle plater.

Noe spor etter mus på kryploft. Leieboer opplyser om at det tidvis kan være en røyskatt på kryploft e.l.

Utvendig > Dører

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Enkelte dører er vanskelig å åpne/lukke. Stedvis defekte vridere. Malingslitte dører. Sprukket glass i hoveddør mot øst

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk og treterrassebord er generelt slitt/oppsprukne.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Stedvis noe skjevheter i trappene, særlig mot øst.

Innvendig > Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tegn på at det tidvis kan forekomme noe kondensering/lekkasje rundt kloakkluftingen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Gjelder tank i den østlige delen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
El anlegg fra byggeår med skrusikringer i begge elskap, nye målere i 2017. Det foreligger egen el-kontroll utført av ACEL AS datert 23.07.2023, det henvises i sin helhet til den. Rapporten har endel avvik.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er i boder mot nord saget ut for to fremtidige vinduer, men utsaget del er ikke fjernet fra muren, kun åpne sprekker.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

septiktank.

Kjøkken > 1. Etasje vest > Stue/kjøkken vest > Overflater og innredning
Kjøkkenet har ikke fullverdige løsninger, må sees i sammenheng med grovkjøkken. Stedvis noe manglende finish på benkeplater etc.

Kjøkken > 1. Etasje vest > Stue/kjøkken vest > Avtrekk
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kjøkken > 1. Etasje vest > Grovkjøkken vest > Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Spesialrom > Underetasje vest > Toalettrom vest > Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Stedvis noe sprekker i overflater.

Kjøkken > 1. Etasje øst > Grovkjøkken øst > Avtrekk
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Spesialrom > Underetasje øst > Toalettrom øst > Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Stedvis noen sprekker/skader i overflater, samt løs servant.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Det er påvist store nedbøyninger i renner mot nord og skader ellers på nedløp.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Betydelig sotskader på overflater i den østlige delen. Dette har skjedd i to omganger senest nå i 2025.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist betydelige sprekker i pipe. Blant annet i overgang pipe/brannmur. Påvist betydelige sotmengder på og rundt peis i den østlige delen. Det foreligger tilsynsrapport fra Ålesund brannvesen fra 28.05.2025 med flere avvik; røykrør må rehabiliteres, ildsted må fjernes etc.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er i hulltakingen påvist høyt fuktnivå, ca 29 % fuktighet, mot 32% i 2024- vått treverk - videre påvist tegn på fukt/råteskader i treverket, hulltakingen er ikke tatt i det mest utsatte områdene (hjørner) - påregnelig derfor med skader her og. Videre er det påvist saltutslag på synlige murvegger i bodene som følge av fuktgjennomtrengning.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Boligen har delvis brannslukningsapparat og røykvarslere, men størrelse på brannslukningsapparatene er for små.

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utifra at det i underetg er påvist fuktskader i treverk og en god del saltutslag, så kan det tilsi at det vil være behov for utbedring av drenering/tettesjikt. Jfr Rom under terreng.

Våtrom > Underetasje vest > Bad vest > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har et høyst usikkert tettesjikt, det er påvist sprekker i epoxybelegg ved sluk og i overgang gulv/vegg. Det er ikke tilfredstillende tetting rundt rørgjennomføringer.

Kjøkken > 1. Etasje øst > Stue/kjøkken øst > Overflater og innredning

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Manglende skuffefronter og skader på fronter, det er også påvist fuktighet i bunn av oppvaskkumskap.

Kjøkken > 1. Etasje øst > Grovkjøkken øst > Overflater og innredning

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Manglende fronter, skader på vinylbelegg etc.

Våtrom > Underetasje øst > Bad øst > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er ca 45 år og har et høyt usikkert tettesjikt, det er påvist sprekker i epoxybelegget rundt sluk og i overgang gulv vegg. Servant er løs, "innbygging" av badekar er utført i ikke egnede materialer med fuktskader. Skade i vegg bak dusjkabinett.

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann.

Våtrom > Underetasje vest > Bad vest > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk. Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjonen ikke er mulig, da den ligger mot ytterhjørne, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.

Våtrom > Underetasje øst > Bad øst > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra hall bak badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk. Det er imidlertid ikke mulig å foreta hulltaking bak den mest utsatte delen; dusjonen som grenser mot yttervegger.

Derfor gis TGIU, selv om hulltaking er foretatt i mindre utsatte områder.

VIKTIG

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

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til annet kombinert formål (herberge, bevertning, AlmenNyttig) iht reguleringsplan for gnr 79, bnr 12,13 og 15 på Vaksvikfjellet - Sportskappelet datert 29.03.2007.

§5.1 HERBERGE/BEVERTNING/ALMENNYTTIG

I dette området kan det føres opp bygninger tilknyttet bruk som serveringssted, overnatting, møtelokale, leirskole, utleiehytter og andre utleieboliger og lignende og almennyttig omsorgsarbeid inkl. institusjonsmessig rehabilitering.

Bygninger skal føres opp i tradisjonell byggeskikk og materialbruk. Ved valg av materialer og farger skal det velges overflater og farger som tar omsyn til natur og omgivelser.

Inne på egen grunn skal det etableres parkeringsplasser i samsvar med kommunen sine krav.

Det skal etableres definert avkjørsel fra fylkesvegen. Langs fylkesvegen skal tomtearealet skilles fra denne med kantstein, rabatt. Mellom frisktlinje og kjøreveg kan det ikke

plasseres eller plantes noe som er høyere enn 0.5 meter.

Eiendommen er avsatt til forretning, nåværende samt noe LNF nord på eiendommen.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt. 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

Kurs-/fritidssenter:

Det er påvist to peiser, elementpipe i tilbygg, mursteinspipe i opprinnelig bygg. Gulvvarme i de fleste rom. Gulvvarme i en god del rom i tilbygg fra 1979.

Enebolig:

Gulvvarme på begge badene.

Det er påvist betydelige sprekker i pipe. Blant annet i overgang pipe/brannmur. Påvist betydelige sotmengder på og rundt peis i den østlige delen. Det foreligger tilsynsrapport fra Ålesund brannvesen fra 28.05.2025 med flere avvik; røykrør må rehabiliteres, ildsted må fjernes etc.

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

PARKERINGSFORHOLD

Gode parkeringsmuligheter på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Tilknyttet privat vannverk. Tilknyttet offentlig avløp.

Eiendommen ligger langs Bygdevegen som er en fylkesveg.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggets eiendommens opprinnelse.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven trådte i

kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygg foreligger det derfor ofte hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører ikke at slike bygg er å anse som ulovlige per i dag. Eiendommen har imidlertid vært i bruk siden 1961.

Det foreligger byggemelding vedrørende tilbygg på sportsskapellet datert 05.06.1979.

Det foreligger midlertidige brukstillatelser for vestre og østre del av boligen datert henholdsvis 13.12.1977 og 04.07.1978

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 lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

INNHold

Eneboligen inneholder:

Underetasje øst inneholder bad, wc, hall m/trapp, 2 soverom og bodareal.

Underetasje vest inneholder bad, wc, hall m/trapp, 2 soverom og bodareal.

1.etasje øst inneholder stue/kjøkken, grovkjøkken, trapperom og 2 soverom.

1.etasje vest inneholder stue/kjøkken, grovkjøkken, trapperom og soverom.

Kurs-/fritidssenter:

1.etasje inneholder flere kjøkken, spisesal, 5 rom, ett med bad, kontor, lagerrom, personalrom mot nordvest med toalett og uteboder.

2.etasje inneholder 8 overnattingsrom + 2 felles bad/dusjkjerner, 6 overnattingsrom m/bad, kapell, peisestue og 2 trapperom.

Råloft.

STANDARD

Enebolig:

Boenhetene har innvendig vinyl på gulv, malte/tapetserte

vegger og himlingsplater i innvendig tak, noe malte panelplater i enhet mot øst.

I boligen mot vest er det satt inn i ettertid ei malt hvit profilert kjøkkeninnredning. I boligen mot øst er det ei kjøkkeninnredning fra byggeår med eikefinerfronter.

Begge badene er fra byggeår, de har epoxybelegg på gulv med gulvvarme, malte vegger og himlingsplater i tak. Bad mot øst har dusjkabinett, badekar, servant, mens bad mot vest har dusjkabinett og servant. Baderomsinventar mot vest er av noe nyere dato enn bad mot øst.

WC-rommene har epoxybelegg på gulv, malte vegger, wc og servant.

Boligene har kobberrør som vannrør og avløpsrør i hovedsak av plast fra byggeår.

El anlegg fra byggeårene med skrusikringer i el-skap

Kurs-/fritidssenter:

Overflater er i stor grad fra de to byggeårene, med noe enkle overflateoppgraderinger. I bygget fra 1961 er det belegg på gulv, malte/tapetserte/panelte veggflater og malte/panelte innvendige tak. I mellombygg er det i hall skiferheller på gulv, panelte vegger og himlingsplater i innvendige tak. I tilbygg fra 1979 er det i hovedsak betongkonstruksjoner på vegger og tak. Vinyl på gulv og stedvis noe panelte vegger, malte innvendige betongtak. Gulvvarme i de fleste rom.

Det er et eldre kjøkken i 1.etg i bygget fra 1961 malte fronter, malte vegger og tak. Videre et oppgradert kjøkken på 2000-tallet i bakre deler med vinyl på gulv, fliser og malte veggflater og malte innvendige tak. Storkjøkken utstyr på dette kjøkkenet.

I tilbygg fra 1979 er det i 2.etg to våtroms-kjerner med hver vinylbelegg på gulv, malte betongvegger og malte betongtak. Dusjrom har to dusjkabinett, Toalettrom har vinyl på gulv, malte vegger og tak, WC og servant, delvis nyere wc. Det er i mellombygg 2 toalettkjerner (dame/herre) i tillegg et HC-toalett i midten. Det er epoxybelegg på gulv, malte plater på vegger og malte innvendige tak. 3 toaletter

+ servanter på dame. HC toalett og servant på HC toalett.
Eldre wc og dusjrom i "personal-avdeling" mot nordvest i bygg fra 1961.

Det er montert brannvarslingsanlegg i bygget, påvist enkle branntegninger.

AREALER ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 m²: Underetasje øst inneholder bad, wc, hall m/ trapp, 2 soverom og bodareal.

Primærareal 45 kvm.

BRA-i: 65 m²: Underetasje vest inneholder bad, wc, hall m/ trapp, 2 soverom og bodareal.

Primærareal 45 kvm.

1. etasje

BRA-i: 73 m²: 1.etasje øst inneholder stue/kjøkken, grovkjøkken, trapperom og 2 soverom.

BRA-i: 73 m²: 1.etasje vest inneholder stue/kjøkken, grovkjøkken, trapperom og soverom.

KURS-/FRITIDSSENTER

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 565 m² Flere kjøkken, spisesal, 5 rom, ett med bad, kontor, lagerrom, personalrom mot nordvest med toalett og uteboder

2. etasje

BRA-i: 502 m² 8 overnattingsrom + 2 felles bad/dusjkjerner, 6 overnattingsrom m/bad, kapell, peisestue og 2 trapperom.

3. etasje

BRA-i: 92 m² Råloft.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 3 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 34 470,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer avløp og feie- og tilsynsgebyr.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer i 2025.

EIENDOMSSKATT

Kr 6 144,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2025.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen.

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

OMKOSTNINGER

Kr. 3 500 000,- Prisantydning

Omkostninger

Kr. 87 500,- Dokumentavgift

Kr. 545,- Tinglysing skjøte

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

Kr. 88 590,- Omkostninger totalt

Kr. 3 588 590,- Totalpris. inkl. omkostninger

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle

innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Bruksnummer 12:

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1960/105539-4/58 29.12.1960 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 30

1998/12733-3/58 15.10.1998 ** NYE VILKÅR - FESTE

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: 1000

Bestemmelser om regulering av leien

Overdragelse skal godkjennes av grunneier.

Med flere bestemmelser.

Festekontrakten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

1963/100815-1/58 25.02.1963 BESTEMMELSE OM VEG

Vegvesenets betingelser vedtatt.

Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

2009/433728-2/200 17.06.2009 BORETT

Rettighetshaver: REITE OVE JARLE

FØDT: 16.09.1945

Hefter i ideell 1/8 av matrikkelenhet tilhørende:

REITE TRON ESPEN

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Selger Ove reite og ektefelle Åse Kristine Reite skal ha boret i sitt nåværende bolighus så lenge dei ønsker det.

Dersom de varig flytter fra eiendommen faller boretten bort. De skal selv bære kostnadene med vedlikehold, strøm og kommunale avgifter knyttet til boligen.

2009/433728-3/200 17.06.2009 BORETT

Rettighetshaver: REITE ÅSE KRISTINE FARKVAM

FØDT: 10.10.1947

Hefter i ideell 1/8 av matrikkelenhet tilhørende:

Selger Ove reite og ektefelle Åse Kristine Reite skal ha boret i sitt nåværende bolighus så lenge dei ønsker det.

Dersom de varig flytter fra eiendommen faller boretten bort. De skal selv bære kostnadene med vedlikehold, strøm og kommunale avgifter knyttet til boligen.

Heftelser i festerett:

1960/105539-4/58 29.12.1960 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 30

1998/12733-3/58 15.10.1998 ** NYE VILKÅR - FESTE

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: 1000

Bestemmelser om regulering av leien

Overdragelse skal godkjennes av grunneier.

Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1959/103025-1/58 14.09.1959 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1507 GNR: 679

BNR: 1

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

1977/106298-1/58 27.09.1977 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1507 GNR: 679

BNR: 15

2020/215828-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 79 BNR: 12

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Bnr 15:

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1960/105539-5/58 29.12.1960 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 30

1998/12733-4/58 15.10.1998 ** NYE VILKÅR - FESTE

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: 1000

Bestemmelser om regulering av leien

Overdragelse skal godkjennes av grunneier.

Med flere bestemmelser

2009/433728-2/200 17.06.2009 BORETT

Rettighetshaver: REITE OVE JARLE

FØDT: 16.09.1945

Hefter i ideell 1/8 av matrikkelenhet tilhørende:

REITE TRON ESPEN

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Selger Ove reite og ektefelle Åse Kristine Reite skal ha boret i sitt nåværende bolighus så lenge dei ønsker det.

Dersom de varig flytter fra eiendommen faller boretten bort. De skal selv bære kostnadene med vedlikehold, strøm og kommunale avgifter knyttet til boligen.

2009/433728-3/200 17.06.2009 BORETT

Rettighetshaver: REITE ÅSE KRISTINE FARKVAM

FØDT: 10.10.1947

Hefter i ideell 1/8 av matrikkelenhet tilhørende:

REITE TRON ESPEN

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Selger Ove reite og ektefelle Åse Kristine Reite skal ha boret i sitt nåværende bolighus så lenge dei ønsker det.

Dersom de varig flytter fra eiendommen faller boretten bort. De skal selv bære kostnadene med vedlikehold, strøm og kommunale avgifter knyttet til boligen.

Heftelser i festerett:

1960/105539-5/58 29.12.1960 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 30

1998/12733-4/58 15.10.1998 ** NYE VILKÅR - FESTE

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: 1000

Bestemmelser om regulering av leien

Overdragelse skal godkjennes av grunneier.

Med flere bestemmelser

GRUNN DATA

1977/106298-1/58 27.09.1977 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1507 GNR: 679

BNR: 12

2020/1270096-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1523 GNR: 79 BNR: 15

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

10.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Epost: thomas@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum		(inkl. mva.).
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 21 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr. 5 300,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr. 1 000,-	(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 SENTRALE LOVER

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfylder sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfylder sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl §3-9,

siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3-). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf avhl § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen. For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

KONSESJON

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://>

notar.no/personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



FLOOR 2

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE. ACTUAL MAY VARY.



Plantegning



FLOOR 1

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE. ACTUAL MAY VARY.



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

BYGDEVEGEN 410

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggtegning
- Byggemelding
- Festekontrakt

Tilstandsrapport

 Hel tomannsbolig

 Bygdevegen 410, 6240 Ørskog

 ÅLESUND kommune

 gnr. 679, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 19.06.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 18845-2238

Referansenummer: RF6320

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren

Vår ref:



møretakst



mintakst.com

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.

MØRETAKST AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer

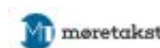
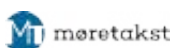


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er en hel vertikaldelt 2-mannsbolig med to nokså identiske boenheter.

Bygget har hovedetg + underetg+kryploft.

Bygget er vertikaldelt - i rapporten er de to enhetene definert som vest/øst.

Bygget er i stor grad fra byggeår/eldre dato, og står derfor foran endel oppgradering/modernisering.

Den østlig delen har betydelige sotskader særlig i hovedetasje.

Dette er en pågående forsikringssak.

Jfr Rapportsammendraget.

Hel tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, sannsynligvis fra byggeår. Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

W-takstolkonstruksjon fra byggeår som takkonstruksjon. Adkomst via trappeluker, gulv er ikke lagt.

Huset har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass, og noen vinduer med kobla glass, alle fra byggeår.

Malte teak hovedytterdører og malte balkongdører fra byggeår med 2-lags glass.

Utgang fra stuer i hovedetg til langsgående trebalkong mot syd, ca 9 kvm på hver boenhet. Trekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hovedetg vest har innvendig vinyl på gulv, malte/tapetserte vegger og himlingsplater i innvendig tak.

Underetg vest har innvendig vinyl på gulv, malte/tapetserte vegger, noe panelte vegger og himlingsplater i innvendig tak, gulvvarme i oppholdsrom. Boder har delvis betonggulv og pussede murvegger.

Hovedetg øst har innvendig vinyl på gulv, malte/tapetserte vegger, noe hunton panelplater og himlingsplater i innvendig tak.

Underetg øst har innvendig vinyl på gulv, malte/tapetserte vegger, noe panelte vegger og himlingsplater i innvendig tak, gulvvarme i oppholdsrom. Boder har delvis betonggulv og pussede murvegger.

Boligene har etasjeskille i trebjelker.

Boligen har elementpiper og peiser med innsats i begge enhetene.

Sotluke i boder i underetg.

Boligene har hver ei tretrapp fra byggeår. Den har et trekkverk med høyde.

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad vest

Badet er fra byggeår og har epoxybelegg på gulv med gulvvarme, malte vegger og himlingsplater i tak. Badet har dusjkabinett og servant.

Naturlig avtrekk.

Bad øst

Bad i underetg mot øst er fra byggeår og har epoxybelegg på gulv med gulvvarme, malte vegger og himlingsplater i tak.

Badet har dusjkabinett, badekar og servant. Naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet mot vest har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er på dette kjøkkenet kun oppvaskkum, jfr grovkjøkkenet.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken gjennom vindusventiler og ventilator fra grovkjøkkenet ved siden av.

Grovkjøkkenet mot vest har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap og komfyr.

Grovkjøkkenet er ikke et fullverdig kjøkken, og må sees i sammenheng med kjøkkenet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet mot øst har innredning med glatte finer fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Grovkjøkkenet mot øst har innredning med glatte finer fronter.

Benkeplaten er av laminat. Rommet brukes idag som vaskerom, men ingen våtromstandard på rommet.

Det er naturlig avtrekk fra grovkjøkkenet.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

WC-rom vest har epoxybelegg på gulv, malte vegger, wc og servant. Naturlig avtrekk.

WC-rom øst har epoxybelegg på gulv, malte vegger, wc og servant. Gulvvarme.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligene har innvendige vannrør av kobber fra byggeår, stoppekraner er montert i wc rom.

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår, påvist lufting over tak

Boligene har periodisk avtrekk fra grovkjøkkenet/kjøkkenet, tiluft gjennom vegg/vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg.

Varmtvannstanken mot vest er på ca 200 liter fra 2010 montert i bad i underetg mot vest.

I den østlige delen er det på bad en innebygd varmtvannstank av eldre dato, ukjent alder, ikke besiktiget.

El anlegg fra byggeår med skrusikringer i begge el-skap, nye målere i 2017..

Boligen har delvis brannslukningsapparat og røykvarsler, men størrelse på brannslukningsapparatene er for små.,

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår, påvist noe bruk av vorteplast.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. .

Basert på alder er normalt sett utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL), men kan ikke utelukke andre materialer.

Vann fra brønn i området.

Avløp går sannsynligvis via septiktank, ukjent type,

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

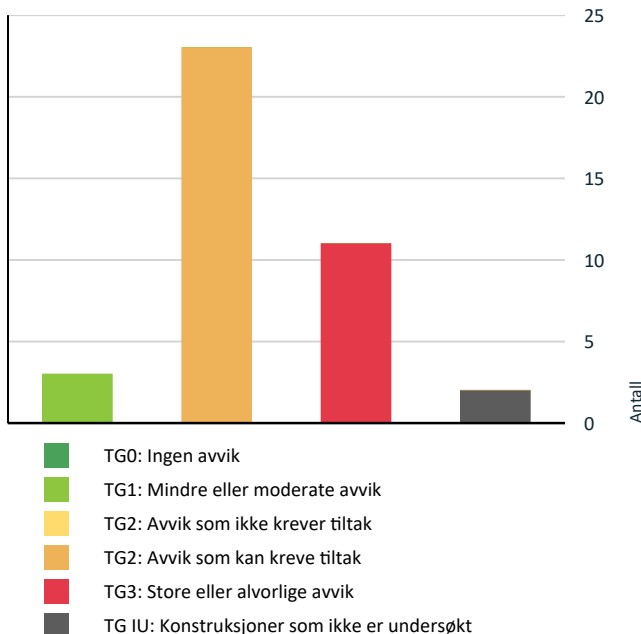
Hel tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt noen tegninger på bygget i den kommunale infopakken som ble innhentet i 2023.

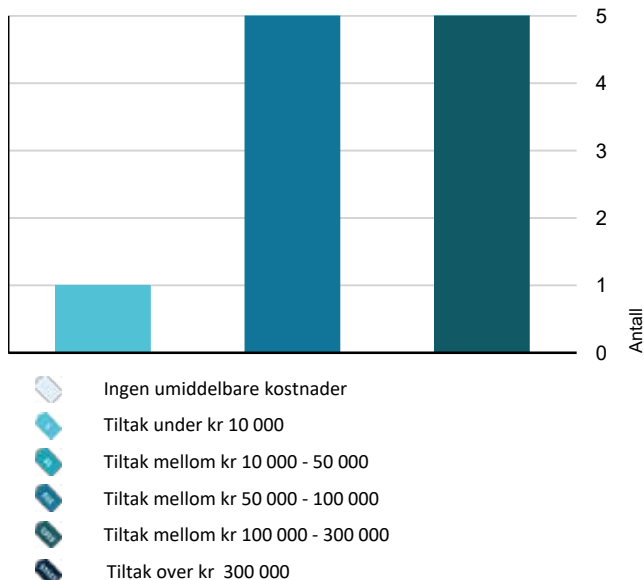
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bygget er endel av en større næringsseiendom med et kurs-overnattingscenter. Det er laget en egen tilstandsrapport på næringsbygget. Videre er det laget en samlet verditakst på hele eiendommen fra 8.7.2023 som gir en samlet verditakst på HELE eiendommen på KR 5 100 000.

Rapporten er en oppdatering av tilstandsrapport på boligene fra 22.03.2024, det er foretatt en ny enkel befaring 19.06.2025.

Boligen ble oppført i 1979 og bærer preg av sin alder. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen.

Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.

Oppsummering av avvik

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

Hel tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er påvist store nedbøyninger i renner mot nord og skader ellers på nedløp.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sammendrag av boligens tilstand

Betydelig sotskader på overflater i den østlige delen. Dette har skjedd i to omganger senest nå i 2025.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Blant annet i overgang pipe/brannmur. Påvist betydelige sotmengder på og rundt peis i den østlige delen. Det foreligger tilsynsrapport fra Ålesund brannvesen fra 28.05.2025 med flere avvik; røykrør må rehabiliteres, ildsted må fjernes etc.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er i hulltakingen påvist høyt fuktnivå, ca 29 % fuktighet, mot 32% i 2024- vått treverk - videre påvist tegn på fukt/råteskader i treverket, hulltakingen er ikke tatt i det mest utsatte områdene (hjørner) - påregnelig derfor med skader her og. Videre er det påvist saltutslag på synlige murvegger i bodene som følge av fuktgjennomtrengning.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen har delvis brannslukningsapparat og røykvarslere, men størrelse på brannslukningsapparatene er for små.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utifra at det i underetg er påvist fuktskader i treverk og en god del saltutslag, så kan det tilsi at det vil være behov for utbedring av drenering/tettesjikt. Jfr Rom under terreng.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Underetasje vest > Bad vest > Generell

[Gå til side](#)

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

Badet har et høyst usikkert tettesjikt, det er påvist sprekker i epoxybelegg ved sluk og i overgang gulv/vegg. Det er ikke tilfredstillende tetting rundt rørgjennomføringer.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > 1. Etasje øst > Stue/kjøkken øst > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Manglende skuffefronter og skader på fronter, det er også påvist fuktighet i bunn av oppvaskkumskap.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken > 1. Etasje øst > Grovkjøkken øst > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Manglende fronter, skader på vinylbelegg etc.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje øst > Bad øst > Generell

[Gå til side](#)

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

Badet er ca 45 år og har et høyt usikkert tettesjikt, det er påvist sprekker i epoxybelegget rundt sluk og i overgang gulv vegg. Servant er løs, "innbygging" av badekar er utført i ikke egnede materialer med fuktskader. Skade i vegg bak dusjkabinett.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje vest > Bad vest > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje øst > Bad øst > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist endel rust og avflassing på platene.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ikke noe brannskille mellom enhetene, kun enkle plater.

Noe spor etter mus på kryploft. Leieboer opplyser om at det tidvis kan være en røyskatt på kryploft e.l.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enkelte dører er vanskelig å åpne/lukke. Stedvis defekte vridere. Malingslitte dører. Sprukket glass i hoveddør mot øst

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk og treterassebord er generelt slitt/oppsprukne.

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Stedvis noe skjevheter i trappene, særlig mot øst.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

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

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

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

Tegn på at det tidvis kan forekomme noe kondensering/lekkasje rundt kloakkflutingen.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gjelder tank i den østlige delen.

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

El anlegg fra byggeår med skrusikringer i begge el-skap, nye målere i 2017.

Det foreligger egen el-kontroll utført av ACEL AS datert 23.07.2023, det henvises i sin helhet til den. Rapporten har endel avvik.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er i boder mot nord saget ut for to fremtidige vinduer, men utsaget del er ikke fjernet fra muren, kun åpne sprekker.

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

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

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! Kjøkken > 1. Etasje vest > Stue/kjøkken vest > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenet har ikke fullverdige løsninger, må sees i sammenheng med grovkjøkken. Stedvis noe manglende finish på benkeplater etc.

! Kjøkken > 1. Etasje vest > Stue/kjøkken vest > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

! Kjøkken > 1. Etasje vest > Grovkjøkken vest > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Skader og på gulv.

 Spesialrom > Underetasje vest > Toalettrom vest > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Stedvis noe sprekker i overflater.

 Kjøkken > 1. Etasje øst > Grovkjøkken øst > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

 Spesialrom > Underetasje øst > Toalettrom øst > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Stedvis noen sprekker/skader i overflater, samt løs servant

Tilstandsrapport

HEL TOMANNSBOLIG



Byggeår
1979

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er i stor grad fra byggeår og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, sannsynligvis fra byggeår. 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 påvist endel rust og avflassing på platene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er påvist store nedbøyninger i renner mot nord og skader ellers på nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

- Nye renner og nedløp må monteres

Skadede renner etc må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstolkonstruksjon fra byggeår, gjør oppmerksom på at det er felles kryploft, uten tilfredsstillende brannskille mellom enhetene, kun montert enkle plater.

Adkomst via trappeluker, gulv er ikke lagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ikke noe brannskille mellom enhetene, kun enkle plater.

Noe spor etter mus på kryploft. Leieboer opplyser om at det tidvis kan være en røyskatt på kryploft e.l.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må jevnlig observeres, bør etablere bedre brannskille på kryploftet mellom enhetene. Konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Fuktighet i takkonstruksjon kan variere betydelig med

årstider/værforhold - både i form av lekkasjer og kondensering. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

Vinduer

Huset har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass, og noen vinduer med kobla glass, alle fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Dører

Malte teak hovedytterdører og malte balkongdører fra byggeår med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Enkelte dører er vanskelig å åpne/lukke. Stedvis defekte vridere. Malingslitte dører. Sprukket glass i hoveddør mot øst

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuer i hovedetg til langsgående trebalkong mot syd, ca 9 kvm på hver boenhet.
Trerekverk med høyde ca 0,90 m. Det er IKKE skillevegg mellom de to enhetene på balkongen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk og treterassebord er generelt slitt/oppsprukne.

Konsekvens/tiltak

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

Balkong står foran endel vedlikehold.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Hovedetg vest har innvendig vinyl på gulv, malte/tapetserte vegger og himlingsplater i innvendig tak.

Underetg vest har innvendig vinyl på gulv, malte/tapetserte vegger, noe panelte vegger og himlingsplater i innvendig tak, gulvvarme i oppholdsrom. Boder har delvis betonggulv og pussede murvegger.

Hovedetg øst har innvendig vinyl på gulv, malte/tapetserte vegger, noe hunton panelplater og himlingsplater i innvendig tak.

Underetg øst har innvendig vinyl på gulv, malte/tapetserte vegger, noe panelte vegger og himlingsplater i innvendig tak, gulvvarme i oppholdsrom. Boder har delvis betonggulv og pussede murvegger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Betydelig sotskader på overflater i den østlige delen. Dette har skjedd i to omganger senest nå i 2025.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Betydelig nedsoting mot øst

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i stuedel i hovedetg vest over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stuedel i hovedetg øst over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i hall i underetg vest over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i hall i underetg øst over en lengde på ca 2 m.

Boligene har etasjeskille i trebjelker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligene har elementpipe og peiser med innsats i begge enhetene. Sotluke i boder i underetg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Blant annet i overgang pipe/brannmur. Påvist betydelige sotmengder på og rundt peis i den østlige delen. Det foreligger tilsynsrapport fra Ålesund brannvesen fra 28.05.3025 med flere avvik; røykrør må rehabiliteres, ildsted må fjernes etc.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det henvises til avvik/tiltak i tilsynsrapport. Pipe/ildsted kan ikke brukes før avvikene er utbedret. Det betyr at pipe må rehabiliteres og ildsted må byttes ut i den østlige delen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetg i bakre deler mot nord ligger mot tilfyllt terreng. Her det innredet bad og hall/trapperom med utforede trevegger, videre er det bodet med åpne murkonstruksjoner.

Badene ligger i de mest utsatte ytterhjørnene, utifra at dette er våtrom er hulltaking i dette rommet ikke mulig. Hulltakingen er foretatt i vegg under trapp i leilighet mot vest. Det er i hulltakingen påvist panel-plast-isolasjon -papp - mur, en nokså vanlig konstruksjonstype på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er i hulltakingen påvist høyt fuktnivå, ca 29 % fuktighet, mot 32% i 2024- vått treverk - videre påvist tegn på fukt-/råteskader i treverket, hulltakingen er ikke tatt i det mest utsatte områdene (hjørner) - påregnelig derfor med skader her og.

Videre er det påvist saltutslag på synlige murvegger i bodene som følge av fuktgjennomtrengning.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Jfr drenering/tettesjikt og våtrom. Omfang og nødvendige tiltak vil først bli avdekket når konstruksjonene åpnes opp. Det målte fuktnivået og påviste råteskader i underetasjen er alvorlig og må følges opp umiddelbart. Dette kan gi svekket konstruksjon og dårlig inneklima. Nærmere undersøkelse og tiltak må iverksettes, omfang og kostnadsestimat er usikkert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hulltaking under hall.

TG 2 Innvendige trapper

Boligene har hver ei tretrapp fra byggeår.

De har et trekkverk med høyde ca 0,90 m og åpninger i rekkverk på ca 15-25 cm og ca 13-14 cm mellom opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Stedvis noe skjevheter i trappene, særlig mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Åpninger er stedvis såpass store at de bør reduseres.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

UNDERETASJE VEST > BAD VEST

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår og har epoxybelegg på gulv med gulvvarme, malte vegger og himlingsplater i tak. Badet har dusjkabinett og servant. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Badet har et høyst usikkert tettesjikt, det er påvist sprekker i epoxybelegg ved sluk og i overgang gulv/vegg. Det er ikke tilfredstillende tetting rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk bad underetg vest

Tilstandsrapport



Oversikt bad vest



Sluk bad i underetg øst

UNDERETASJE VEST > BAD VEST

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk. Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsone, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område.

Når hulltaking bak dusjsone ikke er mulig, da den ligger mot ytterhjørne, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.

UNDERETASJE ØST > BAD ØST

TG 3 Generell

Bad i underetg mot øst er fra byggeår og har epoxybelegg på gulv med gulvvarme, malte vegger og himlingsplater i tak.

Badet har dusjkabinett, badekar og servant. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Badet er ca 45 år og har et høyt usikkert tettesjikt, det er påvist sprekker i epoxybelegget rundt sluk og i overgang gulv vegg. Servant er løs, "innbygging" av badekar er utført i ikke egnede materialer med fuktskader. Skade i vegg bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt bad i underetg øst

UNDERETASJE ØST > BAD ØST

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra hall bak badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk. Det er imidlertid ikke mulig å foreta hulltaking bak den mest utsatte delen; dusjsone som grenser mot yttervegger. Derfor gis TGIU., selv om hulltaking er foretatt i mindre utsatte områder.

KJØKKEN

1. ETASJE VEST > STUE/KJØKKEN VEST

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet mot vest har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er på dette kjøkkenet kun oppvaskkum, jfr grovkjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har ikke fullverdige løsninger, må sees i sammenheng med grovkjøkkenet. Stedvis noe manglende finish på benkeplater etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal kjøkkenet fungere isolert sett må det etableres flere funksjoner på det, kokemuligheter etc.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning vest

1. ETASJE VEST > STUE/KJØKKEN VEST

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken gjennom vindusventiler og ventilator fra grovkjøkken ved siden av.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE VEST > GROVKJØKKEN VEST

TG 2 Overflater og innredning

Grovkjøkkenet mot vest har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap og komfyr. Kjøkkenet er ikke et fullverdig kjøkken, og må sees i sammenheng med kjøkken ved siden av.

Vurdering av avvik:

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

Skader og på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE VEST > GROVKJØKKEN VEST

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE ØST > STUE/KJØKKEN ØST

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet mot øst har innredning med glatte finer fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Manglende skuffefronter og skader på fronter, det er også påvist fuktighet i bunn av oppvaskkumskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkkeninnredning 1.etg øst

1. ETASJE ØST > STUE/KJØKKEN ØST

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE ØST > GROVKJØKKEN ØST

TG 3 Overflater og innredning

Grovkjøkkenet mot øst har innredning med glatte finerfronter. Benkeplaten er av laminat. Rommet brukes idag som vaskerom, men ingen våtromstandard på rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Manglende fronter, skader på vinylbelegg etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Grovkjøkken 1.etg øst

1. ETASJE ØST > GROVKJØKKEN ØST

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra grovkjøkkenen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

UNDERETASJE VEST > TOALETTROM VEST

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC-rom vest har epoxybelegg på gulv, malte vegger, wc og servant. Naturlig avtrekk.

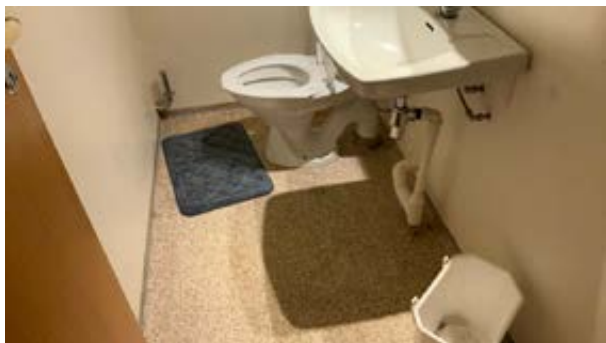
Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Toalettrom vest

UNDERETASJE ØST > TOALETTROM ØST

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC-rom øst har epoxybelegg på gulv, malte vegger, wc og servant. Gulvvarme.

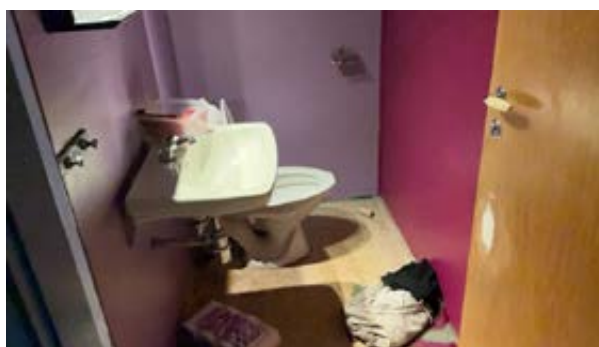
Vurdering av avvik:

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

Stedvis noen sprekker/skader i overflater, samt løs servant

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.



Toalettrom øst

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligene har innvendige vannrør av kobber fra byggeår, stoppekraner er montert i wc rom.

Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår, påvist lufting over tak. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Tegn på at det tidvis kan forekomme noe kondensering/lekkasje rundt kloakkluftingen.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligene har periodisk avtrekk fra grovkjøkken/kjøkken, tiluft gjennom vegg/vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken mot vest er på ca 200 liter fra 2010 montert i bad i underetg mot vest.

I den østlige delen er det på bad en innebygd varmtvannstank av eldre dato, ukjent alder, ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gjelder tank i den østlige delen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El anlegg fra byggeår med skrusikringer i begge el-skap, nye målere i 2017.

Det foreligger egen el-kontroll utført av ACEL AS datert 23.07.2023, det henvises i sin helhet til den. Rapporten har endel avvik.

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.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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 Jfr beskrivelse. Anlegget er ca 45 år. Det foreligger egen el-kontroll utført av ACEL AS datert 23.07.2023 med endel avvik det henvises til denne el-kontrollen.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har delvis brannslukningsapparat og røykvarslere, men størrelse på brannslukningsapparatene er for små.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Brannslukningsapparatene er for små

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, påvist noe bruk av vorteplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utifra at det i underetg er påvist fuktskader i treverk og en god del saltutslag, så kan det tilsi at det vil være behov for utbedring av drenering/tettesjikt. Jfr Rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er i boder mot nord saget ut for to fremtidige vinduer, men utsaget del er ikke fjernet fra muren, kun åpne sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ei sydvendt skråning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Jfr og drenering/rom under terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Basert på alder er normalt sett utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL), men kan ikke utelukke andre materialer.. Offentlig avløp, mens vann er fra privat brønn. Vurdert utifra alder og sannsynlig materiale.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Avløp går sannsynligvis via septiktank, ukjent type,

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Hel tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 800 000
Sum teknisk verdi - Hel tomannsbolig	Kr.	3 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

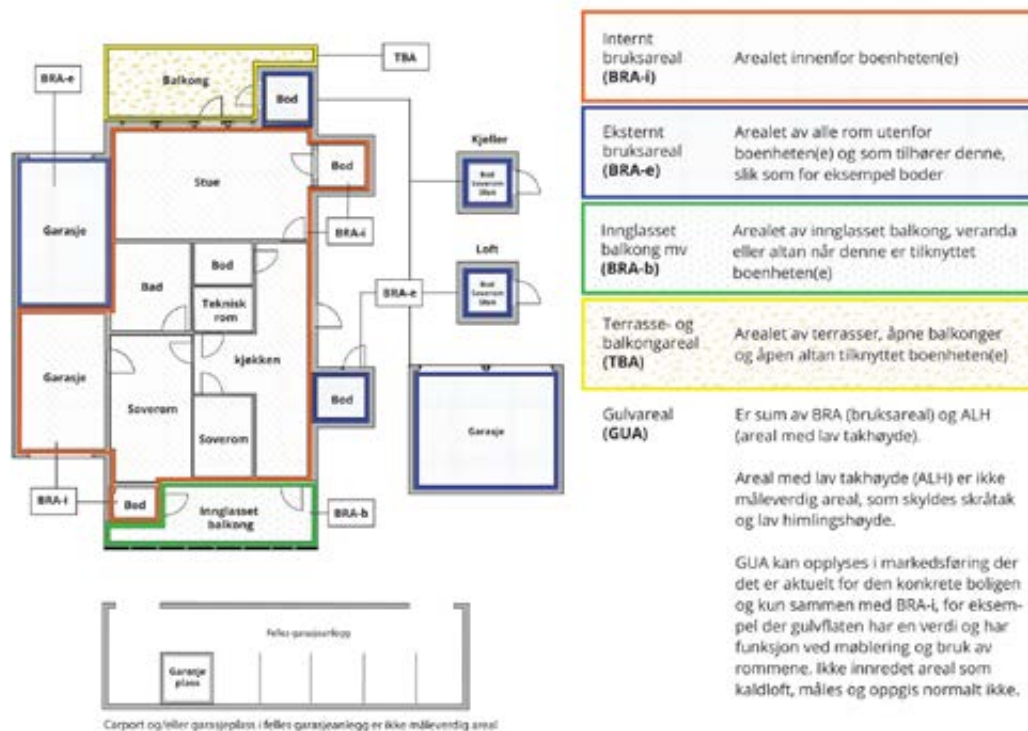
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hel tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje vest	73			73	9
Underetasje vest	65			65	
1. Etasje øst	73			73	9
Underetasje øst	65			65	
SUM	276				18
SUM BRA	276				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje vest	Stue/kjøkken vest, Trapperom, Soverom, Grovkjøkken vest		
Underetasje vest	Bad vest, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Toalettrom vest, Bod		
1. Etasje øst	Stue/kjøkken øst, Trapperom, Grovkjøkken øst, Soverom		
Underetasje øst	Bad øst, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Toalettrom øst, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt noen tegninger på bygget i den kommunale infopakken som ble innhentet i 2023.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke påvist tilfredsstillende brannskille på kryploft mellom de to enhetene, usikkert også hvordan delevegger i de andre etasjene er bygd,

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hel tomannsbolig	236	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2024	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Leietakere	Kunde
19.6.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Leietakere	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	679	12		0	7222 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Bygdevegen 410

Hjemmelshaver

Giske Anders, Sandberg Anne Lise Sunniva
Vaksvik, Giske Eirik, Vaksvik Karl Johan, Frøysedal
Lars Petter Hovind, Dyrkorn Nils Petter, Sandberg
Tore Østby, Reite Tron Espen, (Hjemmelshavere)

Sunnmøre Kurs Og Fritidssenter AS (fester)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er et kurs- og leirsted (tidligere Sportskapell) beliggende i Vaksvika i Ålesund kommune (tidl Ørskog Kommune). På eiendommen er oppført et større bygg utbygd i to etapper, et bolighus med to boenheter samt et klokketårn etc.

Denne rapporten omhandler bolighuset med 2 boenheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Bygdevegen - anlegget ligger ca 4 km fra hovedvegen mellom Sjøholt-Valldal/Geiranger etc.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vassverk i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område som er regulert til herberg/bevertning/amennyttige formål jfr §5-1 i reguleringsbestemmelsene.

Kommuneplan

Eiendommen ligger i område som i kommuneplan er store deler avsatt til næring, bakre deler er LNF-område.

Om tomten

Tomten er anvendt til et leirskolebygg som er bygd ut i 2 etapper; 1969 og 1979. Videre en hel vertikaldelt 2-mannsbolig med 2 boenheter fra 1979.

Tomta rundt 2-mannsboligen er i stor grad gruset adkomstveg ellers naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger er et aksjeselskap, ikke utfyllt.	Finnes ikke		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Kommunen har opplyst at de ikke har tegninger.	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er opplyst om at det foreligger midlertidige brukstillatelser for vestre og østre del av boligen datert henholdsvis 13.12.1977 og 04.07.1978	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2024	
2	22.03.2024	
3	20.06.2025	
4	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RF6320>

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

TILSTANDSRAPPORT

NÆRING

Bygdevegen 410, 6240 ØRSKOG

ÅLESUND kommune

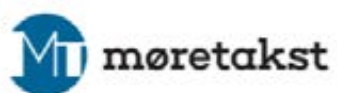
gnr. 679, bnr. 12



Befaringsdato: 13.03.2024

Rapportdato: 16.03.2024

Oppdragsnr.: 18845-2236



Gyldig rapport
16.03.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

MØRETAKST AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringsseidommer

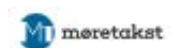
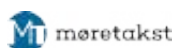


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
13.3.2024	00:00:00	00:00:00	Frode K. Mauren	Takstingeniør
			Leietakere	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	679	12		7222 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Bygdevegen 410

Hjemmelshaver

Giske Anders, Sandberg Anne Lise Sunniva
Vaksvik, Giske Eirik, Vaksvik Karl Johan, Frøysedal
Lars Petter Hovind, Dyrkorn Nils Petter, Sandberg
Tore Østby, Reite Tron Espen (hjemmelshaver)

Sunnmøre Kurs Og Fritidssenter AS (fester)

Beskrivelser

TAKSTINGENIØRENS ROLLE

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

PERSONVERN

Norsk takst og takstingeniøren behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstingeniør trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/80698b86-000f-4514-a526-8b30158f5597>

RAPPORTENS STRUKTUR OG VIRKEOMRÅDE

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Vurderingen bygger på en stikkprøvekontroll.

Jfr forutsetninger om setting av tilstandsgrader.

Rapporten må kun brukes på eiendommer som IKKE faller inn under forskriften "Tryggere bolighandel" i avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022.

KORT BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN:

Bygningstype: Kurs-/fritidssenter

Byggeår: 1961/1979

Beskrivelse:: Bygget er fra 2 byggetrinn 1961 og 1979. Bygget mot vest har 2 etg + et kryploft, et mellombygg med 1 etg, det østligste bygget har 2 etg + et råloft.

AREAL

.....BTABRAInneholder:

Loft9692....Råloft

2.etasje 525 ...502 ...8 rom + 2 felles bad/dusjkjerner, 6 rom m/bad, kapell, peisestue, 2 trapperom etc.

1.etasje..680 ...565 ...Flere kjøkken, spisesal, 5 rom, ett med bad, kontor, lagerrom, personalrom med toalett etc, uteboder.

SUM1301...1250 kvm

Det foreligger fra kommunen kun tegninger på tilbygg bakover på det opprinnelige bygget. Areal er ca-areal.

AREALFORUTSETNINGER:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser:

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Beliggenhet:

Eiendommen er et kurs- og leirsted (tidligere Sportskapell) beliggende i Vaksvika i Ålesund kommune (tidl Ørskog Kommune). På eiendommen er oppført et større bygg utbygd i to etapper, et bolighus med to boenheter samt et klokketårn, uthus etc. Eiendommen har adkomst fra Bygdevegen - anlegget ligger ca 4 km fra hovedvegen mellom Sjøholt-Valldal/Geiranger etc. Tomta og anlegget er opparbeidet og utbygd med første trinn; sportskapellet i 1961, tilbygd overnattingsfløy etc i 1979. Eiendommen har adkomst fra Bygdevegen - anlegget ligger ca 4 km fra hovedvegen mellom Sjøholt-Valldal/Geiranger etc. Nærområdet består i hovedsak av landbrukseiendommer, noe fritidseiendommer og en campingplass..

Om tomten:

Tomten er svakt hellende mot syd, den er dels asfaltert og dels gruset rundt byggene ellers naturtomt. Tomten er utnyttet til dagens formål/virksomhet - kurs og leirsted.

Det er opparbeidet godt med parkering på anlegget. Det er og på eiendommen oppført en vertikaldelt 2-mannsbolig.

Regulering/kommuneplan:

Regulingsplan:

- Eiendommen ligger i område som er regulert til herberg/bevertning/amennyttige formål jfr §5-1 i reguleringsbestemmelsene.

Kommuneplan:

- Eiendommen ligger i område som i kommuneplan er store deler avsatt til næring, bakre deler er LNF-område.

Tilknytting vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet privat vassverk i området.

Eiendommen har offentlig avløp, går muligens via septiktank.

Andre forhold:

På eiendommen er det og oppført en 2-mannsbolig - den er vurdert i egen rapport.

TILSTANDSVURDERING - SAMMENDRAG TILSTAND::

Basert på den visuelle befaringen, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakninger, fremlagte dokumenter og opplysninger fra eier er følgende punkt avgjørende betydning for bedømming av denne eiendommens tekniske tilstand, alle disse punktene har fått tilstandsgrader 2 eller 3:

- Grunnmur har stedvis noe sprekker/riss i mur, bl.a. i overgang pipe i gamle delen mot syd. Lokale utbedringsbehov.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på drenering/tettesjikt.. Det er tegn på fuktgjennomtrenging i bakre deler, særlig i den eldste delen. Det kan være behov for utskiftninger
- Det er stedvis påvist noe råteskader i bordkledning på den eldste delen, særlig i hjørne mot sydvest. Påregnelig med stedvis utskiftning og vedlikehold av bordkledningen på den eldste delen
- Det er påregnelig med endel utskiftningsbehov av trevindueene. På aluminiumsvinduene vil det kunne være behov for noe utskiftning av pakninger og eventuelle punkterte glass
- De eldre tredørene har endel slitasjegrad, sprekke glass, påregnelig med noe utskiftningsbehov. På aluminiumsdørene vil det kunne være behov for noe utskiftning av pakninger og eventuelle punkterte glass
- Det er påvist lekkasjer i og rundt flere av lyskuplene i takkonstruksjonen. Det er påregnelig med utbedring/utskiftning av taktekkning/lyskupler iløpet av relativt kort tid
- Balkongene er generelt slitt og har endel mosegroing, står foran vedlikehold.
- Noen rom i gamle delen har asbestholdige eternittplater, krever spesielle tiltak ved fjerning . Overflater er i stor grad over 45 år, og har dermed en god del slitasjegrad., overflater står foran generell oppussing
- Betydelig fuktighet i vegg/tak i toalettkerne i midtbygg.. Alle våtrommene er av eldre dato - over 45 år. Ingen av våtrommene har tilfredsstillende tettesjikt. Alle våtrom/toalettrom står foran oppgradering, men endel av rommene er og av en slik tilstand og plassering i bygget at annen bruk kan være like egnet.
- Kjøkkenene er av eldre dato, men opprettholder funksjonskrav, men kan få krav om utbedringer i forhold til storkjøkkendrift. Ukjent om avtrekk fungerer
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vann/avløp/varmtvannstanker.. Ifm oppgradering av våtrommene vil det være naturlig å vurdere utskiftning av røropplegg
- Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas. På generelt grunnlag anbefales det bestilt/utført en Elsjekk fra uhildet eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget.
- Det er stedvis skjevheter i etasjeskille mellom 10-20 mm over en lengde på 2 m
- Pipe og ildsteder er over 45 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på konstruksjonene. Åpen peis er ikke i bruk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann og avløpsledninger og septiktank.

Poengterer ellers at våtrom /trapper/rekkverk/isolasjon etc. ikke tilfredsstillt dagens krav, men de som antas var vanlig på utførelsestidspunktet med senere moderniseringer jfr. dog forannevnte avvik. Utifra avdekninger som er gjort ifm. denne rapporten, må en ta det forbehold om at det kan være skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket pga. av at de er skjulte og den visuelle befaringen dermed ikke avdekker de.

Grunnmur og fundamenter - TG 2

Beskrivelse:

- Byggegrunn er ukjent. Bygget har betongfundamenter og betong grunnmur e.l. fra byggeårene.

Vurdering:

- Normal slitasjegrad, men stedvis noe sprekker/riss i mur, bl.a. i overgang pipe i gamle delen mot syd. Lokale utbedringsbehov.

Drenering _TG 2

Beskrivelse:

- Drenering er fra byggeårene, ukjent type og omfang.

Vurdering:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på konstruksjonene. Det er tegn på fuktgjennomtrenging i bakre deler, særlig i den eldste delen. Det kan være behov for utskiftninger

Yttervegger/fasader -TG 2

Beskrivelse:

- 1.etg i den eldste delen er bygd i murkonstruksjoner, mens 2.etg antagelig er i en bindingsverkkonstruksjon e.l., , både 1. og 2.etg i tilbygg og mellombygg er oppført i betongelementer. Det er i den eldste delen malte/pussede murfasader og liggende bordkledning på fasader, tilbygg mot øst og mellombygg har frilagt singel i betongelementer, liggende bordkledning i gavlvegger.

Vurdering:

- Det er stedvis påvist noe råteskader i bordkledning på den eldste delen, særlig i hjørne mot sydvest. Påregnelig med stedvis utskiftning og vedlikehold av bordkledningen på den eldste delen.



Råteskader i bordkledning

Vinduer - TG 2

Beskrivelse:

- Vinduer er fra de to byggeårene i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass, men og endel vinduer med koblet glass.

Vurdering:

- Det er påvist endel punkterte glass i de eldste trevinduene med 2-lags glass
- Det er og påvist endel slitasjegrad/slitte karmen etc i trevinduene
- Det er påregnelig med endel utskiftningsbehov av trevinduene. På aluminiumsvinduene vil det kunne være behov for noe utskiftning av pakninger og eventuelle punkterte glass



Eldre trevinduer



Punkterte glass

Ytterdører - TG 2

Beskrivelse:

- Dører er i stor grad tredører med enkle glass, men og noen aluminiumdører med 2-lags glass fra 1979

Vurdering:

- De eldre tredørene har endel slitasjegrad, sprekke glass, påregnelig med noe utskiftningsbehov. På aluminiumsdørene vil det kunne være behov for noe utskiftning av pakninger og eventuelle punkterte glass

Takkonstruksjon, takteking og tilhørende beslag. - TG 3

Beskrivelse:

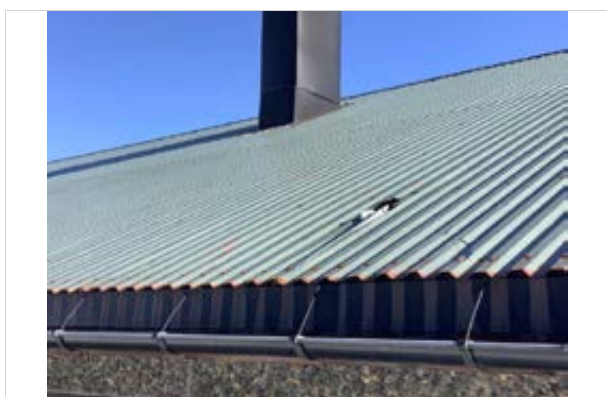
- Takkonstruksjonen er trekonstruksjoner fra de to byggeårene.
- Taktekking er metallplater og noe papp-/pvc duk som tekking, av eldre dato. Enkelte av taktekingene var delvis snødekt ved befaring, derfor begrenset vurderingsmulighet i de områdene.
- Metallrenner og nedløp og beslag fra byggeårene
- På taket er det og flere lyskupler i plast

Vurdering:

- Det er påvist noen hull i takteking både i metallplater og i pvc duk, som har medført til lekkasjer
- Endel rustskader på metallplatene
- Noe synlig isopor på kaldtloft mot øst.
- Taktekingene er i stor grad over 45 år og står derfor foran snarlig utskiftning.
- Det er påvist lekkasjer i og rundt flere av lyskuplene.
- Det er påregnelig med utbedring/utskiftning av takteking/lyskupler iløpet av relativt kort tid



Lekkasje i toalettrom etter lekkasje fra kuppel



Skader i metallplater på tak



Skade i pvc duk

Utvendige trapper/balkonger/terrasser - TG 2

Beskrivelse:

- Det er to mindre trebalkonger ut fra 2.etg i tilbygg fra 1979 mot syd og nord - enkle trerekkeverk høyde ca 0,90 m.

Vurdering:

- Balkongene er generelt slitt og har endel mosegroing, står foran vedlikehold.

Terrengforhold- TGIU

Beskrivelse:

- Tomta er i stor grad snødekt og vanskelig å vurdere

Innvendige overflater- TG 2

Beskrivelse:

- Overflater er i stor grad fra de to byggeårene, med noe enkle overflateoppgraderinger
- I bygget fra 1961 er det belegg på gulv, malte/tapetserte/panelte veggflater og malte/panelte innvendige tak. Enkelte bodrom etc har noe eternittplater/asbestholdige plater.
- I mellombygg er det i hall skiferheller på gulv, panelte vegger og himlingsplater i innvendige tak.
- I tilbygg fra 1979 er det i hovedsak betongkonstruksjoner på vegger og tak. Vinyl på gulv og stedvis noe panelte vegger, malte innvendige betongtak. Gulvvarme i de fleste rom.

Vurdering:

- Noen rom i gamle delen har asbestholdige eternittplater, krever spesielle tiltak ved fjerning
- Overflater er i stor grad over 45 år, og har dermed en god del slitasjegrad.
- Overflater står foran generell oppussing

Innvendige trapper - TG 1

Beskrivelse:

- Innvendige trapper er betongtrapper som er belagt med terrassobelegg.
- Trappene har i stor grad tette murvegger på sidene, påvist håndrekke på minium 1 side av trappene

Vurdering:

- Normal slitasjegrad

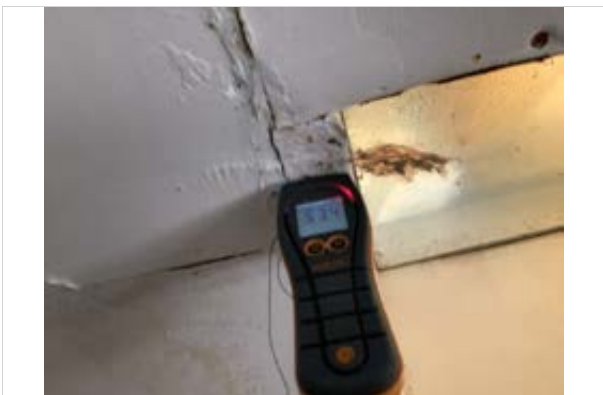
Våtrom- TG 3

Beskrivelse:

- I tilbygg fra 1979 er det i 2.etg to våtroms-kjerner med hver; vinylbelegg på gulv, malte betongvegger og malte betongtak. Dusjrom har to dusjkabinett, Toalettrom har vinyl på gulv, malte vegger og tak, WC og servant, delvis nyere wc.
- Det er i mellombygg 2 toalett-kjerner (dame/herre) i tillegg et HC-toalett i midten. Det er epoxybelegg på gulv, malte plater på vegger og malte innvendige tak. 3 toaletter + servanter på dame. HC toalett og servant på HC toalett.
- Eldre wc og dusjrom i "personal-avdeling" mot nordvest i bygg fra 1961. Eldrevtoalett ved klokketårnet.
- 6 stk bad i overnattingsrom er fra byggeår, malte betonggulv, tapetserte vegger, rommet har wc, servant + dusjnisje.

Vurdering:

- Betydelig fuktighet i vegg/tak i toalett-kjerne i midtbygg.
- Alle våtrommene er av eldre dato - over 45 år og eldre
- Ingen av våtrommene har tilfredsstillende tettesjikt
- Alle våtrom/toalettrom står foran oppgradering, men endel av rommene er og av en slik tilstand og plassering i bygget at annen bruk kan være like egnet



Fuktskader i tak i toalettrom



Kjøkkenen - TG 2:

Beskrivelse:

- Det er et eldre kjøkken i 1.etg i bygget fra 1961 malte fronter, malte vegger og tak.
- Videre et oppgradert kjøkken på 2000-tallet i bakre deler med vinyl på gulv, fliser og malte veggflater og malte innvendige tak. Storkjøkken utstyr på dette kjøkkenet.
- I tilknytting til kjøkken er det eldre kjøle/fryserom, men vurdert som lagerrom

Vurdering:

- Kjøkkenene er av eldre dato, men opprettholder funksjonskrav, men kan få krav om utbedringer i forhold til storkjøkkendrift
- Ukjent om avtrekk fungerer



Eldre kjøkkeninnredning



Storkjøkken

Ventilasjon - TG 1

Beskrivelse:

- Det er ikke noen ventilasjonsanlegg, i all hovedsak naturlig ventilering gjennom ventiler/vindusventiler.

Vurdering:

- Det kan utifra kanaler etc tyde på at det har vært en form for avtrekkssystem e.l. i bygget
- Fremtidig bruksformål kan medføre behov for bedre ventilering av enkelte rom

Vann/avløpsanlegg - TG 2

Beskrivelse:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på konstruksjonene. Vannrør er i all hovedsak kobberør fra byggeårene
- Avløpsrør/sluker er plast og støpejernsrør/sluker fra byggeårene
- Det er påvist 4-5 relativt store varmtvannstanker av eldre dato

Vurdering:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på konstruksjonene.
- Ifm oppgradering av våtrommene vil det være naturlig å vurdere utskiftning av røropplegg

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

- El anlegg er i stor grad fra de to byggeårene, det er påvist flere el-tavler i bygget, i hovedsak skrusikringer i el-skapene. Gulvvarme i en god del rom i tilbygg fra 1979.

Vurdering:

- Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas. På generelt grunnlag anbefales det bestilt/utført en Elsjekk fra uhildet eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 30 år. Samsvarserklæring på elektroarbeider utført etter 1.juli 1999 må fremskaffes. Samsvarserklæring er et offentligrettslig krav etter denne dato og er derfor et viktig dokument.
- Det er opplyst om at inntakskabel ligger noe synlig i dagen på nordsida av bygget.

Etasjeskille - TG 2

Beskrivelse:

- Det er i hovedsak betongdekker i de to byggene, men og noe innslag av trebjelkelag.

Vurdering

- Det er stedvis skjevheter mellom 10-20 mm over en lengde på 2 m

Brannvarslingssystem/branntegninger etc: - TG 1

Beskrivelse:

- Det er montert brannvarslingsanlegg i bygget, påvist enkle branntegninger.
- Påvist 3 stk brannslanger

Pipe og ildsteder- TG 2

Beskrivelse:

- Det er påvist to peiser, elementpipe i tilbygg, mursteinspipe i opprinnelig bygg.
- Samt en åpen peis som ikke er i bruk.

Vurdering:

- Installasjonene er over 45 år
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på konstruksjonene.

Varmepumpe - TG 1

Beskrivelse:

- Varmepumpe luft til luft fra 2021

Utvendige vann og avløpsledninger - septiktank - TG 2

Beskrivelse:

- Det er ukjent materiale/alder på utvendige vann og avløpsledninger
- Det er ukjent materail/alder på septiktank

Vurdering:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på konstruksjonene.

Beregninger

Beregninger	
Beskrivelse	Beløp
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	41 000 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	-26 000 000
Sum teknisk verdi – Kurs-/fritidssenter	15 000 000

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Næringseiendom - aksjeselskap er eier	Finnes ikke	0	Nei
Offentlige planer			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Det foreligger kun tegning på et tilbygg i 2.etg mot nord.	Finnes ikke	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Iflg kommunen foreligger det ikke.	Finnes ikke	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjoner og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er basert på en samlet vurdering av den enkelte konstruksjon basert på stikkprøver, det betyr eksempelvis at ikke alle rom/overflater er kontrollert, men foretatt en vurdering utifra et utvalg av konstruksjonen/rom

Mindre tilleggsbygg på eiendom som klokketårn og uteboder er IKKE tilstandsvurdert.

Bygget er endel av en større næringseiendom med et kurs-overnattingscenter. Det er laget en egen tilstandsrapport på boligbygget på eiendommen. Videre er det laget en samlet verditakst på hele eiendommen fra 8.7.2023 som gir en samlet verditakst på HELE eiendommen på KR 5 100 000.

Det var ved befaring delvis noe snø på tomte, dette begrenser muligheten til å gjøre grundige undersøkelser på enkelte konstruksjoner som tomt og takteking jfr de enkelte konstruksjoner.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

NOTAE

Oppdragsnr.

Adresse

Kaiser Wilhelms gate 34

Postnr.

6003

Sted

ÅLESUND

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

1999

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Ar 2 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Gjensidige

Polise/avtalenr.

88178328

Selger 1 Fornavn

HEBJØRN

Etternavn

SIMONNES

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

JS.

Initialer kjøper (ved oppgjersoppgave):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbakelag av sot i kaminen. Bliert reparert

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/inssekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppgradering ol-anlegg

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Axel ved Eldas Bakkhus

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Tro det foreligger

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Axel ved Eldas Bakkhus

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

JS.

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Påbud om utkøfting av brannstige på taket

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, 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

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er to leiligheter i huset

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har blitt gjort ved takstmann Froda Mjølhus

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

3. etasje, 1. etasje, 2. etasje AS

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Leilighet med øst i huset blir renoveret med nye vegger, tak, gulv samt nytt kjøkken og peis etc. Videre ventes ferdigstilt for våren 2025, og isolasjon/gulv er skiftet på. Påskende.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

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

- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 05.11.2025

Sted 6100 Volda

Signatur selger 1:

Jonas Simonsen

Signatur selger 2:

Unger-Tore Bildak Simonsen

Initialer selger:

JS

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

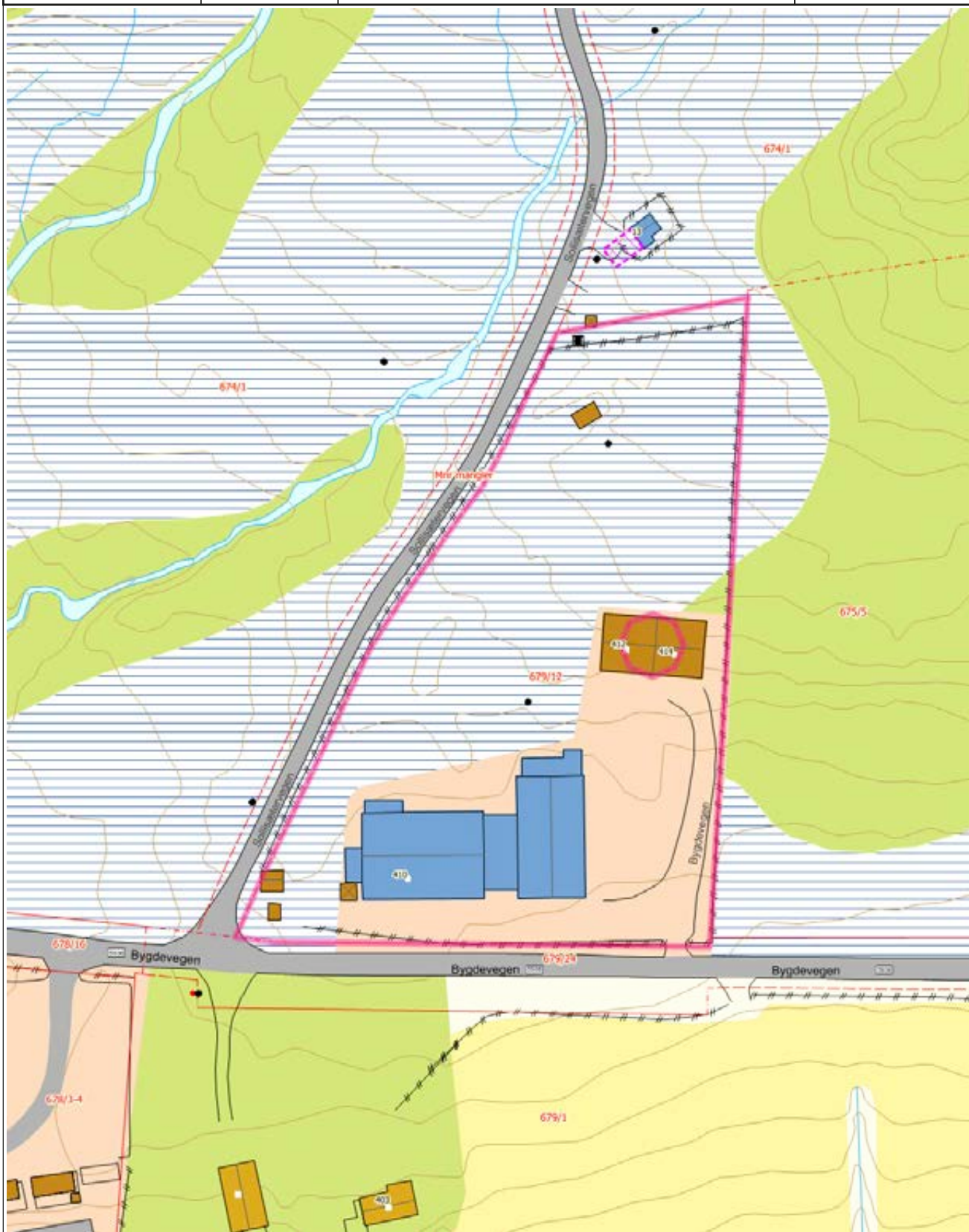
Eiendom: Gnr: 679 Bnr: 12 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Bygdevegen 410
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	⊠ Nettverksstasjon
• Skap	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje fiktiv	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fritidsbolig
 Næring og carport	 Veg	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elv og bekk	 Elvekant	 Kanal og grøft
 Elv	Eiendomsteig	 Bebygd område
 Myr	 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	



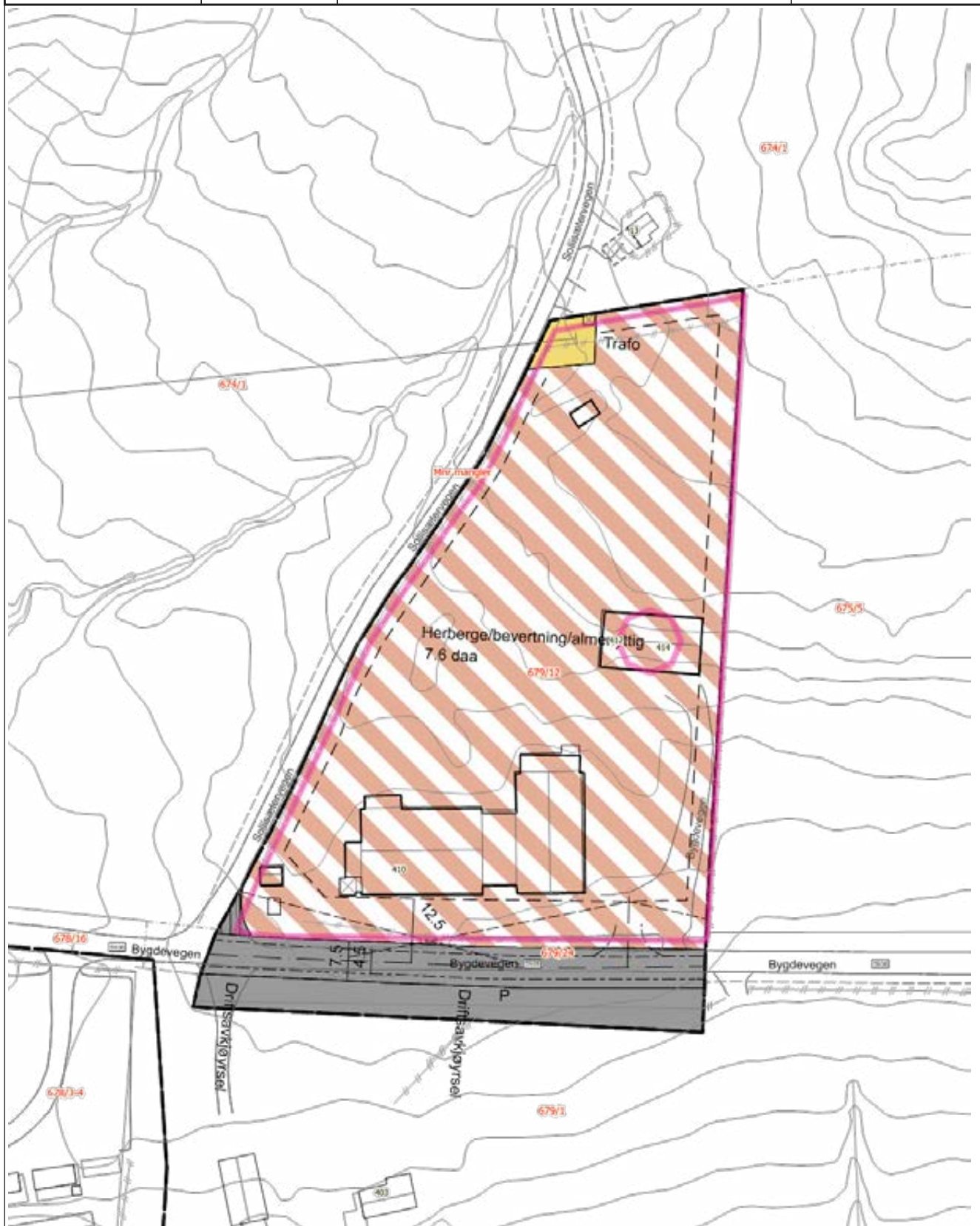
Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 679	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bygdevegen 410 6240 ØRSKOG			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Masteomriss	 Trase
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Veranda
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Eiendomsgrense fiktiv	 MurLoddrett	 Gjerdе
 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 vedtatt - på grunnen	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Måle- og avstandslinje	 Kjøreveг	 Parkeringsplass
 Privat veg	 Annet spesialområde	 Annet kombinert formål

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

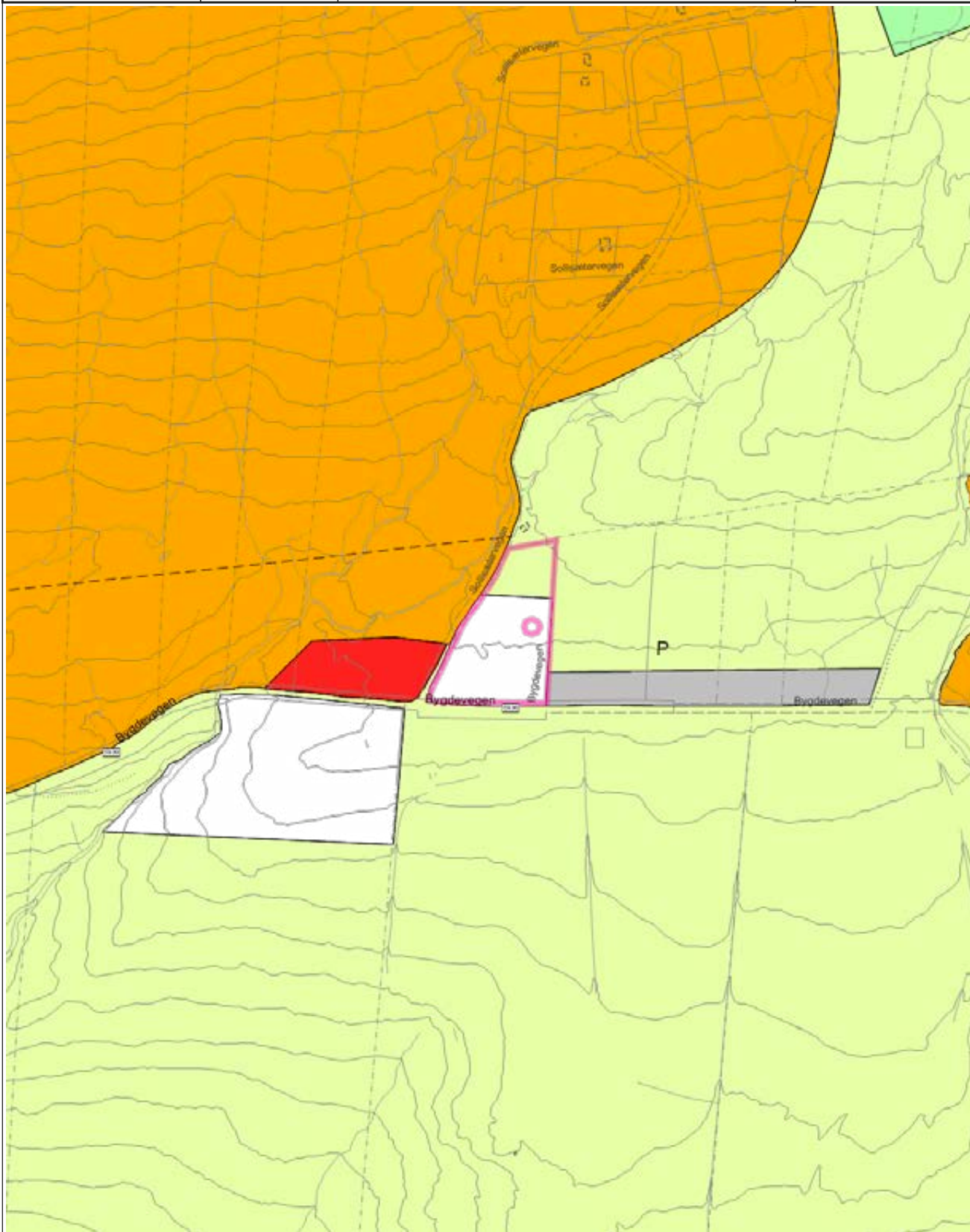
Eiendom: Gnr: 679 Bnr: 12 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Bygdevegen 410
6240 ØRSKOG

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Traktorveg
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Loddrett mur	Stikkrenne
Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant
Elv og bekk	Kanal og grøft	Innsjøkant
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Kraftledning - Nåværende	Grense for arealformål
Fritidsbebyggelse	Kommunaltekniske anlegg	Idrettsanlegg
LNF-område	Parkering	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktorveg midtlinje			

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

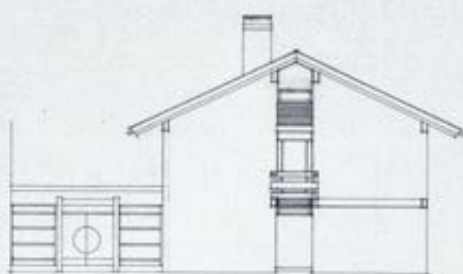
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

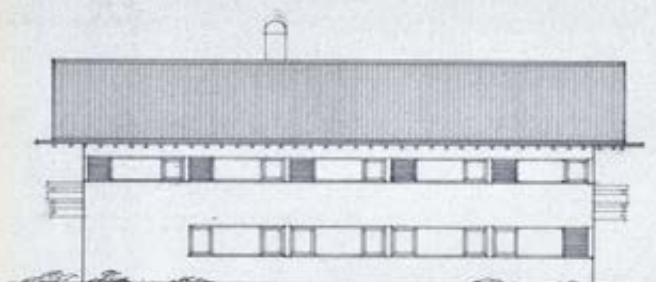
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

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	



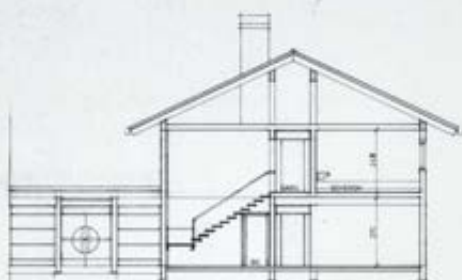
FASADE SYD



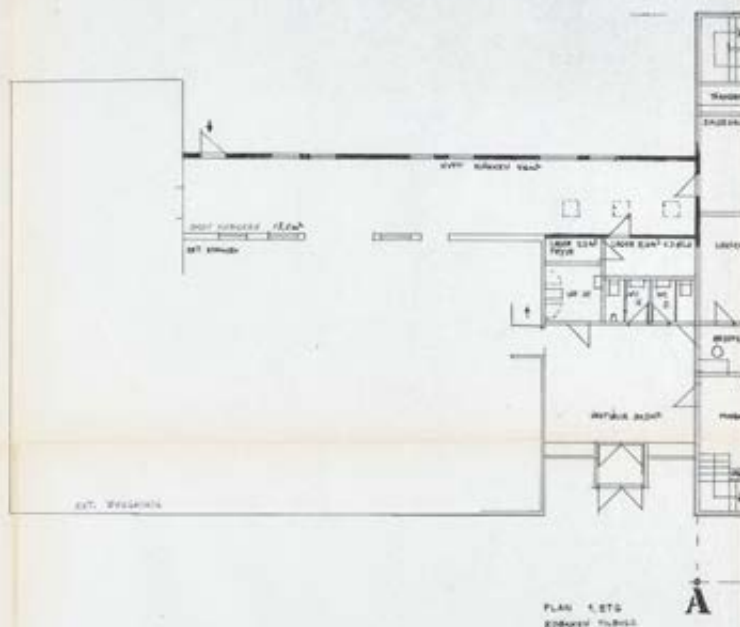
FASADE ØST

GODKJENT PÅ DET VILKÅR SOM GÅR
 FRAK AV SAK NR. 60/77
 BYGG OG BYGNINGSRÅD 2008-12-19

REV.	REV.	REV. SÆLVER	SONE	DATE
SPORTSKAPELLET TILBYGG				
FASADER				
TEGNET	RE.	VESTPLAN		SAR NR.
AKTIV.		FUNDAMENT - 1000		TEGN. NR.
REL.	1:100	TLP. 1000		93
DATE	13.11	PROJEKTERING OG REGULERING		

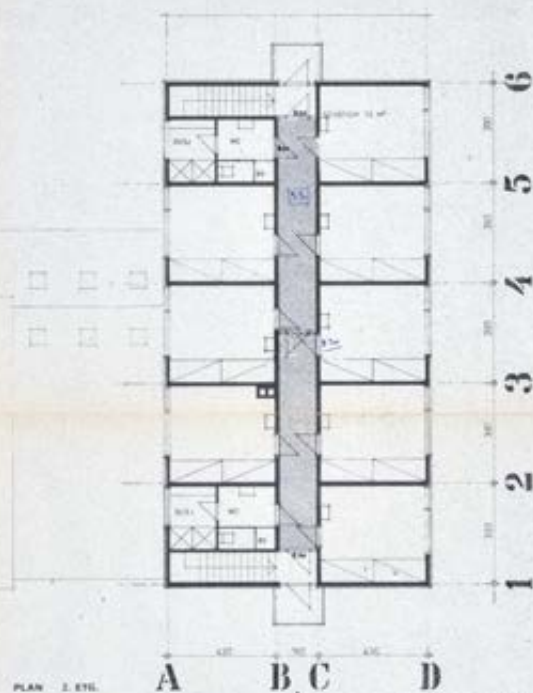
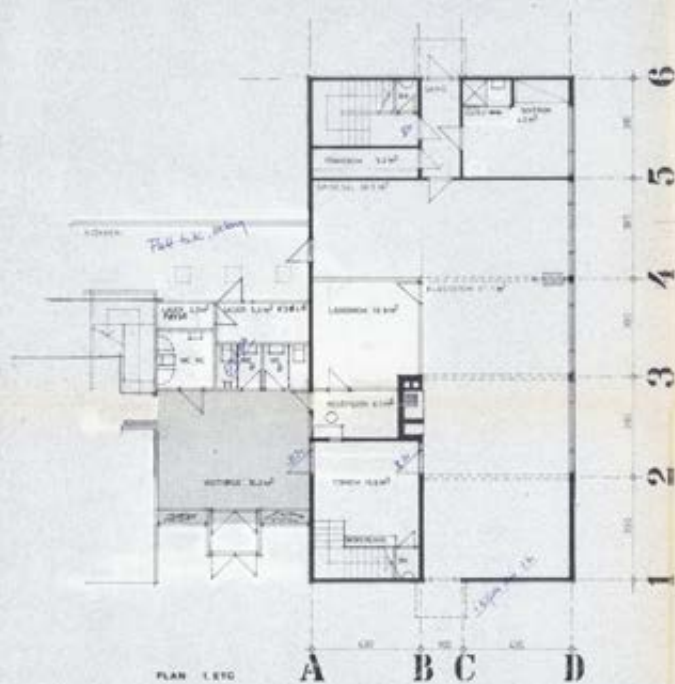


SNITT 1-1



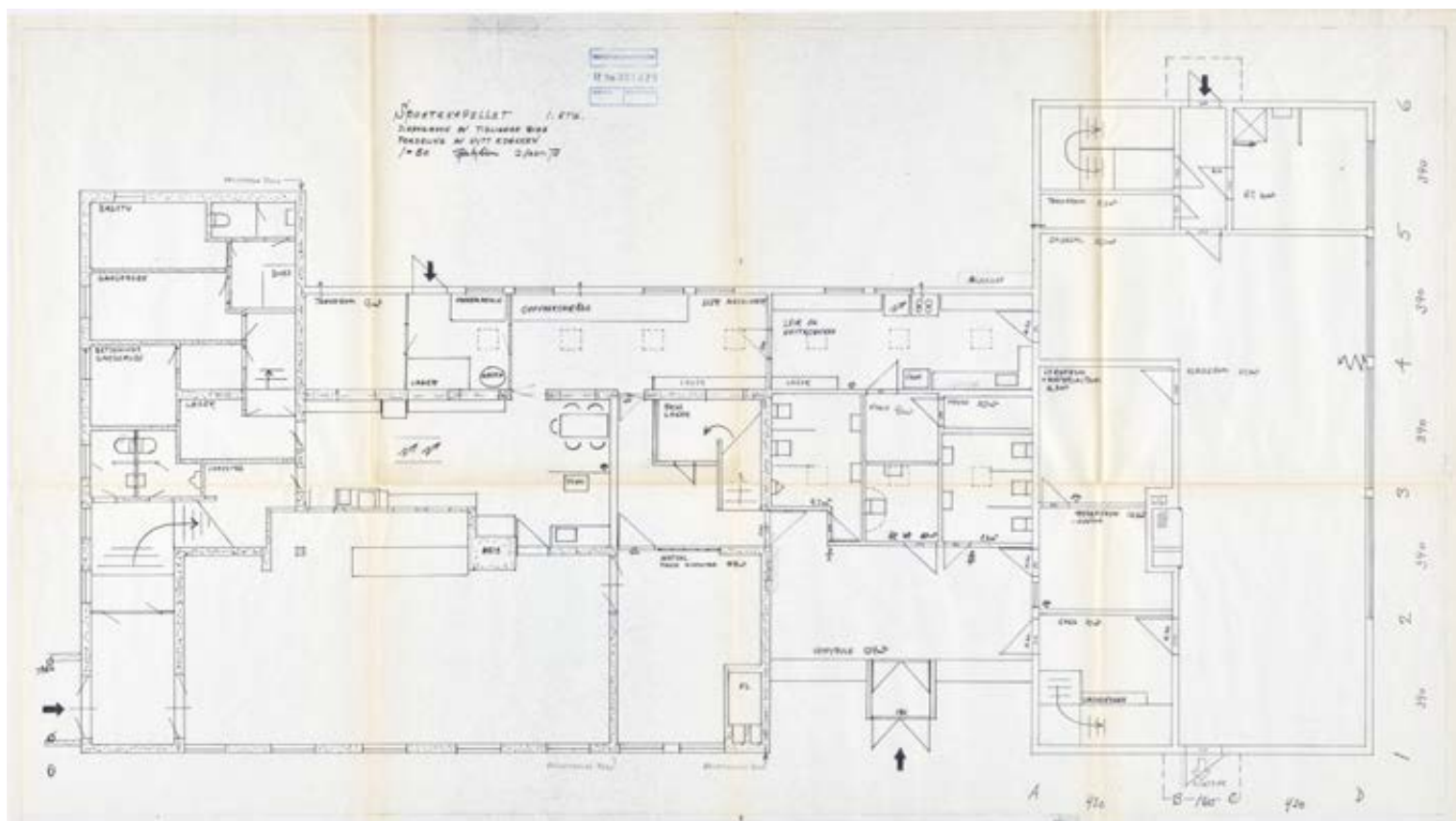
REKRYTERING OG BYGGERI
FRA 1. JAN. 2019
BYGGERI BYGGERI OG BYGGERI

REV.	ANS.	REV. GJØRER	TEGN.	DATO
SPORTSKAPELLET TILBYGG				
SNITT				
TEGNET	AV	VERPLAN	93	TEGN. NR. 101
KONT.				
PROJ.				
DATO				



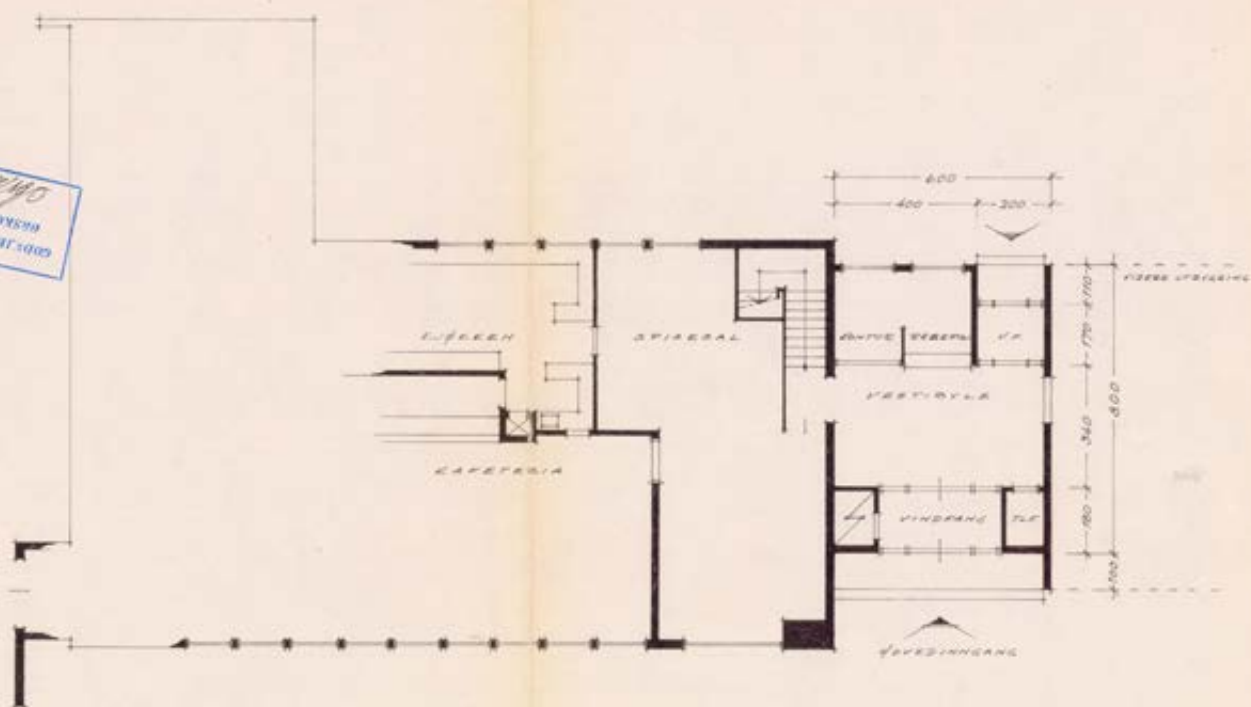
GODKJENT PÅ DET VILKÅR SOM GÅR
 FRAAN AV SAK NR. 6177
 BYGGES ETTERKUNNSD. DEN 11.11.47

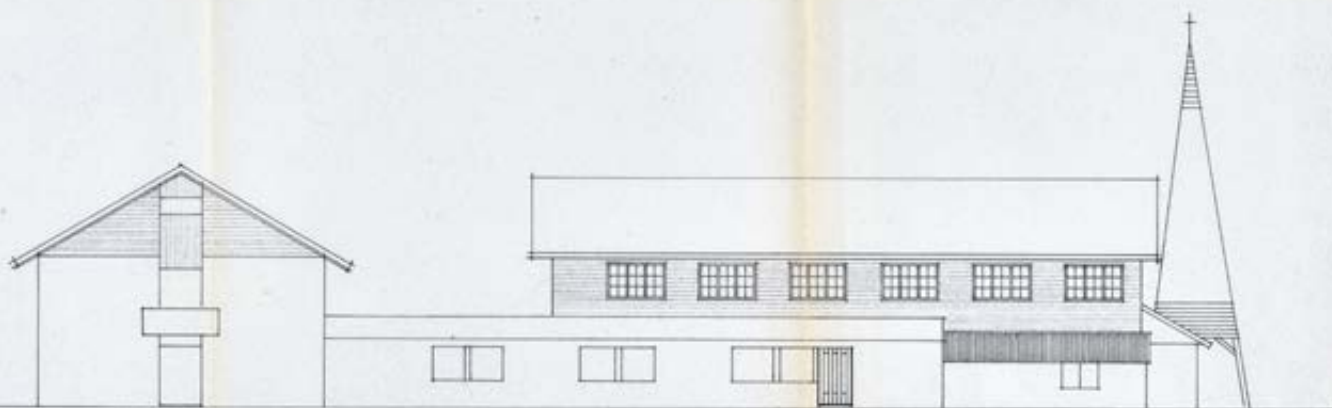
SPORTSKAPELLET I VAKSVIKA			
TILBYGG			
planer			
TEGNET	AV	VESTRPLAN	SAK NR. 93 TEGN. NR. 11
KONTA		VESTRPLAN	
AV	1. OG	TEGNET	
DATO	11.11.47	PROJEKTERING OG BYGGERI	



1

Godkjent 5.9.1966
Arkitektkontor
H. H. H. H. H.





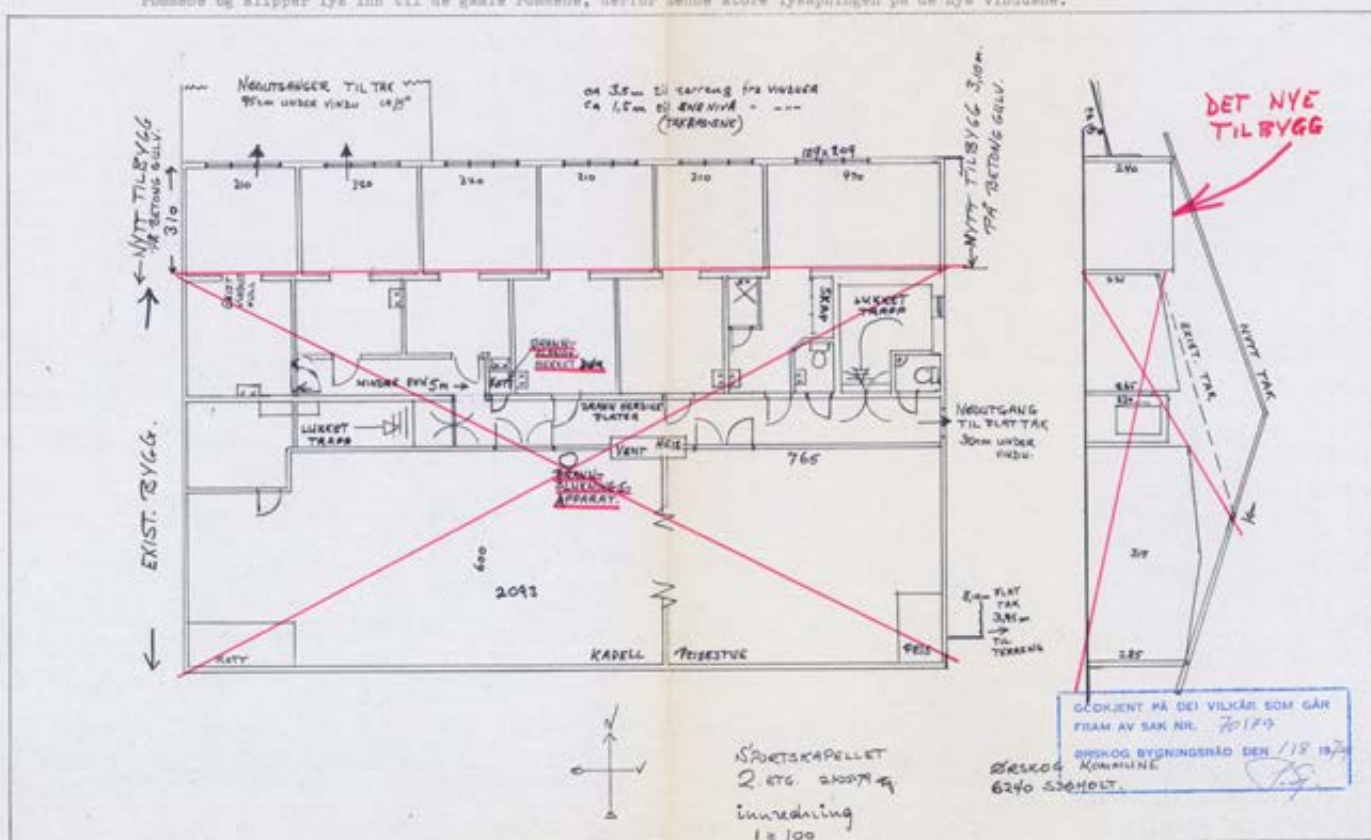
SKEDH 1:1000 1:1000 1:1000

SÄKETS KAPPELLET, JÄMSÖ KÖPUL
 VINDU 1 S. 1000
 15 HALLS SKEDHET VINDU 1:1000
 1:1000 1:1000

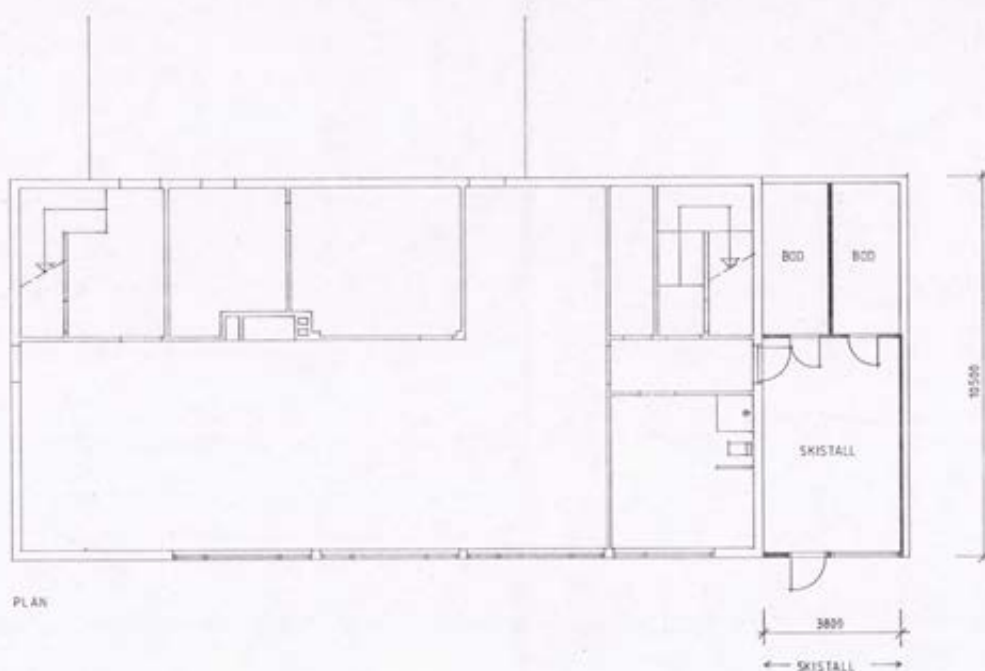
GEOMETRIK 14. 2011
 1:1000 1:1000 1:1000
 1:1000 1:1000 1:1000

Primærhensikten ved tilbygget er at enemaasene hoper seg opp på påværende kjøkkentak. Det kommer fra hovedtaket og blir kompakt. Denne sneen må en få til å falle ned på terrenget og vekk fra bygget.

Bekunderhusnikten er å utnytte det rom som kommer inn under dette nye taket. Tidligere vindusåpninger blir forbundet med til de nye rommene og slipper lys inn til de gamle rommene, derfor denne store lysåpningen på de nye vinduene.



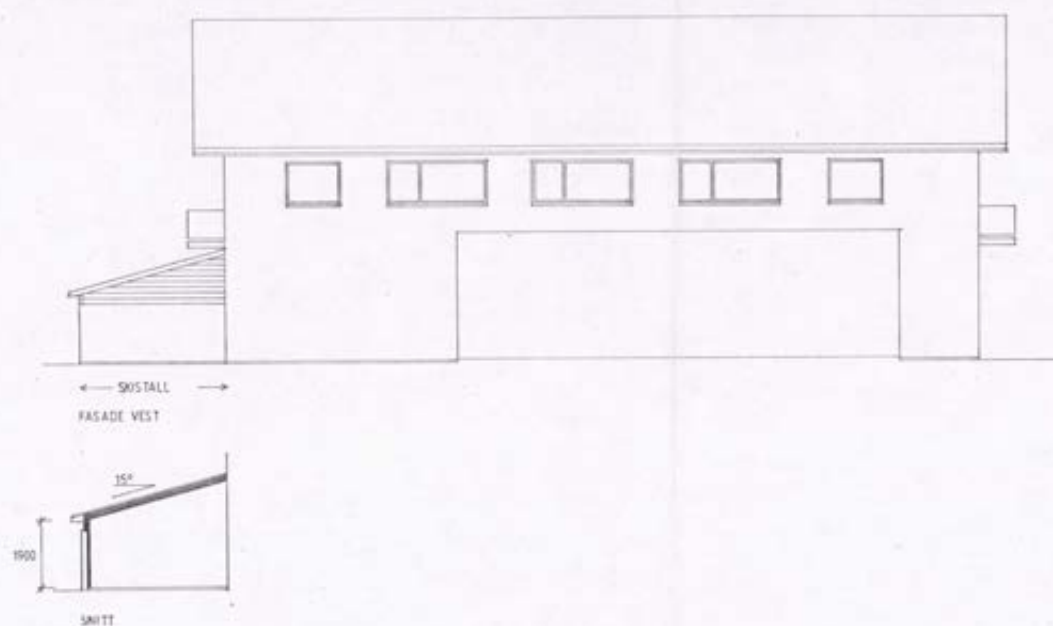
Kontrollert	Arbeidsleder
Tekniker	ansatt
Dato	22/5-89
Arkiv	79/12-13
Jm 454	



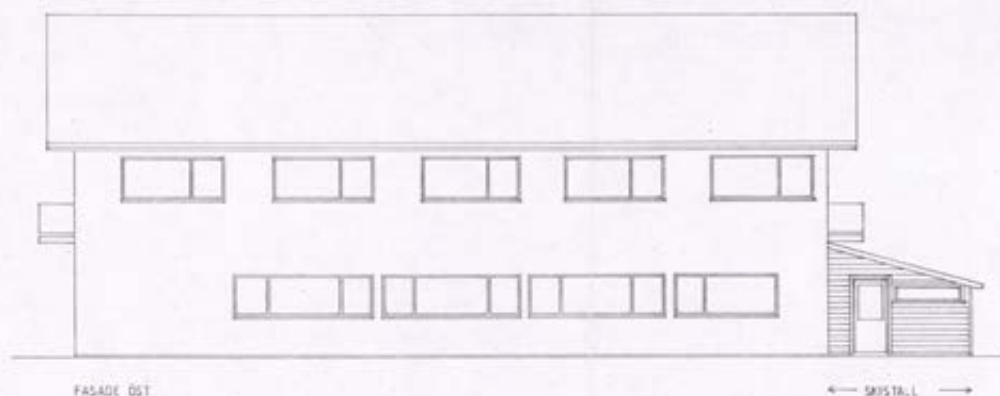
PLAN

SPORTSKAPellet VAKSVIK
SKISTALL
PLAN 1:100
10.05.89

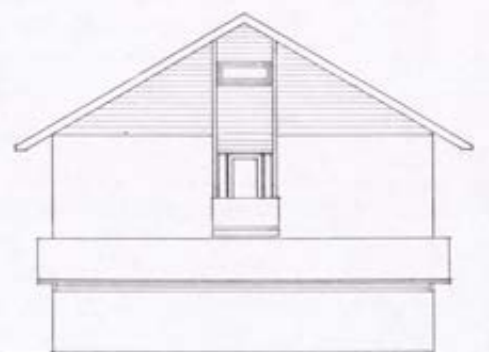
Ørskov, Jørgensen
 Fagserie: vest
 Dato: 22/5-89
 Arkiv: 79/12-13
 Jnr 454



SPORTSKAPellet VAKSVIK
 SKISTALL
 SNITT OG FASADE 1:100
 10.05.89



DESIGN: JONHOLM
 TEGNING NR.:
 Dato: 22/5-89
 Arkiv: 79/12-13
 Jnr. 454



FASADE NORD

SPORTSKAPELLET VAKSVIK
 SKISTALL
 FASADER 1:100
 10.05.89

Gjeldende adressat(er):

Riesund den 30. aug. 1966

NORGES KRISTELIGE
UNGDOMSFOREBUND
SUNNPØLS Krets

ansvarlig

NORGES KRISTELIGE
UNGDOMSFOREBUND
SUNNPØLS Krets

ansvarlig

Adresse: _____

Adresse: Rutvikskogen

RIESUND

Samværetessen

personarbeider

Adresse: _____

Stranda

Skjema for byggeanmeldelse
vedtatt av
Nord Kommunalhelsekrets Forning
(Statistikk-lokalt)
(Matrikkel nr. 5824)

Lar: _____

Sab 10/1/66

Ref. Arkiv nr. 471



Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utføres i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er særlig viktig til bedømmelse av arbeidets løsthet, og være ledsaget av de bilag som forlenges i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lærer, datert og underskrevet.

Anmeldelsen tilkommer det fastsatte gebyr innsendes til bygningseffektens kostnad.

Til

Bygningsrådet _____

Ørskog

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes hermed at det på matr. nr. Gr. 10 Bnr. 12

Tukavik gate nr. _____ skal utføres følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Vikingshus, forretnings- og kontorbygning, leilighet, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygningene som ikke går inn under foranstående tilfeller:

Sportskapell

Arbeidets art:²⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, reparasjon og andre arbeider

Den kalkuleerte verdi av byggearbeidet³⁾ _____

Under henvisning til de vedtatte nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, paragraf 1 a. Løst overviklet plan vedlegges opplysninger:

Tommens størrelse	m ²
Eldre boligbygges areal	220 m ²
Areal av nybygg	48 m ²
Samlet gulvflate i alle etasjer skole, kjeller og loft ³⁾	m ²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utføres for oppgave til Statistisk Sentralbureau. Tommestørrelse anføres ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det brukes til bolighus og arbeidshus.

- § 112, paragraf 1 b. Følgende tegninger vedlægges: *Plan, og facader.*
- § 112 paragraf 1 c. Byggegrænsens beskaffenhed, den beregnede belastning pr. m² og funderementering.
(Se degt. beskriver kap. 2-4.) *Belimeren*
- § 112, paragraf 1 d. Datering, landmåling og værdiløst: *XXXXXX*
Som før.
- § 112, paragraf 1 e. Fasadens forhold til naboejendomme: *Prættliggende*
- § 112, paragraf 2. Særlige konstruktioner: *Ingen*
- § 112, paragraf 3. Naboeforhold:
(Attest om at alle naboer er underrettede og på forhånd enige om ang. Opgave om de naboer som er underrettede vedlægger.)
Naboer varetaget ved rek. brev.
- § 112, paragraf 5. Bygning til industriell virksomhed, fabrik eller håndværk:
(Arbejdsløst, atter for de bedrifter som gik ind under arbejdsretten skal vedlægges byggeskeden.)
- § 41 og 42. Bygningens forhold til opstillet gade eller offentlig allé:
Som før.
- § 43. Deltagelse og samfundsmæssig adgang:
(Se degt. beskriver kap. 20 og 21-22.)
Ingen
- § 44, paragraf 2. Fremføring eller tilslutning af vand:
Faenden tilhævet 2,70 m.
- § 44, paragraf 3. Skovfremføring:
Ingen
- § 45, paragraf 1 og 2. Balkonger, baldekorer og hængende kærter:
(Se degt. beskriver kap. 23.) *Ingen*
- § 46. Uværdige trapper, kjelleradgange, lys og luftgange:
2 uventede indgangstrapper.

- § 73. Aker og anden opbygning over hovedgaden:
Ingen.
- § 65, 75 og 113. Afstand fra naboejendomme og anden bebyggelse:
ca. 10 m.
- Byggematerialets art og bygges konstruktion:
(Se degt. beskriver kap. 1, 2-4 og 5-11.)
Ymerisoleret murværk.
- Isolering:
(Se byggeskeden § 81, 104, 1, 105, 24, 106, 25, 107 og degt. beskriver kap. 5, 9, 20, 21 og 22 § 1 og 20 § 1.)
I mineralull, og skumplast.
- § 82. Tekstiling:
(Se degt. beskriver kap. 22.)
Halvstærkt.
- § 89 og 92. Indvendige trappers konstruktion og stigningsforhold:
(Se degt. beskriver kap. 21, 22, kap. 23 og 24 for specielle bestemmelser.)
- Piper, traker, rør, opvarmning, ventilation og afledning:
(Se degt. beskriver kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)
Ingen.
- § 104, 105, 106 og 117. Dækbelægning, rumens gulvbelægning og lysbelægning:
Stå tegning.
- § 108. Rør for vand og tørring af kler, materialer og lænsel:
Ingen
- § 109. Klosetter:
Ingen
- § 145. Indbygning:
Ingen
- Ytterligere oplysninger:

Sunnmøre krins av NKUF
v/Bjørn Siem
Borgundvn. 156

Dato 14.nov. 1977
Jnr. 911/77
OS/kb

6000 ÅLESUND

SUNNMØRE KRINS AV NKUF MELDING OM MIDLERTIDIG BYGG

Meldinga er datert 5. nov. 1977 og gjeld eit tilbygg vest for hovedbygget.

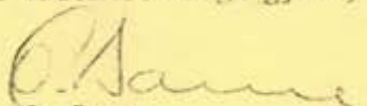
Tilbygget er 5,40 x 3,25 og inneheld 3 dusjar og WC.

VEDTAK:

Bygningssjefen godkjenner bygget som midlertidig bygg etter bygningslova § 85.

Tilbygget må gjernast når som helst når bygningsrådet måtte krevje det.

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 ansvarlege klagaren ønskjer.


O. Saure
bygningssjef

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkløperende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/lestenr) ev. parsellnr		
Vaksvikfjellet, 6240 Sjøholt		79/12,13		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Tilbygg	Skule/internat v/Sportskapellet	25.04.77	08.08.78	61/77
Byggherre	Adresse		Tit.	
Sannære krins av NKUF Sportskapellet	(6240 Sjøholt)			
Anmelder	Adresse		Tit.	
Bjørn Sien	6065 Ulsteinvik			
	6000 Ålesund			
Ansvarshavende	Adresse		Tit.	
Oddgeir Heggheim	6063 Hjørångavåg			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Urskog ing.kontor,	23.03.82
	P. Sjøholt
	Underskrift

Sendes til
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggetilsynmyndighet ☐

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
ØRSKOG	BYGNINGSPÅDET	SJØHOLT	5. juni 1979

Sak nr.

70/79.

SPORTSKAPELLET VAKSVIKFJELLET BYGGEMELDING FOR PÅBYGG
GNR 79 BNR 12 og 13

Ein viser til utgreiinga til sak 56/79..
Byggekomitéen drog då saka attende og har no lagt fram reviderte teikningar datert 21.05.79, der storleiken på vindua er endra slik at lysflata nå fyller kravet i byggeforskriftene.

Talet på sengeplassar i gamlebygget vert altså auka frå 26 til 36 med påbygginga.

1. etasje i bygget er utført i betong med betongdekke.
 2. etasje er ei trebygning: med takkonstruksjon i tre.
- Der er 2 betongtrapper mellom 1. og 2. etasje.
Dei 2 vestlegaste roma vil også få mulig rømningsveg gjennom gjennom vindu til utanforliggende tak.
Det same har ein frå korridor i austenden av bygget.

Etter § 22 i forskriftene om vern mot brann i herberge, pleieanstalt og sykehus, skal utvidelse, ombygging og moderniseringsarbeid i bygning for herberge, utførast i samsvar med avsnitt B i forskriftene.

I n n s t i l l i n g:

Eygningsrådet tilrår at det omsøkte påbygget vert godkjent på følgjande vilkår:

1. I korridor i 2. etasje samt trapperom skal tak og veggjar av brennbart materiale kleast med tennvernande kledning minst A20.
2. Mellom korridor og trapperom skal innsetjast sjøllukkande dør. B-~~30~~ eventuelt F-~~30~~.
3. Alle dører mot korridor i 2. etasje skal vere brannherdige dører B-30.
4. Minst eitt vindusfag på kvart rom skal vere hengsla og dimensjonert slik at det kan nyttast som redningsveg.
Summen av lengde og breidde skal minst vere 1,5 m.
5. Kledning på tak og veggjar på roma skal ikkje ha dårlegare brann-tekniske eigenskapar enn tre, og det må ikkje brukast brann-fårleg måling og lakk.

Framh.

Sign.

Utskrift sendt til

UTSKRIFT AV MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
ØRSKOG	BYGNINGSRÅDET	SJØHOLT	5. juni 1979

Sak nr.

Framhald sak 70/79.

6. I 2. etasje skal det monterast brannslange med trykkvatn, lang nok til å nå alle rom.
7. Det skal monterast brannvarslingsanlegg, lys og markering av nødutgangar i samsvar med §§ 12, 13 og 14 i forskriftene.
8. Åpninga mellom dei gamle roma og det som vart tilbygd, skal minst vere 1/5 av golvflata i dei gamle.
Der skal ikkje vere dør i åpninga.
9. Bygningslova og byggeforskriftene skal fylgjast under arbeidet.
Eldar Hareide vert godkjent som ansvarshavar for byggearbeidet.

V E D T A K

Samrøystes etter innstillinga.

Sign.

Rett utskrift:

R. Bakke

Utskrift sendt til

Sunnmøre krins av NKUF

Statens branninspeksjon

BYGGJETILLATELSE

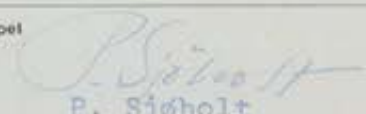
Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Trykt på sjølvkopierende papir.

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parselnr.)		
Vaksvikfjellet, 6240 Sjøholt		79/12 og 13		
Kva slags arbeid	Kva slags bygning	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Tilbygg	Internatrom	23.04.79	5. juni 1979	70/79
Byggherre		Adresse		Tlf.
Sunnmøre krins av NKUF v/ Bj. Siem		Postboks 1056 Ålesund		
Meldar	Adresse		Tlf.	
Ansvarshavande		Adresse		Tlf.

Merknader:

- Byggjesøknaden, godkjende teikningar og denne byggjetillatelsen skal alltid vera til stades på byggeplassen.
- Byggjetillatelsen fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 1 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller ein del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i tillatelsen, jfr. b.l. § 93.
- Det skal først kontroll med byggjearbeidet etter kvart som det går framover, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Plikter og ansvar til ansvarshavande, sjå § 98 i b.l.

Stad og dato	Stempel
Sjøholt, 06.08.79	 P. Sjøholt
Underskrift	

Til	☒ Byggherre	☐ Meldar	☐ Ansvarshavande	☐ Kontoret for byggeøyve	☐
-----	---	---------------------------------	---	---	--------------------------

Nr. 2127 L. Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-77

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
ØRSKOG	BYGNINGSRÅDET	SJØHOLT	26. november 1974.

Sak nr.

Sak nr. 342/74.

Sunnmøre krins av Norges Kristelige Ungdomsforbund.
Byggemelding for tilbygg til Sportskapellet i Vaksvik.

Det anmeldte tilbygget er oppgitt til 314 m² grunnflate. Størstedelen av dette er i to høgder. Total bebygt grunnflate er oppgitt til å bli 594 m².

Ørskog bygningsråd har i møte den 11/11 -74 under sak 316/74, tilrådd overfor kommunestyret at eit område som og omfatar tomta til Sportskapellet, vert detaljregulert. Ein vil likevel anta at ei utbygging som omsøkt ikkje vil ha uheldige konsekvensar for ei eventuell regulering av området. Eigedomen har tilkomst frå fylkes vegen, og det er i byggemeldinga oppgitt ein byggefråstand av 11,2 m til midt av veg. Dette er 1,3 m mindre enn den vanlege byggefråstanden etter § 29 i veglova, og det kan såleis ikkje byggast så nær vegen utan det er gitt dispensasjon av vegsjefen. Ein går ut frå at vegsjefen må gje løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp, dersom det skal kunne utvidast så vesentleg som det her er søkt om.

I byggemeldinga er det sett opp to alternative løysingar for kloakkordninga, anten offentleg kloakk eller privat renseanlegg.

Ein kjenner til at det er utarbeidd ein plan for kloakk ifrå Sportskapellet og til sjøen. Det er meininga å nytte same grøft som vassverket.

Ørskog formannskap har hatt denne planen føre i møte den 19/11-74. Så vidt ein kan tolke formannskapet sitt vedtek er der ikkje teke konkret standpunkt til saka. Det er såleis uvisst når eller om denne kloakken vert bygt i kommunal regi.

Når det gjeld vassforsyninga er det oppgitt at Sportskapellet har eige anlegg, men at det er føresett å knyte til off. vassverk. Det er vel såleis meininga å knyte til vassverket i Vaksvika når dette vert utbygt.

Sign.

Utskrift sendt til

Tilbygget er tenkt nytta til leirskule, internat og forsamlingssal.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
framl. sak 342/74.			
På teikninga er det vist i alt 17 sengeplassar. Det er av byggekomiteens formann opplyst at det er rekna med over- og underkøyer, slik at det i alt vert 34 senger i tilbygget. I den nåverande bygningen er der 24 senger. Bygningen kjem såleis inn under forskrifter om vern mot brann i herberger m.m., og med så mange sengeplassar er det Statens branninspeksjon som avgjer saka i høve til overnemnde forskrifter. Dei innsende teikningane er noko mangelfulle. Der er såleis dårleg samsvar mellom skisse av fasader og planteikningar. Det manglar og snitt, og det bør takast med på planteikningane meir av eksisterande bygg, i alle høve så langt at ein får eit fullstendig bilete av utgangstilhøva, og at ein fåt med heile kjøkenavdelinga. Det må påførast teikningane nødvendige data om romareal, lystilhøve og ventilasjonsordning. I n n s t i l l i n g : Bygningsrådet kan i prinsippet seie seg samd i at utbygging skjer i samsvar med dei framlagde planane. Før bygningsrådet tek endeleg avgjerd i saka, må følgjande ordnast i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. 1. Fullstendige planar må sendast over til Statens branninspeksjon til vurdering. 2. Planane må leggst fram for vegsjefen i Møre og Romsdal til avgjerd i avkøyrsllespørsmålet, og med søknad om dispensasjon frå byggefråstanden til fylkesveg. (Byggefråstanden oppgitt til 11,2 m). Det må i denne samanheng utarbeidast ein fullstendig situasjonsplan som viser avkøyrslletilhøve og parkering. Ein må her og ta med tilkomst tiltomannsbustaden som det er sendt byggemelding for. 3. Bygningsrådet kan ikkje gi byggetillatelse før det er ordna med lovleg kloakk til eigedomen. 4. Planane må leggst fram for arbeidstilsynet. (Utviding av kjøkken). 5. Det må anten i planane innarbeidast tilfluktsrom i			
Sign.		Utskrift sendt til	

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
framh. sak nr. 342/74.			3

Sak nr. samsvar med Siviltforsvarets regler, eller der må etter søknad gjevast fritak frå kravet om å bygge slikt rom.

6. Bygningsrådet sluttar seg til det som er sagt ovanfor om teikningane.

V e d t a k :

Samrøystes etter innstillinga.

Rett utskrift:

R. H. H. H.

Sign.

Utskrift sendt til

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
ØRSKOG	BYGNINGSRÅDET	SJØHOLT	31. mai 1977

Sak nr.

61/77

SUNNMØRE KRINS AV NKUF BYGGEKOMITÉEN V/BJØRN SIEM
BYGGEMELDING FOR SKULE/INTERNAT SOM TILBYGG TIL SPORTSKAPELLET
PÅ VAKSVIKFJELLET

Søknaden er datert 25.4.77.
Det har ikkje kome merknader frå naboar.

Bygget er planlagt i 2 høgder med 320 m² grunnflate.
Det skal oppførast i fabrikkframstilte betongelement, med skilje-
konstruksjonar i betong og Leca.

Huset er teikna av Vestplan A/S og er vist på teikningar i målestokk
1:100, datert sist revidert 18.4.77, fasadane og snitt er vist på
teikningar datert 13.4.77.

Bygget går inn under byggeforskriftene kap. 32 om skule og dessutan
forskriftene til Lov om vern mot brann i herberge, pleieanstalt
m.v. (hotellbrannlova.)

Tilbygget har innteikna 8 stk. 4 mannsrom i andre høgda, og eit rom
spesielt rekna for handicappa i 1. høgda.

Samla sengetal blir såleis 33-34 i det nye bygget.
Frå før er det 26 senger i det eksisterande bygget.

I fylgje forskriftene til hotellbrannlova vil baa bygningane sjåast
på som ein bygning, då avstanden mellom dei er mindre enn 8 m, og
mindre enn høgda på det høgaste.

Byggekomitéen v/Bjørn Siem har muntleg sagt frå at dei ikkje har
noko mot å gjere mellombygget lenger enn 6 m dersom dette kan føre
til at det nye bygget kan vurderast separat.

Det gamle bygget er i betong og mur i 1. høgda, men har 2. etg. av
tre med sponplater. Dekket over 1. etg. er i betong.
Det er ikkje brannherdige dører eller lukka trapper mellom 1. og
2. høgda i dette bygget.

Byggeplanane må leggst fram for Statens branninspeksjon, Sivil-
forsvaret, Arbeidstilsynet og helserådet.
Bygningsrådet kan difor ikkje godkjenne byggemeldinga endeleg på
nåverande tidspunkt.

For å kunne vurdere heile anlegget i samanheng, må det leggst fram
teikningar som viser det eksisterande bygget slik det er i dag.

Framhald.

Sign.

Utskrift sendt til

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
ØRSKOG	BYGNINGSRÅDET	SJØHOLT	31. mai 1977

Sak nr.

61/77

Innstilling:

1. Bygningsrådet gjør merksam på at bygget går inn under "hotell-brannlova" av 5. april 1963, og forskrifter om vern mot brann i herberge, pleieanstalt m.v. av 1. sept. 1970.
Planane må difor leggst fram for Statens branninspeksjon til godkjenning.
2. Bygningsrådet gjør merksam på at Ørskog kommune er såkalla C-kommune og at det såleis krevst tilfluktsrom for bygg av denne storleik. Bygningsrådet viser til at bygget ligg langt unna tettbebyggelse, og at kravet om tilfluktsrom såleis kan verke urimeleg. Bygget er dessutan planlagt utan kjellar, slik at eit tilfluktsrom vil fordyre anlegget vesentleg.
Bygningsrådet rår til at det blir gjort unntak frå kravet om tilfluktsrom.
3. Bygningsrådet gjør merksam på at byggeplanane må godkjennast av arbeidstilsynet.
Dei framlagde teikningane er for lite detaljerte til at ein utan vidare kan finne ut om planløyisinga er tilfredsstillande i høve til arbeidsmiljøet.
4. Bygningsrådet gjør merksam på at planane må leggst fram for helserådet til godkjenning.
5. Under føresetnad av at planane blir godkjende av dei instansar som er nemnde i vedtaket pkt. 1-4 finn bygningsrådet å kunne godkjenne planane på fylgjande vilkår:
 - a) Bygget må i alle måtar tilfredsstille krava i forskriftene om vern mot brann i herberge, pleieanstalt m.v., avsnitt B, eller unntak frå desse, godkjent av branninspeksjonen.
Bygningsrådet gjør her spesielt merksam på at sengetalet i det nye bygget er mellom 20-50 og saman med eksisterande bygg mellom 50-100.
Dei framlagde teikningne er ikkje detaljerte nok til å vise om krava i forskriftene er stetta med omsyn til dørtype, trappebreidd m.m.
 - b) Bygget må stette krava i byggeforskriftene kap. 32, om skule.
Bygningsrådet viser mellom anna til dørbreidd m.m.

Framhsld.

Sign.

Utskrift sendt til

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
ØRSKOG	BYGNINGSRÅDET	SJØHOLT	31.mai 1977

Sak nr.

61/77.

- c) Eksisterande bygg må endrast maudsynt til å stette krava i hotellbrannforskriftene, avsnitt E eller unntak frå desse, godkjend av branninspeksjonen.
- d) Det nye og det gamle bygget skal skiljast frå kvarandre med branntrygg dør A 120.
- e) Alle dører til korridor i andre høgda skal vere brannherdige dører B 30.
Alle dører frå roma og i rømingssveg skal kunne åpnast innanfrå utan bruk av lykjel.
- f) Ansvarshavande for heile bygget skal vere meldt og godkjent før bygging vert sett i gang.
- g) Alle bygningsdeler skal vere typegodkjend i forskriftsmessig brannklasse.
- h) Bygningslov, vedtekter og forskrifter skal fylgjast under arbeidet.

For at bygningsrådet og andre godkjennande instansar skal kunne vurdere planane rett, skal det leggjast fram teikningar av det nye og det gamle bygget som er tilstrekkeleg detaljerte til å vise om forskriftskrava er oppfylte.

VEDTAK

Samrøystes etter innstillinga.

Rett utskrift:

B. Bakke

Sign.

Utskrift sendt til

BYGGJETILLATELSE

Bygningslova av 18. juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir.

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Vaksvik, 6240 Sjøholt		79/ 12 og 13		
Kva slags arbeid	Kva slags bygning	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygnråd/sjef)	Sak nr.
Tilbygg	Skule og internat	25.4.77	8.8.78	61/77
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Sunnmøre krins NKUF	Boks 141 Ulsteinvik		521	
Melder	Adresse		Tlf.	
Bjørn M. Siem	Boks 1056 Ålesund			
Ansvarshavande	Adresse		Tlf.	

Merknader:

- Byggjesøknaden, godkjende teikningar og denne byggjetillatelsen skal alltid vera til stades på byggeplassen.
- Byggjetillatelsen fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 1 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller ein del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i tillatelsen, jfr. b.l. § 93.
- Det skal førast kontroll med byggjearbeidet etter kvart som det går framover, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Plikter og ansvar til ansvarshavande, sjå § 98 i b.l.

Stad og dato

Stempel

Sjøholt

11.aug.1978

ØRSKOG BYGNINGSRÅD

P. Sjøholt

Underskrift

Til

☒ Byggherre☒ Meldar☐ Ansvarshavande☐ Kontoret for byggeøyve☐

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

[illegible]

NOTATER

[illegible]

[illegible]

- 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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.

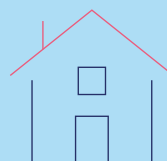
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0214/25

Adresse: Bygdevegen 410, 6240 ØRSKOG, gnr. 679, bnr. 12
og 15 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 45050453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.11.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/